

Loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LaLFAIE)

E 1 43

Tableau historique

du 20 juin 1986

(Entrée en vigueur : 2 mars 1987)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève, vu les articles 3, 9 et 36 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983 (ci-après : loi fédérale); vu l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 1^{er} octobre 1984 (ci-après : ordonnance), décrète ce qui suit :

Chapitre I Buts et principes

Art. 1 Buts

La présente loi :

- régle l'application dans le canton de Genève de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983;
- institue des motifs cantonaux d'autorisation.

Art. 2 Motifs cantonaux d'autorisation

Principe

En application des articles 3, alinéa 2, et 9 de la loi fédérale, peuvent être autorisées, aux conditions prévues au chapitre II :

- l'acquisition de logements à caractère social (ci-après : logements d'utilité publique);
- (3)

Chapitre II Motifs cantonaux d'autorisation

Section 1 Logements d'utilité publique

Art. 3 Conditions

L'acquisition par une personne à l'étranger d'un immeuble comprenant des logements d'utilité publique au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, en particulier de l'article 16, peut être autorisée aux conditions suivantes :

- existence d'une situation de pénurie de logements dans le canton de Genève, reconnue par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (9);
- l'acquisition ne peut porter que sur :
 - un terrain destiné à la construction de logements d'utilité publique;
 - un immeuble en construction;(2)
 - un immeuble de construction récente, ou qui fait l'objet d'une rénovation lourde, soit un immeuble de 5 ans au plus à partir de la date d'entrée moyenne des locataires. (2)

Art. 4 Charges

¹ Outre la charge prévue par l'article 11, alinéa 2, lettre d, de l'ordonnance, l'autorité cantonale compétente doit assortir l'autorisation notamment des charges suivantes :

- respect de la législation genevoise en matière de logements et de protection des locataires, notamment en ce qui concerne les modifications de loyers;
- interdiction de revendre l'immeuble tant que celui-ci reste soumis au contrôle de l'Etat, au sens des dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;
- en cas d'acquisition du capital-actions d'une société immobilière, dépôt des actions auprès d'un établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne, durant la période d'interdiction d'aliéner;(2)

² Dans le cas de rigueur, la charge prévue sous lettre b peut être levée par l'autorité cantonale compétente. (2)

Section 2⁽³⁾

[Art. 5, 6, 7]⁽³⁾

Chapitre III Autorités cantonales

Art. 8 Autorité de première instance

¹ Le Conseil d'Etat désigne l'un de ses départements comme autorité cantonale compétente chargée de statuer sur l'assujettissement au régime de l'autorisation, sur l'octroi de l'autorisation, ainsi que sur la révocation d'une autorisation ou d'une charge.

² L'autorité cantonale compétente est également chargée de contrôler régulièrement l'affectation de l'immeuble, ainsi que le respect des conditions et des charges, postérieurement à l'octroi de l'autorisation.

Art. 9⁽⁶⁾ Autorité habilitée à recourir

Le Ministère public est l'autorité habilitée à recourir, à requérir la révocation d'une autorisation, à ordonner l'ouverture d'une procédure pénale et à agir en cessation de l'état illicite.

Art. 10 Autorité de recours

¹ La chambre administrative de la Cour de justice (7) est l'autorité cantonale de recours.

² Elle constate d'office les faits.

³ Elle connaît de la violation du droit, y compris l'excès et l'abus de pouvoir d'appréciation. Le grief tiré de l'inopportunité de la décision attaquée est irrecevable.

Chapitre IV Procédure

Section 1 Dispositions générales

Art. 11 Principe

¹ Toute personne dont l'assujettissement au régime de l'autorisation n'est pas d'emblée exclu au sens de l'article 17 de la loi fédérale, doit requérir l'autorisation d'acquérir l'immeuble ou faire constater qu'elle n'est pas assujettie.

² Sous réserve des articles 18a et 18b de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 1^{er} octobre 1984, l'absence d'assujettissement au régime de l'autorisation peut également 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.(3)

³ En cas de doute sur l'assujettissement au régime de l'autorisation, les autorités cantonales en matière de registre foncier et de registre du commerce, refusent de procéder à l'inscription et renvoient le requérant devant l'autorité cantonale compétente.

Section 2 Attestations notariales

Art. 12 Attestations

¹ Les notaires peuvent attester des faits qu'ils ont dûment constatés.

² Les notaires sont liés par les faits et ne disposent d'aucun pouvoir d'appréciation, lequel ressortit exclusivement à l'autorité cantonale compétente.

Art. 13 Conditions de validité

¹ Seules sont valables les attestations agréées par l'autorité cantonale compétente et les autorités cantonales en matière de registre foncier et de registre du commerce.

² L'attestation notariale ne peut conclure qu'à l'absence de participation financière de personnes physiques ou morales assujetties à la loi fédérale.

Section 3 Procédure devant l'autorité cantonale compétente

Art. 14 Forme et contenu de la demande

- ¹ La requête est adressée en 2 exemplaires à l'autorité cantonale compétente sur une formule que celle-ci tient à la disposition des requérants; elle est accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.
- ² Le règlement précise les indications que doit contenir la demande d'autorisation et énumère les pièces justificatives qui doivent être produites.

Art. 15 Emolument

- ¹ Lors du dépôt de la requête, le versement d'un emolument est exigé; la fixation de l'emolument est régie par les principes suivants :
 - a) un emolument de 1,2‰ est perçu sur le prix de vente brut de l'immeuble arrondi aux francs mille supérieurs;
 - b) l'emolument est d'au minimum 500 francs;⁽⁸⁾
 - c) pour l'acquisition des droits décrits à l'article 4 de la loi fédérale, l'emolument est prélevé selon les mêmes modalités sur le montant global des prestations que la partie à l'acte doit fournir pour acquérir le droit;
 - d) l'emolument est dû par la partie requérante;
 - e) il n'est procédé à l'examen de la demande qu'une fois l'emolument versé;
 - f) l'emolument peut être partiellement restitué si la demande est retirée. L'autorité statue librement. ⁽⁸⁾
- ² En cas de demande visant à obtenir la modification du dispositif d'une autorisation, soit par exemple la révocation d'une charge, il est perçu un emolument pouvant varier de 200 francs à 5 000 francs.

Art. 16 Administration des preuves

- ¹ Dans le cadre de son instruction, l'autorité cantonale compétente est habilitée à :
 - a) procéder à des enquêtes;
 - b) ordonner des expertises;
 - c) obtenir du requérant toute information utile sur sa situation fiscale.
- ² Lorsqu'une enquête est ouverte sur une violation éventuelle de la loi, d'une charge ou d'une condition imposée au requérant, l'autorité cantonale compétente est habilitée à obtenir de l'administration fiscale les informations fiscales nécessaires à l'examen du dossier.
- ³ Les frais relatifs à l'administration des preuves sont à la charge du requérant.

Art. 17 Forme et notification

- ¹ Les décisions de l'autorité cantonale compétente sont motivées et indiquent les voies de recours.
- ² Elles sont notifiées aux requérants par pli recommandé ainsi qu'aux autorités intéressées en application de l'article 17, alinéa 2, de la loi fédérale.
- ³ L'autorité cantonale habilitée à recourir notifie sa décision accompagnée du dossier complet à l'Office fédéral de la justice en application de l'article 17, alinéa 3, de la loi fédérale.

Chapitre V Préavis cantonaux

Art. 18 Autorité compétente

Au sens de l'article 16 de la loi fédérale, le Conseil d'Etat est compétent pour donner un préavis à la Confédération s'agissant :

- a) d'une acquisition pour laquelle l'acquéreur est dispensé d'une autorisation en raison de l'intérêt supérieur de la Confédération;
- b) d'une acquisition par un Etat étranger ou une organisation internationale relevant du droit des gens.

Art. 19 Intérêt supérieur de la Confédération

Dans le cas prévu à l'article 18, lettre a, le préavis du Conseil d'Etat porte notamment sur les éléments suivants :

- a) la personnalité du requérant;
- b) les relations étroites entretenues par le requérant avec la Confédération et le canton de Genève;
- c) la surface souhaitée;
- d) l'absence d'autres propriétés ou de biens immobiliers en Suisse de l'acquéreur ou de sa famille proche.

Art. 20 Etat étranger

- ¹ Dans le cas prévu à l'article 18, lettre b, le préavis du Conseil d'Etat porte notamment sur les éléments suivants :
 - a) l'affectation du bien immobilier;
 - b) la surface souhaitée;
 - c) les relations étroites entretenues entre l'Etat requérant et la Confédération, respectivement le canton de Genève.
- ² Lorsque l'Etat étranger est déjà propriétaire d'autres biens immobiliers à Genève, la preuve du besoin de l'acquisition supplémentaire est exigée.

Art. 21 Organisations internationales

L'article 20 s'applique également au préavis du Conseil d'Etat pour une organisation internationale relevant du droit des gens.

Art. 22⁽⁵⁾

Chapitre VI Dispositions diverses

Art. 23

Les services de l'administration et les autorités judiciaires cantonales sont tenus de communiquer à l'autorité cantonale compétente, aux autorités compétentes en matière de registre foncier et de registre du commerce, aux autorités habilitées à recourir, ainsi qu'aux autorités administratives et judiciaires compétentes de la Confédération, tous les renseignements qui leur sont nécessaires en vue de l'application de la loi fédérale et de la présente loi; ils sont déliés à leur égard du secret de fonction.

Art. 24 Mention des charges

Le bénéficiaire d'une autorisation est tenu de requérir la mention des charges prévues par ladite autorisation, simultanément à la réquisition d'inscription des droits immobiliers.

Art. 25 Dénonciation

L'autorité cantonale compétente est tenue de porter à la connaissance du Ministère public les faits susceptibles de tomber sous le coup des articles 28, 29, 30, 31 et 34 de la loi fédérale.

Art. 26⁽⁴⁾

Art. 27⁽¹⁾ Statistiques

Indépendamment de l'obligation du canton en matière de statistique au sens de l'article 20 de l'ordonnance, l'autorité cantonale compétente au sens de la loi sur la statistique publique cantonale, du 24 janvier 2014⁽¹⁰⁾, publie chaque année une statistique sur l'acquisition dans le canton de Genève d'immeubles par des personnes à l'étranger, portant notamment sur le nombre d'autorisations délivrées et de refus, les motifs d'autorisations, les surfaces concernées et le coût des acquisitions.

Chapitre VII Dispositions finales et transitoires

Art. 28 Dispositions d'exécution

- ¹ Le Conseil d'Etat édicte le règlement d'exécution nécessaire à l'application de la présente loi.
- ² Il présente chaque année au Grand Conseil un rapport écrit circonstancié sur l'application de la loi fédérale et de la présente loi.

Art. 29 Approbation du Conseil fédéral

La présente loi est soumise à l'approbation du Conseil fédéral, en vertu de l'article 36, alinéa 3, de la loi fédérale.

Art. 30 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
E 1 43	L d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	20.06.1986	02.03.1987
<i>Modifications :</i>			
1. <i>n.t.</i> : 27		11.03.1993	01.07.1993
2. <i>n.</i> : 3/b 3°; <i>n.t.</i> : 3/b 2°, 4/1c, 4/2, 5/a, 7/b; <i>a.</i> : 4/1d		26.01.1996	11.04.1996
3. <i>n.t.</i> : 11/2; <i>a.</i> : 2/b, section 2 du chap. II, 5-7		03.10.1997	06.12.1997
4. <i>a.</i> : 26		17.11.2006	27.01.2007
5. <i>a.</i> : 22		18.09.2008	01.01.2009
6. <i>n.t.</i> : 9		26.09.2010	01.01.2011
7. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (10/1)		01.01.2011	01.01.2011
8. <i>n.t.</i> : 15/1b, 15/1f		29.06.2012	15.09.2012
9. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (3/a)		01.09.2014	01.09.2014
10. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (27)		15.02.2015	15.02.2015