



Genève, le 12 août 2026

Le Conseil d'Etat

3055-2026

Département fédéral de justice et police
Monsieur Beat Jans
Conseiller fédéral
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Concerne : procédure de consultation relative à la modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous avons bien reçu votre courrier du 16 avril 2026 concernant l'avant-projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après : AP-LFAIE) et vous remercions d'avoir sollicité notre avis.

De façon globale, notre Conseil est favorable aux modifications proposées à condition qu'elles n'engendrent qu'une charge de travail supplémentaire minimale pour les autorités cantonales concernées, c'est-à-dire ne nécessitant pas l'engagement de personnel supplémentaire. Il salue en effet leur double objectif à savoir, d'une part, que les immeubles doivent pouvoir être acquis avant tout par la population résidant en Suisse et, d'autre part, de détendre la situation très tendue sur le marché du logement.

Cela étant, notre Conseil vous invite à vous référer au document annexé dans lequel nous formulons différentes remarques et propositions complémentaires concernant l'objet de cette consultation ainsi que quelques points sur lesquels nous sommes formellement opposés.

Nous vous remercions de l'attention que vous prêterez à la prise de position de notre canton et vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :


Michèle Righetti-El Zayadi

La présidente :


Anne Hiltbold

Annexe mentionnée

Copie à : egba@bj-admin.ch

Procédure de consultation relative à la modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Remarques et propositions complémentaires formulées par le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève :

1. Nous soutenons particulièrement les mesures consistant à soumettre à nouveau au régime d'autorisation de la LFAIE et donc à restreindre les acquisitions des objets ci-dessous par des personnes à l'étranger :
 - a) Immeubles servant d'établissement stable aux fins du placement pur de capitaux (y compris l'interdiction de la location et de l'affermage de ce type d'immeuble), tout en maintenant l'exemption du régime d'autorisation si la personne étrangère exploite elle-même l'établissement stable en question et prévoyant l'obligation d'aliéner l'immeuble dans les deux ans s'il n'est plus exploité par la personne à l'étranger, à moins qu'elle prouve que le changement d'affectation est licite ;
 - b) Parts sociales de sociétés d'immeubles d'habitation cotées auprès d'une bourse suisse ainsi que l'acquisition de parts de fonds immobiliers et d'actions de SICAV immobilières régulièrement négociées sur le marché ;

Contrairement à ce qui est prévu dans l'AP-LFAIE, nous sommes favorables à l'ouverture de l'accès aux logements des coopératives d'habitation à titre de résidence principale aux ressortissants extra-européens domiciliés en Suisse en leur permettant d'acquérir des parts sociales de coopératives (anciennement postulat 11.3200 Hodgers).
2. Nous saluons également l'introduction de l'obligation, pour les propriétaires non européens qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse (titulaires de permis B), d'aliéner leur résidence principale dans les deux ans lorsqu'elle n'est plus utilisée comme telle, à condition que cette obligation ne concerne pas les personnes précitées qui ont acquis une résidence principale en copropriété (une part de copropriété constituant un immeuble au sens de l'article 655 alinéa 2 chiffre 4 du code civil) avec leur conjoint(e) ou partenaire enregistré non assujetti(e) à la LFAIE (p.ex. de nationalité suisse). Cela serait en effet choquant pour les copropriétaires non assujettis à la LFAIE, vu que cela forcerait p.ex. une personne de nationalité suisse à aliéner le logement, si elle n'a pas les moyens de racheter la part de copropriété de sa/son conjoint(e).
3. Concernant l'obligation de revente susmentionnée, notre Conseil est favorable à la transmission d'informations sur les déménagements par le contrôle des habitants à l'autorité de première instance, si ce devoir d'information ne portera que sur les déménagements de personnes à l'étranger susmentionnées qui sont propriétaire d'un immeuble. Cela ne devrait à notre avis pas poser de problème moyennant une solution informatique. Dans ce contexte, il convient également de trouver une solution très simple pour la communication par le contrôle des habitants des nouvelles adresses en Suisse des personnes concernées à l'autorité de première instance ou de prévoir un accès de cette dernière au futur système national des adresses. Il faudra en outre prévoir une solution simple pour l'information de l'autorité de première instance sur les nouvelles adresses à l'étranger qui ne sont actuellement pas mentionnées dans le registre des habitants.

Il faudra en outre qu'une autorité communique à l'autorité de première instance les déménagements des propriétaires d'immeubles non européens qui sont titulaires d'une carte de légitimation émise par le département fédéral des affaires étrangères (DFAE) et qui séjournent de manière ininterrompue en Suisse depuis moins de 10 ans. Ces personnes ne figurent en effet pas obligatoirement dans le registre des habitants. Vu qu'elles sont en revanche enregistrées dans le système d'information ORDIPRO du DFAE, cette tâche pourrait être confiée à la Mission permanente de la Suisse auprès de l'Office des Nations Unies et des autres organisations internationales à Genève.

4. Notre Conseil est d'accord sur le principe que la réintroduction du régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable aux fins du placement pur de capitaux doit avoir pour conséquence les modifications proposées à l'article 4 alinéa 1, lettres b et f AP-LFAIE.
5. Nous saluons la modification concernant les logements liés à des établissements stables, selon laquelle, lorsqu'un quota de logements est prescrit, les logements pouvant être acquis sans autorisation en même temps que l'établissement stable ne devront pas dépasser un tiers de la surface brute de plancher. Cette limite à ne pas dépasser contribue à la sécurité du droit et empêche l'acquisition de logements uniquement à des fins de placement.
6. En ce qui concerne l'article 4 alinéa 1 lettre d AP-LFAIE, notre Conseil ne voit pas pourquoi il faudrait traiter l'acquisition par une personne à l'étranger d'un droit de propriété ou d'un usufruit sur une personne morale dont les actifs calculés à leur valeur vénale se composent pour plus d'un tiers d'immeubles objectivement assujettis à la LFAIE sis en Suisse de manière différente que la participation d'une personne à l'étranger dans une société de personnes dont les actifs immobiliers sont composés de la même manière (cf. l'article 4 alinéa 1 lettre b AP-LFAIE). Il propose par conséquent de supprimer la deuxième partie de la phrase concernant l'acquisition ou le renforcement d'une position dominante.
7. Nous sommes également favorables, à des fins de clarification, à la précision à l'article 4 alinéa 1 lettre h AP-LFAIE que, conformément à la jurisprudence, le changement d'affectation total ou partiel d'un immeuble soit assimilé à une nouvelle acquisition et donc soumis à autorisation.
8. Notre Conseil soutient également la codification à l'article 14 alinéas 1 et 4bis AP-LFAIE des pratiques administratives suivantes :
 - a) L'obligation actuellement basée sur la jurisprudence de l'autorité de première instance d'assortir les décisions constatant qu'une acquisition n'est pas soumise à autorisation à des conditions et des charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreuse ou l'acquéreur, et
 - b) Principe selon lequel, lorsqu'une personne à l'étranger acquiert un immeuble tout en étant dispensée de l'obligation d'obtenir une autorisation en vertu de l'article 7 lettres a ou b LFAIE, les conditions, charges et obligations d'aliéner imposés aux personnes qui aliènent l'immeuble sont maintenues.
9. En ce qui concerne la proposition du nouvel article 19a du projet de révision, notre Conseil y est en principe favorable, à condition que le contrôle nécessaire par l'autorité chargée de l'octroi de l'autorisation de construire de la propriété des immeubles commerciaux faisant l'objet d'une demande d'autorisation de changement d'affectation total ou partiel en logements puisse être effectué de manière très simple, comme p.ex. sur la base de constatations notariales au sens de l'article 18 alinéa 2 de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE) et par l'ajout sur les formulaires de demande d'autorisation d'une rubrique portant sur le statut en regard de la LFAIE des propriétaires en cause (p.ex. la nationalité et, le cas échéant, le type

d'autorisation de séjour ou « personne morale ayant son siège en Suisse qui n'est pas sous domination étrangère »).

10. Concernant le nouvel article 19b AP-LFAIE, notre Conseil est en principe favorable aux contrôles préventifs concernant les transactions de valeurs mobilières cotées incombant aux participants à la bourse et les intermédiaires actifs hors bourse, à condition que les organismes en charge desdits contrôles puissent les effectuer le plus simplement possible, p.ex. en se basant sur des constatations notariales au sens de l'article 18 alinéa 2 OAIE, ceci afin de réduire au minimum le nombre des requêtes en autorisation ou en non-assujettissement des opérations refusées par les organismes chargés du contrôle préventif.

11. Nous sommes d'accord avec les modifications de l'article 25 AP-LFAIE portant sur la révocation de l'autorisation ou de la décision de non-assujettissement et constatation ultérieure de l'assujettissement, vu que cette nouvelle disposition élimine les problèmes suivants posés à la disposition légale actuellement en vigueur :

Elle ne concerne pas les décisions de non-assujettissement à la LFAIE ce qui ne fait pas de sens et, conformément à la jurisprudence, il n'est pas possible de constater ultérieurement l'assujettissement au régime de l'autorisation si l'acquéreur a fourni à l'autorité qui a traité l'acquisition des indications inexactes ou incomplètes et que celle-ci n'a pas procédé à des vérifications supplémentaires pour établir les faits. La modification proposée à l'alinéa 1^{bis} qui vise à permettre en tout temps un examen ultérieur, indépendamment d'un comportement fautif de l'acquéreur, lorsque les conditions nécessaires à l'acquisition sans autorisation n'étaient pas réunies, augmentera ainsi nettement l'efficacité de cette disposition.

12. Notre conseil est en outre favorable aux modifications proposées des dispositions pénales (articles 28a et 30 alinéas 1 et 3 AP-LFAIE) vu qu'elles constituent les conséquences logiques de modifications qu'il soutient.

13. En revanche, notre Conseil s'oppose fermement aux propositions suivantes :

a) De soumettre systématiquement à autorisation l'acquisition d'une résidence principale par un acquéreur non européen qui n'a pas le droit de s'établir en Suisse. Un tel régime d'autorisation engendrerait en effet sans aucun doute une charge de travail supplémentaire considérable pour l'autorité d'application de la LFAIE alors que le système actuel fonctionne bien. L'obligation faite aux étrangers précités de revendre l'immeuble dans les deux ans s'il n'est plus utilisé comme résidence principale peut à notre avis être introduite tout en maintenant le régime de non-assujettissement, à l'instar de ce qui est prévu pour l'acquisition des immeubles servant d'établissement stable exploités comme tels par la personne qui acquiert l'immeuble ;

b) L'exécution de la motion 22.4413 Schmid Martin intitulée « Pénurie de logements dans les communes touristiques. Compléter l'article 3 OAIE afin que les logements pour le personnel des hôtels soient considérés comme faisant partie d'un établissement stable », par création d'une base légale dans l'AP-LFAIE pour permettre à tous les cantons (et non pas seulement aux cantons touristiques) de prévoir dans leur législation une dérogation au régime de l'autorisation pour l'acquisition de logements destinés au personnel d'établissements hôteliers en mains étrangères. Une telle faveur accordée uniquement à une branche économique ne résout en effet en rien la pénurie de logements dans notre canton et crée une inégalité injustifiable par rapport aux entreprises étrangères actives dans d'autres branches, comme p.ex. les hôpitaux privés ;

c) Au passage d'une action civile en cessation de l'état illicite (intentée, à Genève, par le Ministère public qui est l'autorité habilitée à recourir) à une décision administrative rendue par l'autorité de première instance, tel que prévu par l'art. 27 AP-LFAIE, vu

que cela engendrerait une augmentation considérable de la charge de travail de l'autorité de première instance et une concentration d'un nombre important de tâches au sein de la même autorité qui est notamment déjà compétente pour autoriser ou refuser les acquisitions ainsi que pour révoquer les autorisations.

14. L'OAIE devra définir un certain nombre de notions juridiques indéterminées de l'AP-LFAIE, afin d'en permettre une application uniforme dans les cantons et de renforcer la sécurité du droit. Cela concerne en particulier :

- a) La notion de changement d'affectation (qui est assimilée à une acquisition selon l'art. 4 al. 1 let. h AP-LFAIE) vs celle (qui semble plus restreinte) visée à l'art. 19a al. 1 AP-LFAIE (coordination entre autorisation de construire et autorisation LFAIE) ;
- b) La notion d'exploitation d'un établissement stable par l'acquéreur lui-même (qui sera exemptée d'autorisation, selon l'art. 6a AP-LFAIE) ;
- c) La notion de « personne morale dont les actifs calculés à leur valeur vénale se composent pour plus d'un tiers d'immeubles sis en Suisse » sachant que la « valeur vénale » ne ressort pas des documents comptables d'une société (dont l'acquisition d'une part sera qualifiée d'acquisition soumise à autorisation si elle permet à une personne à l'étranger d'acquérir ou de renforcer une position dominante. cf. art. 4 al. 1 let. d AP-LFAIE) ;
- d) La notion d'hôtel (celle d'apparthôtel étant déjà définie dans la LFAIE, à son art. 10) et les caractéristiques des logements destinés au personnel hôtelier ;
- e) Le *dies a quo* et le *dies ad quem* du délai de deux ans pour revendre l'immeuble (art. 6a al. 3 AP-LFAIE, art. 6b al. 3 AP-LFAIE, art. 8 al. 1bis AP-LFAIE) ;
- f) La définition du prix de revient (auquel l'acquéreur a droit), d'excédent et d'avantages illicites (qui reviennent au canton) (en cas de revente imposée par l'autorité dans le cadre d'une décision de cessation de l'état illicite, selon l'art. 27 al. 2 AP-LFAIE) ;
- g) La notion d'unité d'habitation unique pour l'acquisition des résidences principales (art. 8 al. 1 let. e AP-LFAIE) ;
- h) Les obligations de vérification applicables aux transactions de valeurs mobilières cotées (art. 19b AP-LFAIE) ;
- i) En particulier, il nous semblerait souhaitable que l'OAIE définisse de manière la plus précise possible les « nouveaux cas non-assujettis » ; en effet, plus la notion sera clairement définie, plus cela permettra d'éviter de devoir solliciter une décision de constatation de non-assujettissement, renforçant ainsi la sécurité juridique et favorisant des transactions fluides et rapides.

L'on pense notamment à la notion d'établissement stable « exploité par l'acquéreur » : quelles devront être les conditions à remplir ? Est-ce que cette « exploitation/usage propre » devra porter sur l'intégralité des surfaces de l'immeuble ? Comment cette notion sera-t-elle interprétée lorsque des dispositions légales cantonales ou communales imposent certaines activités spécifiques (autres que les quotas de logement traités à l'art. 6a al. 2 AP-LFAIE), comme le fait, par exemple, le Plan d'utilisation du sol (PUS) applicable en Ville de Genève pour les rez-de-chaussée ? Quels devront être les éléments à fournir par l'acquéreur pour démontrer la réalisation de la condition et permettre aux notaires, puis au registre foncier, de valider l'acquisition (ceci tant s'agissant des bâtiments déjà construits que de ceux à construire), sans avoir à solliciter l'autorité cantonale compétente pour une décision de constatation de non-assujettissement ? Quid de la surface de réserve : est-ce que la personne à l'étranger qui acquiert un établissement stable pour l'exploiter lui-même peut acquérir une certaine surface de réserve ?

La précision des notions et conditions de l'AP-LFAIE sera d'autant plus importante au vu des sanctions en cas de non-respect des dispositions de la LFAIE, qui sont renforcées dans l'AP-LFAIE. Nous relevons en particulier les sanctions pénales prévues en cas de violation d'une obligation lors de transactions de valeurs mobilières cotées en bourse (art. 28a AP-LFAIE), ainsi que celles applicables en cas de non-respect de l'obligation d'aliéner l'immeuble dans les cas prévus dans l'AP-LFAIE (art. 30 AP-LFAIE).