

TRAVAUX DE LA FACULTÉ DE DROIT  
DE L'UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

*Édités par Peter Gauch*

396

---

ETIENNE TRANDAFIR

# Lex Koller: acquisitions indirectes

SA, fonds de placement contractuel,  
SICAV, SCPC, fondation de placement,  
société immobilière, trust

# Sommaire

<b>Avant-Propos .....</b>	<b>V</b>
<b>Sommaire.....</b>	<b>VII</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>XI</b>
<b>Table des abréviations.....</b>	<b>XXXIII</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>XLI</b>
<b>Sources officielles.....</b>	<b>XLIX</b>
I. Conseil fédéral .....	XLIX
II. Département fédéral des finances.....	LI
III. Office fédéral de la justice.....	LI
IV. Office fédéral du registre de commerce .....	LII
V. FINMA .....	LII
VI. Office fédéral des assurances sociales.....	LII
VII. Département genevois de la sécurité, de l'emploi et de la santé .....	LIII
<b>Autres sources .....</b>	<b>LIV</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
I. Objet de l'étude.....	1
II. Intérêt pratique.....	1
III. Intérêt scientifique .....	2
IV. Sources et délimitations .....	3
V. Plan .....	5
<b>Première partie : Acquisition d'immeuble par un véhicule d'investissement.....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre 1 : Société anonyme.....</b>	<b>9</b>
I. Importance pratique .....	9

II.	Siège .....	10
III.	Position dominante .....	11
IV.	Exemptions et motifs d'autorisation .....	52
<b>Chapitre 2 : Fonds de placement contractuel .....</b>		<b>57</b>
I.	Réglementation .....	57
II.	Siège statutaire et siège réel .....	59
III.	Présomption de domination étrangère .....	60
IV.	Autres critères de domination ? .....	92
V.	Renversement de la présomption .....	99
VI.	Exemptions et motifs d'autorisation .....	101
<b>Chapitre 3 : Société d'investissement à capital variable (SICAV) .....</b>		<b>103</b>
I.	Réglementation .....	103
II.	SICAV étrangère.....	105
III.	SICAV suisse.....	106
<b>Chapitre 4 : Société en commandite de placements collectifs (SCPC).....</b>		<b>133</b>
I.	Réglementation .....	133
II.	Siège statutaire et siège réel.....	134
III.	Présomption de domination .....	135
IV.	Délégation de la gestion.....	146
<b>Chapitre 5 : Fondation de placement .....</b>		<b>151</b>
I.	Importance pratique de la LFAIE .....	151
II.	Réglementation .....	152
III.	Présomption de domination .....	153
IV.	Délégation de la gestion.....	162
V.	Exemptions et motifs d'autorisation .....	163
VI.	Libre circulation des institutions de prévoyance à l'avenir ?....	164

<b>Deuxième partie : Investissement dans un véhicule.....</b>	<b>167</b>
<b>Chapitre 6 : Société immobilière (SI) .....</b>	<b>169</b>
I. Mise en perspective .....	169
II. Conditions d'assujettissement.....	175
III. Autre modèle d'investissement : crowdfunding .....	203
<b>Chapitre 7 : Fonds de placement contractuel .....</b>	<b>205</b>
I. Investissement dans le fonds.....	205
II. Prise de participation dans la direction .....	229
<b>Chapitre 8 : Société d'investissement à capital variable (SICAV) .....</b>	<b>241</b>
I. Réglementation .....	241
II. Contrôle de l'actionariat .....	244
<b>Chapitre 9 : Société en commandite de placements collectifs (SCPC) .....</b>	<b>251</b>
I. Acquisition du statut d'associé de la SCPC.....	251
II. Prise de participation dans la SA indéfiniment responsable .....	259
<b>Chapitre 10 : Fondation de placement .....</b>	<b>263</b>
I. Réglementation .....	263
II. Conditions d'assujettissement.....	265
<b>Troisième partie : Trust et LFAIE .....</b>	<b>267</b>
<b>Chapitre 11 (unique).....</b>	<b>269</b>
I. Contexte juridique.....	269
II. Eléments de rattachement .....	271
III. Constituant .....	273
IV. Trustee .....	288
V. Protecteur .....	299
VI. Bénéficiaire.....	302
VII. Exemptions et motifs d'autorisation .....	316

<b>Quatrième partie : Fondements de l’assujettissement.....</b>	<b>321</b>
<b>Chapitre 12 : Points de rattachement .....</b>	<b>323</b>
I.    Siège .....	323
II.   Droit de propriété.....	328
<b>Chapitre 13 : Rapport entre les points de rattachement.....</b>	<b>349</b>
I.    Appréciations juridique et économique .....	349
II.   Divergences et solutions .....	366
III.  Appréciation finale .....	399
<b>Schlussfolgerungen .....</b>	<b>403</b>
I.    Grundstückwerb.....	403
II.   Aktiengesellschaft.....	403
III.  Vertraglicher Anlagefonds.....	406
IV.   SICAV .....	409
V.    KGK.....	410
VI.   Trust.....	412
VII.  Würdigung.....	414
<b>Index alphabétique des matières.....</b>	<b>417</b>

# Table des matières

<b>Avant-Propos .....</b>	<b>V</b>
<b>Sommaire.....</b>	<b>VII</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>XI</b>
<b>Table des abréviations.....</b>	<b>XXXIII</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>XLI</b>
<b>Sources officielles.....</b>	<b>XLIX</b>
I. Conseil fédéral .....	XLIX
II. Département fédéral des finances .....	LI
III. Office fédéral de la justice .....	LI
IV. Office fédéral du registre de commerce.....	LII
V. FINMA .....	LII
VI. Office fédéral des assurances sociales .....	LII
VII. Département genevois de la sécurité, de l'emploi et de la santé .....	LIII
<b>Autres sources.....</b>	<b>LIV</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
I. Objet de l'étude.....	1
II. Intérêt pratique .....	1
III. Intérêt scientifique .....	2
IV. Sources et délimitations .....	3
V. Plan .....	5
<b>Première partie : Acquisition d'immeuble par un véhicule d'investissement.....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre 1 : Société anonyme.....</b>	<b>9</b>
I. Importance pratique .....	9

II. Siège .....	10
III. Position dominante .....	11
A. Clause générale .....	11
B. Présomptions légales.....	12
1. Système.....	12
2. Actionnariat .....	13
2.1 Pouvoir au sein de la société .....	13
2.2 Capital-actions et droit de vote.....	13
2.3 Sociétés cotées : actions dispo.....	14
a) Principe .....	14
b) Etablissement des faits .....	15
c) Répartition du fardeau de la preuve .....	16
d) Risque réduit de domination étrangère .....	18
2.4 Détention fiduciaire.....	18
2.5 Renversement de la présomption.....	19
3. Créanciers assujettis.....	20
4. Autres éléments .....	21
4.1 Organes exécutifs .....	21
a) Prise en compte .....	21
b) Assujettissement des membres.....	23
c) Position dominante au sein des organes exécutifs .....	24
d) Cumul de fonctions .....	25
4.2 Organe de fait .....	26
a) Notion .....	26
b) Lien avec la position dominante .....	27
4.3 Mise en gage des actifs sociaux.....	28
C. Situations particulières.....	29
1. Groupes de sociétés .....	29

---

1.1	Notion.....	29
1.2	Assujettissement des sociétés du groupe.....	30
1.3	Transfert d'immeuble au sein d'un groupe .....	32
2.	LFus.....	34
2.1	Opérations visées.....	34
a)	Fusion, scission et transfert de patrimoine.....	34
b)	Transformation.....	35
2.2	Accroissement des droits de l'acquéreur.....	37
a)	Principe .....	37
b)	Interprétation littérale.....	38
c)	Interprétation économique .....	38
3.	Sociétés immobilières (SI).....	40
3.1	Régime asymétrique .....	40
3.2	(Ancienne) pratique vaudoise : exclusion de l'actionnariat étranger.....	41
4.	Banques .....	43
4.1	Importance pratique.....	43
4.2	Banques étrangères.....	44
4.3	Banques en mains étrangères.....	45
a)	Notion .....	45
b)	Assujettissement.....	46
aa)	Domination étrangère selon la LB et la LFAIE.....	46
bb)	Constat .....	47
4.4	Succursales et représentations .....	48
5.	Sociétés non immobilières : changement de contrôle après une acquisition.....	49
5.1	Principe : absence d'assujettissement.....	49
5.2	Fraude à la loi.....	51
IV.	Exemptions et motifs d'autorisation .....	52



A.	Etablissements stables.....	52
1.	Conditions.....	52
2.	Logements liés à un établissement stable .....	53
B.	Autres logements.....	54
C.	Banques et assurances.....	55
1.	Banques .....	55
2.	Assurances.....	55
<b>Chapitre 2 : Fonds de placement contractuel .....</b>		<b>57</b>
I.	Réglementation .....	57
A.	Avant le 1er mars 2013 .....	57
B.	Depuis le 1er mars 2013.....	58
II.	Siège statutaire et siège réel.....	59
III.	Présomption de domination étrangère .....	60
A.	Fonds immobilier .....	60
B.	Direction de fonds.....	61
1.	Siège .....	61
2.	Administration principale .....	62
2.1	Contours et similitude avec le siège réel .....	62
2.2	Tâches partiellement exécutées en Suisse et à l'étranger .....	63
3.	Direction d'un fonds suisse .....	65
3.1	Principe : siège et administration principale en Suisse..	65
3.2	Participations qualifiées et position dominante .....	65
3.3	Créanciers assujettis .....	67
3.4	Cas particuliers : dissociation entre le siège et l'administration principale .....	68
a)	Siège à l'étranger / administration principale en Suisse.....	68

---

b)	Siège en Suisse / administration principale à l'étranger .....	69
4.	Direction d'un fonds étranger .....	70
C.	Gestion .....	71
1.	LPCC .....	71
1.1	Portée.....	71
1.2	Compétence.....	72
2.	LFAIE.....	74
2.1	Portée.....	74
2.2	Identification du gestionnaire.....	76
a)	Principe .....	76
b)	Délégation partielle .....	77
c)	Sous-délégation.....	78
2.3	Assujettissement du gestionnaire .....	79
2.4	Assujettissement de l'acte de délégation.....	80
2.5	Fonds suisse : impact de la délégation sur l'assujettissement du fonds.....	81
2.6	Fonds étranger .....	83
a)	Délégation de la gestion.....	83
b)	Impact sur l'assujettissement du fonds .....	84
D.	Situations particulières.....	85
1.	Propriété indirecte.....	85
1.1	LPCC.....	85
1.2	LFAIE.....	85
2.	Changement de direction .....	87
2.1	LEFin.....	87
2.2	LFAIE.....	87
3.	Regroupement de fonds .....	89
3.1	LPCC.....	89

3.2	LFAIE.....	89
4.	Dissolution du fonds.....	90
4.1	LPCC.....	90
4.2	LFAIE.....	91
IV.	Autres critères de domination ? .....	92
A.	Banque dépositaire.....	92
1.	Attributions.....	92
2.	Implications en matière de LFAIE.....	93
B.	Investisseurs assujettis .....	94
1.	Position juridique des investisseurs .....	94
2.	Implications en matière de LFAIE.....	96
2.1	Principe : aucun impact .....	96
2.2	Exception : influence sur la gestion.....	97
a)	Cercle restreint d'investisseurs .....	97
b)	Assujettissement du fonds.....	98
V.	Renversement de la présomption.....	99
A.	Investisseurs non assujettis .....	99
B.	Représentant en Suisse.....	100
VI.	Exemptions et motifs d'autorisation .....	101
<b>Chapitre 3 : Société d'investissement à capital variable</b>		
<b>(SICAV) .....</b>		<b>103</b>
I.	Réglementation.....	103
A.	Avant le 1er mars 2013 .....	103
B.	Depuis le 1er mars 2013.....	104
II.	SICAV étrangère.....	105
III.	SICAV suisse.....	106
A.	Présomption de domination étrangère.....	106
B.	SICAV immobilière .....	107

---

C.	Gestion de la SICAV.....	108
1.	Délimitations.....	108
2.	Gestion au sens de la LFAIE .....	110
3.	Identification du gestionnaire .....	112
3.1	Constellations possibles .....	112
3.2	SICAV autogérée .....	113
a)	Sans délégation externe des décisions de placement .....	113
b)	Avec délégation externe des décisions de placement .....	114
aa)	Délégation.....	114
bb)	Révocation de la délégation .....	116
3.3	SICAV à gestion externe.....	117
3.4	Cas particuliers de délégation.....	118
a)	Délégation partielle.....	118
b)	Sous-délégation.....	119
D.	Conditions alternatives.....	120
1.	Capital-actions des entrepreneurs .....	120
1.1	Entrepreneurs et investisseurs .....	120
1.2	Implications en matière de LFAIE .....	121
2.	Conseil d'administration.....	123
3.	Créanciers assujettis.....	125
3.1	Régime fondé sur plusieurs « masses ».....	125
3.2	Approche par compartiment.....	125
3.3	Application aux SICAV immobilières .....	127
E.	Autre critère : investisseurs assujettis .....	127
1.	Prise en compte.....	127
2.	Position dominante au sein de la SICAV.....	128

2.1	Droits sociaux.....	128
2.2	Influence sur les organes de la SICAV.....	129
3.	Influence sur la gestion des immeubles .....	130
F.	Renversement de la présomption ? .....	131
<b>Chapitre 4 : Société en commandite de placements collectifs (SCPC).....</b>		<b>133</b>
I.	Réglementation .....	133
II.	Siège statutaire et siège réel.....	134
III.	Présomption de domination .....	135
A.	SCPC immobilière .....	135
B.	Conditions alternatives.....	137
1.	Associé indéfiniment responsable .....	137
1.1	Statut au sein de la SCPC .....	137
1.2	Implications en matière de LFAIE .....	138
a)	Associé gérant unique .....	138
b)	Pluralité des associés gérants .....	139
2.	Commanditaires.....	139
2.1	Prérogatives.....	139
2.2	Implications en matière de LFAIE .....	141
2.3	Imbrications entre l'associé gérant et les commanditaires .....	143
3.	Créanciers assujettis.....	145
IV.	Délégation de la gestion.....	146
A.	Principe .....	146
B.	Impact en matière de LFAIE.....	147
1.	Déléataire assujetti.....	147
2.	Déléataire non assujetti.....	148
C.	Enseignements .....	149

<b>Chapitre 5 : Fondation de placement .....</b>	<b>151</b>
I. Importance pratique de la LFAIE .....	151
II. Réglementation .....	152
III. Présomption de domination .....	153
A. Conseil de fondation .....	153
1. Prérogatives et composition.....	153
2. Impact en matière de LFAIE .....	154
B. Bénéficiaires .....	157
1. Cercle des bénéficiaires .....	157
2. Assujettissement des bénéficiaires.....	158
2.1 Institutions de prévoyance.....	158
a) Institutions privées.....	158
b) Institutions publiques .....	159
2.2 Autres entités actives dans le domaine de la prévoyance.....	159
3. Assemblée des investisseurs .....	160
3.1 Seuil : la moitié ou un tiers ? .....	160
3.2 Répartition des parts.....	161
IV. Délégation de la gestion.....	162
A. Etendue et modalités .....	162
B. Impact en matière de LFAIE.....	163
V. Exemptions et motifs d'autorisation .....	163
VI. Libre circulation des institutions de prévoyance à l'avenir ? .....	164
A. Régime européen.....	164
B. Implications possibles pour la LFAIE.....	166
<b>Deuxième partie : Investissement dans un véhicule.....</b>	<b>167</b>
<b>Chapitre 6 : Société immobilière (SI) .....</b>	<b>169</b>

I.	Mise en perspective .....	169
A.	Evolution législative .....	169
1.	Leges von Moos, Celio et Furgler .....	169
2.	Lex Friedrich .....	170
3.	Projet de loi du 23 mars 1994 (rejeté en votation populaire).....	171
4.	Lex Koller.....	172
5.	Modifications subséquentes.....	172
B.	Enseignements .....	173
II.	Conditions d'assujettissement.....	175
A.	Société immobilière .....	175
1.	Notion .....	175
2.	Sociétés existantes .....	176
2.1	Critère principal : patrimoine .....	176
2.2	Groupes de sociétés.....	178
3.	Sociétés nouvelles.....	179
3.1	Critères d'analyse .....	179
3.2	Déclaration Lex Friedrich et attestations notariales .....	179
3.3	But statutaire immobilier.....	181
a)	Renvoi devant l'autorité de première instance .....	181
b)	Conséquences du renvoi.....	183
3.4	Exclusion d'opérations assujetties.....	184
3.5	Clauses statutaires standardisées .....	185
4.	Délimitation : société commerciale qui détient des immeubles.....	187
B.	Prise de participation.....	187
1.	Moment de l'acquisition .....	187
2.	Modes d'acquisition.....	189

3.	Réduction téléologique ? .....	190
3.1	Participation minoritaire.....	190
a)	Solution autrichienne .....	190
b)	LFAIE .....	191
3.2	Bons de participation et de jouissance.....	193
C.	Transformation d'une société commerciale en SI.....	194
1.	Modalités et impact sur l'actionnariat étranger .....	194
2.	Jurisprudence et pratique .....	196
3.	Absence d'assujettissement .....	196
4.	Autre hypothèse : but réel masqué.....	198
D.	Exemption : cotation en bourse.....	200
III.	Autre modèle d'investissement : crowdfunding .....	203
A.	Crowdinvesting .....	203
B.	Crowdlending.....	204
<b>Chapitre 7 : Fonds de placement contractuel .....</b>		<b>205</b>
I.	Investissement dans le fonds.....	205
A.	Evolution législative .....	205
1.	Lex von Moos.....	205
2.	Lex Celio .....	205
3.	Lex Furgler .....	206
4.	Leges Friedrich et Koller .....	206
5.	Enseignements .....	207
B.	Conditions d'assujettissement.....	208
1.	Fonds immobilier et patrimoine analogue .....	208
2.	Valeurs immobilières directes .....	210
2.1	Maisons d'habitation .....	210
2.2	Usage commercial exclusif ou prépondérant .....	211
2.3	Usage mixte.....	212



2.4	Terrains à bâtir et immeubles en construction.....	213
2.5	Copropriété, propriété par étage et immeuble en droit de superficie.....	214
3.	Valeurs immobilières indirectes .....	214
3.1	Participations dans des sociétés immobilières.....	214
3.2	Autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier .....	215
3.3	Cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers.....	216
a)	Importance pratique .....	216
b)	Assujettissement de la créance titrisée.....	216
c)	Examen en cas de détention par un fonds de placement .....	219
3.4	Lettres de gage.....	219
4.	Valeurs immobilières étrangères .....	221
5.	Examen de l'assujettissement .....	221
5.1	Approche actuelle : composition de la fortune de placement .....	221
5.2	Analyse critique.....	222
5.3	Approche suggérée : règlement du fonds .....	223
6.	Gestion passive .....	224
C.	Exemption : marché régulier .....	225
1.	Portée du critère.....	225
2.	Market making.....	227
II.	Prise de participation dans la direction .....	229
A.	Réglementation .....	229
1.	Régime de base .....	229
2.	Direction de fonds existante .....	229
2.1	Fortune propre et fortune sous gestion .....	229
2.2	Application du critère du patrimoine.....	231

---

2.3	Pratiques cantonales .....	233
3.	Constitution d'une nouvelle direction de fonds .....	235
3.1	Examen par le registre du commerce .....	235
3.2	Participation de personnes à l'étranger.....	235
3.3	Caractère immobilier de la direction .....	236
3.4	Distinction : création d'un nouveau fonds.....	237
B.	Délégation de la gestion.....	238
C.	Enseignements .....	239
<b>Chapitre 8 : Société d'investissement à capital variable (SICAV) .....</b>		<b>241</b>
I.	Réglementation .....	241
A.	Avant le 1er mars 2013 .....	241
B.	Depuis le 1er mars 2013.....	242
1.	Conditions d'assujettissement.....	242
2.	Entrepreneurs et investisseurs.....	243
3.	Délégation de la gestion.....	244
II.	Contrôle de l'actionariat .....	244
A.	Limites du contrôle légal.....	244
1.	Risque pour la SICAV .....	244
2.	Assujettissement subséquent des investisseurs.....	245
3.	Acquisition d'une position dominante.....	245
4.	Violation du régime d'autorisation .....	246
B.	Contrôle par la SICAV elle-même.....	248
1.	Lors de la prise de participation.....	248
1.1	Actions des entrepreneurs .....	248
1.2	Actions des investisseurs.....	248
2.	Contrôle postérieur à l'acquisition des actions .....	249

<b>Chapitre 9 : Société en commandite de placements collectifs (SCPC).....</b>	<b>251</b>
I.    Acquisition du statut d'associé de la SCPC.....	251
A.    Réglementation .....	251
B.    Société immobilière .....	252
1.    But réel .....	252
2.    Contrat de société, prospectus, plans d'investissement ....	252
3.    Examen de la politique de placement de la SCPC.....	253
C.    Marché régulier / cotation en bourse.....	254
D.    Contrôle par la SCPC elle-même .....	256
1.    Limites du contrôle légal .....	256
2.    Moyens à disposition de la SCPC.....	257
II.   Prise de participation dans la SA indéfiniment responsable .....	259
A.    Conditions d'assujettissement.....	259
1.    SA existante .....	259
2.    SA nouvellement créée .....	261
B.    Contrôle par la SA elle-même.....	261
<b>Chapitre 10 : Fondation de placement .....</b>	<b>263</b>
I.    Réglementation .....	263
A.    Société immobilière .....	263
B.    Patrimoine analogue.....	264
II.   Conditions d'assujettissement.....	265
A.    But réel.....	265
B.    Cotation en bourse / marché régulier .....	266
<b>Troisième partie : Trust et LFAIE .....</b>	<b>267</b>
<b>Chapitre 11 (unique).....</b>	<b>269</b>
I.    Contexte juridique.....	269
II.   Éléments de rattachement .....	271

---

A.	Siège.....	271
B.	Opérations fiduciaires .....	271
C.	Pluralité des acquéreurs .....	272
III.	Constituant.....	273
A.	Prérogatives.....	273
1.	Principe : dessaisissement complet.....	273
2.	Dispositions contraires dans l'acte constitutif .....	274
B.	Impact en matière de LFAIE.....	275
C.	Mise en trust par le constituant .....	276
D.	Acquisition subséquente au moyen de la fortune du trust.....	277
1.	Système.....	277
2.	Trustee ou bénéficiaire .....	278
3.	Protecteur.....	279
4.	Trust révocable .....	280
4.1	Approche majoritaire.....	280
a)	Élément déclencheur : faculté d'acquérir.....	280
b)	Conformité à la structure de la loi.....	281
4.2	Analyse critique.....	282
a)	Incohérence du régime applicable au droit d'emption .....	282
b)	Approche fluctuante du législateur .....	283
c)	Inadéquation de la transposition aux trusts .....	285
4.3	Solution proposée.....	286
5.	Droit de révoquer les trustees .....	286
E.	Sham trust .....	288
IV.	Trustee .....	288
A.	Position juridique .....	288
1.	Désignation.....	288

2.	Propriété formelle .....	289
3.	Gestion du trust.....	290
B.	Impact en matière de LFAIE.....	291
1.	Acquéreur formel.....	291
2.	Pluralité des trustees .....	293
3.	Détention directe ou indirecte.....	294
4.	Acquisition dans l'intérêt de tiers .....	295
5.	Délégation de tâches .....	296
5.1	Réglementation.....	296
5.2	Impact sur l'assujettissement du trust.....	297
V.	Protecteur .....	299
A.	Position juridique .....	299
B.	Impact en matière de LFAIE.....	300
VI.	Bénéficiaire.....	302
A.	Statut juridique.....	302
1.	Equitable interest .....	302
2.	Prérogatives .....	302
B.	Impact en matière de LFAIE.....	304
1.	Principe : droits analogues à ceux d'un propriétaire.....	304
2.	Trusts fixes et trusts discrétionnaires.....	305
3.	Catégorisation des droits des bénéficiaires.....	306
3.1	Système .....	306
3.2	Objet d'investissement .....	307
3.3	Occupation par les bénéficiaires.....	307
3.4	Transfert de la propriété aux bénéficiaires .....	308
3.5	Bénéficiaires successifs et mode de détention.....	310
4.	Influence des bénéficiaires sur le trustee .....	311
5.	Blind trust .....	312

6.	Extension à de nouveaux bénéficiaires.....	313
7.	Acquisition du statut de bénéficiaire .....	314
VII.	Exemptions et motifs d'autorisation .....	316
A.	Logements.....	316
B.	Autres exemptions.....	317
<b>Quatrième partie : Fondements de l'assujettissement.....</b>		<b>321</b>
<b>Chapitre 12 : Points de rattachement.....</b>		<b>323</b>
I.	Siège .....	323
A.	Siège statutaire .....	323
1.	Localisation.....	323
2.	Application aux véhicules d'investissement.....	324
B.	Siège réel.....	325
1.	Localisation.....	325
2.	Application aux véhicules d'investissement.....	326
3.	Inconvénients du critère du siège réel.....	326
C.	Appréciation.....	327
II.	Droit de propriété.....	328
A.	Composantes .....	328
B.	Propriété formelle .....	329
1.	Société anonyme.....	329
2.	SNC et SC.....	330
3.	Placements collectifs de capitaux .....	331
3.1	Fonds de placement contractuel .....	331
3.2	SICAV .....	332
3.3	SCPC .....	332
4.	Fondation .....	333
5.	Trust.....	333
6.	Appréciation .....	334

C.	Pouvoir de disposition.....	335
1.	Société anonyme.....	335
2.	SNC et SC.....	336
3.	Placements collectifs de capitaux .....	337
3.1	Fonds de placement contractuel .....	337
3.2	SICAV .....	337
3.3	SCPC .....	338
4.	Fondation .....	338
5.	Trust.....	339
6.	Appréciation .....	339
D.	Jouissance économique .....	341
1.	Société anonyme.....	341
2.	SNC et SC.....	342
3.	Placements collectifs de capitaux .....	343
3.1	Fonds de placement contractuel .....	343
3.2	SICAV .....	343
3.3	SCPC .....	344
4.	Fondation.....	344
5.	Trust.....	344
6.	Appréciation .....	345
6.1	Élément central : pouvoir décisionnel.....	345
6.2	Repenser la LFAIE ?.....	346
<b>Chapitre 13 : Rapport entre les points de rattachement.....</b>		<b>349</b>
I.	Appréciations juridique et économique .....	349
A.	Appréciation économique en droit suisse .....	349
1.	Portée .....	349
2.	Fraude à la loi .....	351
B.	Structure de la LFAIE .....	351

---

1.	Catégories de normes.....	351
2.	Relation entre les catégories de normes.....	354
2.1	Normes de base et normes économiques.....	354
a)	Portée des normes .....	354
b)	Extension ou réduction téléologique ?.....	355
c)	Axiomes .....	356
2.2	Normes exemplatives et clauses générales.....	357
3.	Approche économique et principe de la légalité.....	359
3.1	Densité normative.....	359
a)	Clauses générales : manque de prévisibilité.....	359
b)	Sanctions civiles, administratives et pénales .....	360
3.2	Interprétation analogique et sanctions pénales .....	362
3.3	De lege ferenda : prise en compte de la volonté subjective des parties ? .....	363
a)	Débats lors de l'adoption de la Lex Furgler.....	363
b)	Adéquation de l'approche objective.....	363
c)	Correctifs.....	364
4.	Etapas de l'examen des acquisitions indirectes .....	365
II.	Divergences et solutions .....	366
A.	Assujettissement du véhicule .....	366
1.	SNC et SC.....	366
1.1	Spécificités du régime actuel.....	366
1.2	Proposition .....	367
2.	Fonds de placement contractuel.....	368
2.1	Incohérences de la disposition actuelle .....	368
2.2	Avant-projet de révision du mois de mars 2017.....	370
2.3	Proposition alternative.....	371
3.	SICAV .....	372



4.	Trust.....	374
B.	Prise de participation au sein du véhicule.....	376
1.	Véhicule « immobilier ».....	376
1.1	Critère d'assujettissement : détention d'immeubles ou but réel.....	376
1.2	Critique et solution envisageable.....	378
2.	Risque de domination.....	379
2.1	Critère : restriction quantitative ou liquidité des parts.....	379
2.2	Limites du critère de la liquidité et solutions alternatives.....	380
a)	Cotation en bourse.....	380
b)	Marché régulier.....	381
aa)	Pratique de la CFB et critique doctrinale.....	381
bb)	Placements collectifs cotés.....	382
cc)	Placements collectifs non cotés.....	382
3.	Sociétés immobilières.....	385
3.1	Avant-projet de révision du mois de mars 2017.....	385
3.2	Proposition alternative.....	386
4.	SNC et SC immobilières.....	389
5.	Placements collectifs de capitaux.....	390
5.1	Avant-projet de révision du mois de mars 2017.....	390
5.2	Propositions alternatives.....	391
a)	Fonds de placement contractuel.....	391
aa)	Prise de participation dans le fonds.....	391
bb)	Prise de participation dans la direction de fonds.....	394
b)	SICAV.....	396
6.	Trust.....	397

C.	Identité économique entre l'aliénateur et l'acquéreur .....	397
1.	Inadéquation de l'approche actuelle .....	397
2.	De lege ferenda .....	398
III.	Appréciation finale .....	399
	<b>Schlussfolgerungen .....</b>	<b>403</b>
I.	Grundstückerverwerb.....	403
II.	Aktiengesellschaft.....	403
A.	Subjektive Bewilligungspflicht.....	403
B.	Erwerb von Aktien einer Immobiliengesellschaft.....	405
III.	Vertraglicher Anlagefonds.....	406
A.	Subjektive Bewilligungspflicht.....	406
B.	Erwerb von Fondsanteilen sowie Aktien der Fondsleitungsgesellschaft .....	408
IV.	SICAV .....	409
A.	Subjektive Bewilligungspflicht.....	409
B.	Aktienerwerb.....	410
V.	KGK.....	410
A.	Subjektive Bewilligungspflicht.....	410
B.	Erwerb von Kommanditen sowie Aktien der Komplementär-AG.....	412
VI.	Trust.....	412
VII.	Würdigung .....	414
	<b>Index alphabétique des matières.....</b>	<b>417</b>