

Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Informations générales

La loi limite l'acquisition d'immeubles par des étrangers ou par des sociétés suisses sous contrôle étranger ou dont le siège se trouve à l'étranger. Ces acquéreurs ont en principe besoin d'une autorisation de la part de l'autorité cantonale compétente. A cet égard, il n'est pas décisif que l'immeuble se trouve déjà en mains étrangères, et peu importe aussi la cause juridique de l'acquisition immobilière (achat, échange, donation etc.).

L'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (également appelée Lex Koller) relève ainsi en premier lieu du canton sur le territoire duquel l'immeuble se trouve. L'autorité désignée par le canton statue sur la question de l'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation et sur l'octroi de celle-ci. Elle est accordée seulement pour les motifs prévus dans la loi fédérale et, le cas échéant, dans la loi cantonale d'introduction. En particulier, des autorisations peuvent être accordées à des étrangers à certaines conditions pour l'acquisition d'un logement de vacances (maison individuelle ou appartement en propriété). Au reste, il convient de préciser que le fait d'être propriétaire d'un immeuble en Suisse ne confère à l'étranger aucun droit à l'obtention d'une autorisation de séjour.

Cependant, les immeubles destinés à une activité professionnelle, commerciale ou industrielle, peuvent être acquis sans autorisation (à l'exception des immeubles affectés à la construction, au commerce ou à la location de logements).

Les ressortissants des Etats membres de la Communauté resp. de l'Union européenne (CE) ainsi que de l'Association européenne de libre-échange (AELE) qui ont leur domicile en Suisse (en règle générale avec une autorisation de séjour CE/AELE B ou une autorisation d'établissement CE/AELE C), les autres étrangers qui ont le droit de s'établir définitivement en Suisse (avec une autorisation d'établissement C) ainsi que les sociétés suisses sous contrôle de ces personnes sont dispensés de l'obligation d'obtenir une autorisation pour toute acquisition.

Les frontaliers provenant d'un Etat membre de l'UE ou de l'AELE (avec une autorisation frontalière CE/AELE G) peuvent acquérir sans autorisation une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail. Les ressortissants d'un Etat qui n'est pas membre de l'UE ou de l'AELE, qui prennent domicile en Suisse mais qui n'ont pas encore le droit de s'y établir définitivement (en règle générale avec une autorisation de séjour B), peuvent acquérir sans autorisation un logement dans lequel ils habitent de façon permanente.

Source: Office fédéral de la justice (OFJ). Dernière modification: 03.08.2006

Im Internet: <http://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>

Pour tout compléments d'informations, n'hésitez pas à nous contacter par email à l'adresse suivante:
[**juriste@gerances-giroud.ch**](mailto:juriste@gerances-giroud.ch)

