Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier, Bundesrain 20, 3003 Berne

Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) - procédure de consultation

Monsieur le conseiller fédéral,
Madame la cheffe d'office,

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel a pris connaissance du projet de révision de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et vous remercie de l'avoir associé à la procédure de consultation.

Notre canton n'est globalement pas favorable à la modification de la LFAIE telle qu'elle nous est soumise.

Son orientation pourrait avoir pour effet une diminution de l'attractivité de la Suisse pour certains investisseurs étrangers, avec un impact négatif potentiel sur le secteur de la construction et les activités économiques associées.

De ce fait, il convient également de s'interroger sur la capacité des capitaux suisses à prendre le relais afin de garantir un marché immobilier dynamique et un parc bien entretenu.

À plus long terme, une baisse des investissements étrangers pourrait donc conduire à une concentration du marché et à un ralentissement des nouvelles constructions ou de l'entretien du parc immobilier.

Enfin nous constatons que le projet aura un impact non négligeable sur les charges des autorités administratives cantonales.

Nous pouvons toutefois entrer en matière concernant le projet d'article 6b, logements destinés au personnel d'établissements hôteliers (mise en œuvre de la motion Schmid).

Voici ci-après des remarques plus spécifiques concernant quelques articles du projet.

Art. 2

Nous sommes étonnés de constater qu'au lieu de transformer les motifs de non-assujettissement là où ils sont, il soit décidé d'abroger ces motifs pour créer de nouveaux articles quand bien même on ne fait en réalité que les réaménager.

Art. 4 al. 1 let. b et d

Comment sera calculée la valeur vénale en pratique ? Faudra-t-il nécessairement recourir à des expertises ?

Nous craignons un risque d'alourdissement de la charge de travail pour les requérants et pour l'autorité cantonale de première instance (pour les cas qui lui seront soumis).

Art. 6a al.1

Comment le registre foncier pourra-t-il être certain que l'acquisition sera non soumise à autorisation ? Il faudra une déclaration dans l'acte authentique, claire et sans équivoque de l'acquéreur, selon laquelle il exploitera lui-même l'établissement en question. Nous avons pris note que « le Conseil fédéral devra définir dans les dispositions d'exécution les conditions

concrètes qui doivent être remplies pour que l'on puisse parler d'activité lucrative exercée par l'acquéreur et de direction effective de l'établissement ».

Des précisions devront donc être communiquées aux offices du registre foncier sur ce point.

Art. 6b

Le but de cette disposition est louable, mais elle risque de constituer une source de problèmes d'application puis de détournements et donc de procédures coûteuses en temps et moyens pour les autorités.

Par exemple qui va contrôler, quelques années après, que les logements ou parties d'immeuble destinés au personnel ne sont pas commercialisés ?

Qui va vérifier que les logements sont proportionnés et occupés ensuite selon les normes envisagées dans le projet d'ordonnance qui est cité et, à titre d'exemple, qu'on n'en a pas réuni plusieurs pour en faire l'appartement de vacances des actionnaires ?

Et la proportion de logements du personnel, sera-t-elle la même pour un hôtel 5* et pour un établissement ou une auberge de bas de gamme ? Quels critères seront retenus ?

Le commentaire indique de tenir compte du besoin de la famille accompagnant le personnel, comme si ce personnel et ces caractéristiques familiales étaient une sorte de constante qui, d'une part, serait connue au moment de l'autorisation et, d'autre part, serait appelée à durer au long de l'exploitation de l'immeuble.

Art. 14 al.1

L'autorité de première instance devra assortir la décision de constatation du non-assujettissement de conditions et de charges. Nous n'y sommes pas favorable, car si une acquisition n'est pas sujette à autorisation, il nous paraît contradictoire de devoir fixer des charges.

Art. 19a

L'implication des autorités LAT et LConstr. (autorisations de construire) semble opportune, voire logique et elle aurait sans doute pu intervenir avant puisque l'utilisation du foncier est centrale dans la LFAIE.

Le délai de 30 jours est mal rédigé dans la modification légale. Le projet de rapport impose un délai de 30 jours pour demander (pas pour obtenir) l'autorisation et c'est ainsi que devrait être rédigée la disposition légale.

Art. 19b

Cette disposition est presque indispensable, car sans contrôle et aspect préventif, les autorités cantonales, le plus souvent « de milice » seront noyées. Si elle n'est pas adoptée, peut-être que la régulation de la LFAIE sur les marchés financiers pourrait impliquer alors plus directement et de manière plus importante la FINMA elle-même. On peut même se demander si, à un moment, on ne doit pas prévoir une compétence de ce côté quand ce sont des titres objet d'un marché qui sont visés, plutôt que la compétence des autorités d'un canton et la recherche de celui où se trouve la plus grosse part des immeubles en valeur (15 al. 2 inchangé).

Art. 24 al.3

Nous ne pouvons pas approuver cette disposition. En effet nous ne comprenons pas pourquoi l'établissement d'une statistique suisse devrait être la tâche des cantons et il appartiendrait à la Confédération de simplement la publier. L'article 24 al. 3 doit rester inchangé : les cantons fournissent les données et leur traitement doit être de la responsabilité de la Confédération qui établit et publie la statistique.

Art. 24a

Dans le cadre d'une acquisition à titre de résidence principale par une personne hors UE / AELE l'autorité imposera une obligation d'aliéner le logement dans les deux ans si l'acquéreur ne l'utilise plus comme résidence principale. Une obligation de communiquer le déménagement aux « autorités compétentes » est imposée au contrôle des habitants. Nous émettons des réserves quant à la mise en œuvre de cette tâche par le contrôle des habitants. Cette communication sera-t-elle transmise ponctuellement suite à chaque déménagement d'une personne étrangère hors UE / AELE propriétaire d'un logement ? Il faudra un suivi bien rigoureux de la part du contrôle des habitants. Ou une liste de tous les déménagements sur une période donnée sera-t-elle communiquée ? Dans ce cas le traitement serait fastidieux pour l'autorité de première instance si elle doit se charger de vérifier une telle liste par rapport aux autorisations données par le passé.

Art. 27

Nous nous interrogeons quant à la raison de confier ces tâches à l'autorité de première instance, alors qu'actuellement c'est l'autorité cantonale de recours/surveillance qui en est chargée.

Nous relevons que la compétence subsidiaire que l'OFJ avait pour agir a été éliminée dans la loi. Le rapport évoque une compétence de faire agir l'autorité cantonale qui serait basée sur l'ordonnance (15 al. 3 OAIE), mais cela ne nous paraît pas convaincant. L'OFJ n'est jamais désigné dans la loi comme autorité de surveillance de manière à pouvoir donner des instructions ou agir à la place de l'autorité surveillée. Tout au plus peut-il recourir ou prendre des mesures provisoires s'il n'y a pas de procédure ouverte. Sans plus aucune mention dans la loi, sur quelle base l'OFJ pourra-t-il alors intimer un canton d'agir ?

Dispositions transitoires

La disposition transitoire est exagérée.

Même si nous pourrions comprendre que l'on souhaite anticiper des transactions de dernière minute avant l'entrée en vigueur, il faut néanmoins prendre en compte qu'en matière immobilière, il n'est pas rare que la conclusion et le transfert ne soient pas si proches (et parfois bien involontairement). Dès lors, il nous semble que le mécanisme, qui prévoit que les contrats conclus avant la révision basculent automatiquement sous le régime du nouveau droit lorsqu'ils n'ont pas pu être exécutés auparavant, n'est pas justifié.

Il conviendrait de trouver une formulation moins absolue avec éventuellement un délai qui prenne en compte le moment où la révision a été acceptée et que donc les parties savaient ou devaient savoir qu'elles risquaient de venir empêcher l'affaire.

Conclusion

En conclusion le Gouvernement neuchâtelois est défavorable au projet de révision de la LFAIE et émet des réserves importantes sur les impacts économiques à moyen et long terme découlant de cette révision.

En outre ces mesures restrictives supplémentaires accompagnées de charges administratives accrues peuvent constituer un frein au développement des entreprises et avoir des impacts économiques négatifs à moyen et long terme.

Nous regrettons également de constater que les nouvelles mesures occasionneront une charge de travail supplémentaire conséquente auprès de l'autorité cantonale de première instance (Comacq) et vraisemblablement également auprès des autorités chargées du contrôle des habitants et des permis de construire.

Enfin, notre gouvernement se montre plutôt favorable au projet de révision relatif à l'acquisition de logements en faveur du personnel d'établissements hôteliers (art. 6b) avec toutefois les réserves émises ci-avant.

Nous vous prions de croire, Monsieur le conseiller fédéral, Madame la cheffe d'office, à l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 6 juillet 2026

Au nom du Conseil d'État :

Le président,	*La chancelière,*
F. MAIRY	S. DESPLAND