

NEWSLETTER 10

avril 2026

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) : Un durcissement drastique est prévu

Chers membres

Contexte

La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller) encadre l'acquisition de biens immobiliers par des personnes non domiciliées en Suisse, afin de limiter les effets de pression sur le marché immobilier national.

Lors de sa séance du 15 avril 2026, le Conseil fédéral a ouvert une consultation en vue d'un durcissement de cette législation :

<https://www.news.admin.ch/de/newsb/4mzivVX5Ko4dpap06Ytul>

Le délai de consultation court jusqu'au **15 juillet 2026**.

Avec ce projet, le Conseil fédéral souhaite notamment mettre en œuvre les renforcements de la Lex Koller décidés lors de son rejet de l'initiative populaire « Non à une Suisse à 10 millions d'habitants (initiative pour la durabilité) » concernant l'acquisition de locaux d'exploitation, de résidences principales par des ressortissants de pays tiers, de parts de sociétés immobilières résidentielles cotées à une bourse suisse, de parts de fonds immobiliers régulièrement négociées sur le marché ainsi que d'actions de SICAV immobilières.

Impact direct sur le secteur immobilier

Le Conseil fédéral propose concrètement de réintroduire des règles plus strictes pour l'acquisition

de terrains destinés à des établissements commerciaux et pour l'acquisition de résidences principales par des ressortissants d'États n'appartenant ni à l'Union européenne (UE) ni à l'Association européenne de libre-échange (AELE).

L'acquisition de parts de sociétés immobilières résidentielles cotées à une bourse suisse doit également être à nouveau soumise à des restrictions. De même, les parts de placements collectifs ouverts négociés régulièrement sur le marché et qui investissent leurs fonds dans des valeurs immobilières (fonds immobiliers et SICAV immobilières) ne pourront désormais être acquises par des personnes à l'étranger que si un motif d'autorisation est invoqué. Les motifs d'autorisation étant très limités, le fait d'être soumis à l'obligation d'autorisation équivaut de facto à une interdiction.

Les véhicules immobiliers indirects sont particulièrement touchés

L'acquisition de parts de sociétés immobilières résidentielles cotées à une bourse suisse et de parts de fonds immobiliers et de SICAV immobilières négociés régulièrement sur le marché et qui investissent leurs fonds dans des valeurs immobilières étant restreinte, le secteur de la titrisation immobilière est particulièrement touché.

Les placements collectifs de capitaux qui investissent leurs fonds dans des valeurs immobilières doivent déjà exclure, dans leur contrat de fonds, leurs statuts et leur règlement de placement, les personnes à l'étranger qui ne sont pas autorisées



à investir en vertu de la Lex Koller en tant qu'investisseurs potentiels.

Ces dispositions s'appliquent aux fonds immobiliers au sens de l'art. 58 LPCC, mais aussi aux autres fonds de placement traditionnels et alternatifs au sens de l'art. 68 LPCC et aux L-QIF au sens de l'art. 118a LPCC qui investissent leurs actifs dans l'immobilier.

Nouvelles obligations en matière de contrôle du cercle des investisseurs

En vertu du droit en vigueur, les directions de fonds sont déjà tenues, pour les placements collectifs de capitaux qui ne peuvent être distribués au public, de procéder à un contrôle du cercle des investisseurs ou de le faire effectuer par les partenaires de distribution. Si le fonds est distribué par l'intermédiaire de banques, de gestionnaires de fortune ou de plateformes de distribution, ceux-ci doivent contrôler le cercle des investisseurs en respectant les restrictions applicables. Désormais, cette obligation des parties prenantes en matière de contrôle du cercle des investisseurs doit être étendue à un « contrôle Lex Koller ».

COPTIS fait partie des parties prenantes et élaborera une prise de position en coordination avec d'autres associations. Nous vous tiendrons informés.

Cordialement,

Philip Hinsen, Responsable du groupe de travail
Legal & Regulation

Cindy Monneron-Bertschy, Directrice

Cette newsletter s'adresse aux membres de COPTIS et a pour objectif d'informer d'une situation en évolution dont les répercussions sur notre secteur sont préoccupantes. Elle ne constitue pas une prise de position officielle de l'association. COPTIS tiendra informés ses membres des développements juridiques et réglementaires à venir dans cette affaire.

