

LEX KOLLER

LOI FEDERALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE) APPELEE LEX KOLLER

QU'EST-CE QUE LA « LEX KOLLER »?

La Loi Fédérale sur l'Acquisition d'Immeubles par des personnes à l'Etranger (LFAIE), également connue sous l'appellation *Lex Koller*, est une loi suisse qui limite l'accès à la propriété immobilière aux personnes ne possédant pas un passeport helvétique. Il n'est pas aisé d'expliquer le fonctionnement de cet édit, car il varie en fonction du type de permis de séjour en Suisse, du pays d'origine ou encore du lieu de domicile. En outre, la loi change selon le type d'utilisation que l'on veut en faire : résidence principale, secondaire, logement de vacances, siège d'entreprise ou investissement. À noter qu'un acquéreur étranger ne peut pas investir dans un bien résidentiel de rendement. Cependant, il peut parfaitement placer des capitaux dans des biens à destination commerciale, industrielle, artisanale ou dans les immeubles sociaux.

MAIS QUI CONSIDERE-T-ON COMME « PERSONNE A L'ETRANGER »?

Les étrangers domiciliés à l'étranger sont considérés comme « personnes à l'étranger ». On considère comme tels également les étrangers domiciliés en Suisse n'étant pas ressortissants d'un pays membre de la Communauté européenne (CE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE), ou encore les personnes ne possédant pas d'autorisation d'établissement valable (permis C). Citons encore le cas d'un acquéreur non soumis à la LFAIE souhaitant acquérir un bien immobilier pour le compte d'une tierce personne vivant à l'étranger, cette dernière étant soumise à cette loi. Précisons, bien entendu, que les suisses ayant domicile en Suisse et ceux domiciliés à l'étranger ne sont pas soumis à la *Lex Koller*.

QUEL TYPE D'ETRANGER CONSIDERE-T-ON COMME CITOYEN SUISSE, SELON LA LFAIE?

Toutes les personnes ressortissantes d'un état membre de la CE ainsi que de l'AELE sont considérées comme citoyens suisses à partir de l'instant où elles élisent leur domicile principal en Suisse. De part ce fait, elles ne sont plus soumises à la LFAIE, tout comme les personnes originaires d'autres pays que ceux cités en notes de bas de page, domiciliées en Suisse et possédant un permis C.

JE SUIS RESSORTISSANT D'UN PAYS NON MEMBRE DE LA CE OU DE L'AELE ET J'AIMERAIS ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER EN SUISSE.

Il est possible de le faire sans autorisation! Pour ce, il faut que la personne en question possède un titre de séjour valable et qu'elle vive personnellement dans l'habitation sans la sous-louer. De plus, la surface de l'habitation et de la parcelle doit former une entité seule. Aucun morcellement n'est donc autorisé.

Voici un résumé des règles en vigueur pour revendre à une personne à l'étranger :

- 1) Afin de pouvoir revendre son bien à la clientèle étrangère, le vendeur suisse doit être enregistré comme propriétaire au Registre Foncier depuis plus de 5 ans (nouveau dès décembre 2012).
- 2) Le bien immobilier ne doit pas dépasser la surface nette de plancher, appelée aussi surface pour étrangers, de 200 m² (avec possibilité de négocier encore quelques dizaines de mètres carrés).
- 3) L'acquéreur étranger, qui ne bénéficie pas d'un permis de résident en Suisse (avec résidence effective), doit faire la demande d'une autorisation LFAIE. Ces autorisations sont contingentées.

La procédure est la suivante :

- a) L'acquéreur étranger signe un document appelé « déclaration d'intention » par lequel il déclare vouloir acquérir le bien décrit et qu'il ne possède aucun autre bien immobilier en Suisse.
- b) Un projet d'acte de vente doit être préparé par un notaire, accompagné des plans et d'une attestation de surface, et transmis à l'Office administratif et juridique du Service du Registre Foncier et de la Géomatique.
- c) Une commission se réunit à intervalles réguliers (env. 4 fois par an) et délivre une garantie d'unité de contingent pour cet acquéreur, non-transmissible, si le dossier est complet.
- d) Dès réception de cet avis, les parties doivent signer l'acte de vente définitif et le déposer auprès de l'Office précité dans un délai de 30 jours. Si le délai n'est pas respecté, la garantie de l'unité du contingent devient caduque.

A noter que l'autorité compétente interdit le versement d'acompte tant que la garantie de l'unité du contingent n'est pas octroyée. Cela a pour conséquence que l'acquéreur n'est pas financièrement lié pendant ce délai d'attente. Tant l'acquéreur que le vendeur peuvent donc changer d'avis tant que l'acte définitif n'est pas signé. Nous proposons toutefois que l'acquéreur verse au notaire un acompte sur les frais d'acquisition, afin que le notaire puisse être payé si l'acquéreur ne veut plus acquérir, et afin de l'impliquer financièrement