

Date de dépôt : 15 janvier 2020

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et de la loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LaLFAIE) en 2018

Mesdames et
Messieurs les députés,

La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983 (LFAIE; RS 211.412.41) limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE).

L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est ainsi subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (art. 2, al. 1 LFAIE), à savoir le département de la sécurité, de l'emploi et de la santé (DSES).

Lorsque l'office du registre foncier (département du territoire), le registre du commerce (DSES), l'office cantonal des poursuites ou l'office cantonal des faillites (département des finances et des ressources humaines; ci-après : l'autorité chargée des enchères) peut d'emblée exclure qu'une acquisition soit soumise au régime de l'autorisation instauré par la LFAIE, il peut procéder à l'inscription de l'acquéreur sur le registre, respectivement à l'adjudication d'un immeuble à l'acquéreur, sans qu'une décision du DSES ne soit nécessaire (art. 18, al. 1 et 2, ainsi que 19, al. 2 *a contrario* LFAIE).

L'absence d'assujettissement au régime de l'autorisation instauré par la LFAIE peut en outre être constatée par les autorités cantonales en matière de registre foncier et de registre du commerce, ainsi que par l'autorité chargée des enchères, sur la base d'attestations notariales

(art. 11, al. 2 LaLFAIE¹). L'attestation notariale ne peut conclure qu'à l'absence de participation financière de personnes physiques ou morales assujetties à la loi fédérale dans les personnes morales souhaitant acquérir un immeuble (art. 13, al. 2 LaLFAIE).

Il est donc immanent au système prévu par les législateurs fédéral et cantonal que les autorités cantonales en matière de registre foncier et de registre du commerce, ainsi que les autorités chargées des enchères, traitent l'écrasante majorité des cas d'application de la LFAIE (les cas clairs) sans autre intervention du DSES.

Faute d'obligation légale, les autorités précitées ne tiennent pas de statistique en matière de LFAIE et le nombre des cas d'application de la LFAIE par les autorités susmentionnées n'est donc pas connu.

Le DSES ne traite donc que les cas qui ne sont pas clairs, voire compliqués. En 2018, il a ainsi rendu 23 décisions, à savoir :

- 12 décisions de constatation du non-assujettissement au régime d'autorisation instauré par la LFAIE;
- 8 autorisations d'acquérir;
- 1 refus d'autorisation d'acquérir;
- 2 autorisations d'aliéner.

Sur demande de propriétaires d'immeubles, 17 réquisitions de radiation de charges LFAIE ont été adressées au registre foncier par le DSES.

Les acquisitions d'immeubles effectuées à des fins officielles par des bénéficiaires institutionnels de privilèges, d'immunités et de facilités (essentiellement des Etats étrangers et des organisations internationales relevant du droit des gens) sont exclusivement régies par la loi fédérale du 22 juin 2007 sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordés par la Suisse en tant qu'Etat hôte, du 22 juin 2007 (LEH; RS 192.12). Avant de prendre une décision, le Département fédéral des affaires étrangères consulte le canton sur le territoire duquel l'immeuble en question est sis.

En vertu de l'article 18, lettre b LaLFAIE, le Conseil d'Etat est l'autorité compétente pour donner le préavis du canton de Genève. Dans

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 20 juin 1986 (LaLFAIE; rs/GE E 1 43)

ce cadre, le DSES a élaboré 3 préavis positifs qui ont été adoptés par le Conseil d'Etat.

Le DSES a en outre répondu à 92 demandes de renseignements écrites d'avocats, de notaires, de l'office cantonal des faillites, du registre foncier, etc.

Il convient finalement de mentionner que le DSES a élaboré une modification partielle des directives cantonales d'interprétation de la LFAIE qui n'a pas pu entrer en vigueur en 2018.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Antonio HODGERS