

Nouveautés législatives dans le domaine de l'immobilier

Plusieurs évolutions législatives touchent le secteur immobilier. Certaines sont déjà en vigueur et d'autres sont en discussion. Tour d'horizon.

De nouveaux outils contre les occupations illicites depuis le 1^{er} juillet 2026

Depuis le 1^{er} juillet 2026, le Code civil et le Code de procédure civile renforcent les moyens des possesseurs face aux occupations illicites : face à des squatters dont on ignore l'identité, le possesseur peut désormais demander au tribunal une injonction adressée à « tous les occupants ». Le juge statue en cinq jours et ordonne l'évacuation avec une décision affichée sur l'immeuble. Les occupants peuvent s'y opposer dans les dix jours, mais à condition de révéler leur identité. Le possesseur devra alors passer par la voie ordinaire. Cette mesure accélère la procédure d'évacuation et protège davantage le propriétaire face à des procédures parfois longues et coûteuses.

Découvrir notre article complet sur le sujet.

Registre des ayants droit économiques et LBA : ce qui change pour l'immobilier au 1^{er} octobre 2026

Un registre fédéral des ayants droit économiques prévu par la LTPM

Les personnes morales, dont les sociétés immobilières, devront désormais identifier leurs ayants droit économiques (ADE), soit les personnes physiques qui les contrôlent en dernier lieu, notamment avec au moins 25 % du capital ou des voix, portage et fiducie compris, et les annoncer à un registre fédéral non public. Les sociétés étrangères propriétaires d'un immeuble en Suisse sont aussi assujetties et disposent de six mois pour annoncer leurs ADE au registre à compter du 1^{er} octobre 2026 ; les sociétés suisses, de trois à six mois, voire de deux ans lorsque tous leurs ADE sont déjà inscrits au registre du commerce en qualité d'associés ou de membres d'un organe.

La première modification de l'inscription au registre du commerce suivant l'entrée en vigueur de la LTPM fait toutefois courir un délai d'un mois pour procéder à l'annonce, si elle intervient avant l'expiration du délai transitoire applicable.

Une personne morale étrangère qui acquiert un immeuble au sens de l'art. 4 LFAIE devra prouver son inscription au registre de transparence à l'appui de sa réquisition au registre foncier. À défaut, celui-ci suspend la procédure et lui impartit dix jours pour s'annoncer, puis écarte la réquisition si elle ne s'exécute pas dans ce délai.

Certains conseillers dans le domaine immobilier deviennent assujettis à la LBA

Les conseillers, dont les avocats, qui participent à titre professionnel à une transaction financière liée à l'achat ou la vente d'un immeuble sont désormais soumis, dès que les parties ont déclaré vouloir conclure la vente, aux devoirs de diligence de la LBA (vérification du client et de l'ADE, identification de l'objet et du but de l'opération et, en présence de risques élevés, clarification de son arrière-plan) et doivent s'affilier à un organisme d'autorégulation (OAR). Échappent notamment à ce régime les transferts d'immeubles d'une valeur de moins de CHF 5 millions dont le prix est intégralement versé via un intermédiaire financier régulé, l'achat d'un logement destiné à l'usage propre ou d'un immeuble de remplacement et les opérations familiales ou successorales.

Les conseillers déjà actifs doivent déposer leur demande d'affiliation au plus tard le 1^{er} décembre 2026 et, jusqu'à la décision de l'OAR sur leur affiliation, se limiter aux relations d'affaires existantes. En cas de doute sérieux, mieux vaut se considérer comme assujéti.

Votation du 27 septembre 2026 sur la LDTR – dernier jour pour voter par correspondance

Le 27 septembre 2026, les Genevois se prononcent sur la loi 13025 modifiant la LDTR pour faciliter l'achat, par un locataire, du logement qu'il occupe. Actuellement, une telle vente suppose trois ans d'occupation, l'accord écrit d'au moins 60 % des autres locataires de l'immeuble ainsi que l'autorisation du Département du territoire, lequel procède à une pesée entre l'intérêt public au maintien du parc locatif et l'intérêt privé du locataire à devenir propriétaire.

La révision supprimerait l'accord des autres locataires. Le Département devrait autoriser la vente dès lors que le locataire occupe effectivement le logement depuis trois ans au moins, souhaite librement l'acquérir et a été informé de sa protection contre le congé-vente. Le prix de vente au mètre carré serait plafonné au prix moyen des opérations en PPE approuvées par le Département en zone de développement au cours des trois dernières années, et l'acheteur devrait occuper le logement au moins cinq ans après l'acquisition. Enfin, les locataires restant dans l'immeuble devraient obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

Révision de la Lex Koller

Le 15 avril 2026, le Conseil fédéral a mis en consultation un avant-projet durcissant la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, dite *Lex Koller*). Les prises de position ont été publiées le 27 juillet 2026 ; le Conseil fédéral doit encore décider de la suite à donner au projet.

L'avant-projet soumet à autorisation l'acquisition d'immeubles commerciaux que l'acquéreur n'exploite pas lui-même, afin de mettre fin aux achats de pur placement destinés à la location. Il en va de même des parts de sociétés d'immeubles d'habitation cotées en bourse, de fonds immobiliers et de SICAV immobilières régulièrement négociées sur le marché, dont l'acquisition était jusqu'ici libre.

Les ressortissants d'États tiers (hors UE/AELE) domiciliés en Suisse sans permis d'établissement devraient désormais obtenir une autorisation pour acquérir leur résidence principale, et seraient tenus de la revendre dans les deux ans s'ils cessent de l'utiliser comme telle, notamment en cas de départ de Suisse.

En outre, les contingents cantonaux de logements de vacances seraient réduits et les reventes entre personnes à l'étranger y seraient à nouveau imputées.

Enfin, l'avant-projet ouvre, à des conditions précises, la possibilité d'acquérir des logements destinés au personnel hôtelier.

Le PS, l'UDC et Genève soutiennent le projet. Pour la gauche et l'ASLOCA, limiter l'afflux de capitaux étrangers freinerait la hausse des prix et éviterait que le logement ne devienne un simple placement financier. L'UDC réclame même d'étendre le régime d'autorisation aux ressortissants de l'UE, frontaliers compris.

Le Valais, Vaud et le PLR, rejoints par Le Centre et les milieux économiques, s'y opposent. La pénurie résulterait avant tout de déséquilibres structurels, que le projet ne corrige pas. Certains jugent l'effet des mesures marginal et redoutent un frein à l'investissement touristique et hôtelier, une insécurité juridique et des difficultés d'application. Genève, bien que favorable au projet, partage la crainte d'une charge administrative accrue et le Valais craint que les reventes n'absorbent une partie des contingents.

Le volet hôtelier obtient, de son côté, un accueil plus favorable.

Lire notre publication plus détaillée sur le sujet.

Le Conseil national veut aller plus loin

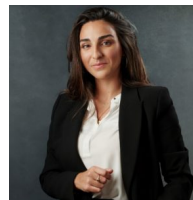
Le 22 septembre 2026, le Conseil national a adopté, par 123 voix contre 54, la motion 24.3961 « Renforcement de la *Lex Koller* » de Thomas Aeschi (UDC/ZG). Elle charge le Conseil fédéral d'élaborer un projet annulant tous les assouplissements de la LFAIE intervenus depuis son entrée en vigueur en 1985. Ce projet devrait s'appliquer tant aux résidences principales qu'aux résidences secondaires. Ce durcissement viserait toutes les personnes domiciliées à l'étranger ainsi que les ressortissants d'États tiers domiciliés en Suisse (pays non-membres de l'UE ou de l'AELE). Les propriétaires étrangers qui ne rempliraient plus les nouveaux critères seraient tenus d'aliéner leurs immeubles ou leurs parts d'immeubles suisses dans un certain délai, sous peine d'une amende annuelle progressive. La motion est en commission auprès du Conseil des États, qui doit encore se prononcer.

Le Conseil fédéral estime quant à lui que la motion va trop loin et propose de la rejeter. En savoir plus.



Charlotte Vermeil

Collaboratrice, Juge assessseure
au Tribunal des baux et loyers
charlotte.vermeil@borel-barbey.ch



Giulia Piermartiri

Collaboratrice
giulia.piermartiri@borel-barbey.ch