

L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES RÉSIDANT À L'ÉTRANGER.

Les citoyens étrangers (non domiciliés en Suisse) peuvent acquérir un bien immobilier en Suisse sous certaines conditions. Ces conditions sont pour la plupart définies par la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger LFAIE ou «Lex Koller». L'acquisition d'un immeuble assujéti au régime de l'autorisation nécessite l'octroi d'une autorisation par l'autorité cantonale compétente. Ainsi, l'application de la LFAIE relève en premier lieu du canton sur le territoire duquel l'immeuble se trouve. Les personnes résidant à l'étranger ne peuvent acquérir des logements de vacances que dans les cantons qui ont introduit la base juridique correspondante. Ceux-ci étaient au nombre de 17 en 2017 (Valais, Grisons, Tessin, Berne, Vaud etc.). Le nombre d'acquisitions de résidences secondaires (logement de vacances) par des ressortissants étrangers est limité à 1'500 par année pour l'ensemble de la Suisse et réparti entre les cantons ayant des communes à vocation touristique.

En 2015, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été utilisées à hauteur de 33%. L'année précédente (2014) ce chiffre était de 44%. En 2015, on a délivré en Suisse 701 autorisations à des personnes résidant à l'étranger pour qu'elles acquièrent des logements de vacances, contre 964 l'année précédente. La majeure partie d'entre elles ont été attribuées dans les cantons du Valais (289), des Grisons (111), du Tessin (93), de Vaud (93) et de Berne (92). En 2015, la nationalité des personnes résidant à l'étranger était essentiellement allemande (116), anglaise (75), italienne (53), française (52) et Belge (45). En 2015, les autorisations accordées par les cantons à des personnes résidant à l'étranger pour l'acquisition de

leur logement de vacances ont diminué de 27% par rapport à l'année précédente. Le nombre de logements de vacances en mains étrangères a régressé de manière significative au cours des dernières années.

L'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation est soumis, en principe, à trois conditions cumulatives : l'acquéreur doit être une personne à l'étranger au sens de la LFAIE - l'objet de l'acte juridique doit concerner un immeuble assujéti - le droit acquis doit être assimilé à une acquisition d'immeuble en vertu de la LFAIE.

Il sied encore d'évoquer la «Lex Weber» qui est une initiative acceptée par le peuple suisse le 11 mars 2012, fixant une limite de 20% de logements secondaires pour chaque commune.

Dans les communes suisses dont le taux de résidence secondaire est supérieur à 20%, il n'est plus possible depuis le 1er janvier 2016 de créer un nouveau logement dont l'affectation sera en résidence secondaire. Cette restriction touche autant les potentiels acheteurs suisses, les étrangers au bénéfice d'un permis B ou C ainsi que les étrangers souhaitant acquérir un logement de vacances en résidence secondaire (LFAIE).

Les autorisations accordées par les cantons à des personnes résidant à l'étranger pour l'acquisition de leur logement de vacances diminuent fortement, à tel point que le canton de Vaud, par exemple, dispose d'un contingent de 175 unités et seulement 46 unités ont été traitées entre 2017 et 2018.



XAVIER DISERENS
Avocat
Chargé de cours auprès de USPI formation

Burysek & Diserens
Rue du Grand-Chêne 6
1003 Lausanne (CH)
(tél) + 41 21 317 57 70
(fax) + 41 21 317 57 77
www.etude-avocat.com