

Aux étrangers domiciliés à Genève

Mieux connaître le notaire

Tout le monde peut être un jour amené à consulter un notaire. Ces professionnels interviennent dans une foule d'occasions, des plus modestes aux plus importantes.

Quelles compétences ?

Les compétences du notaire sont étendues, en particulier en matière de droit de la famille (contrat de mariage, testaments et successions), de droit immobilier, de droit administratif, de fiscalité et de droit international privé. Le notaire est habilité par l'Etat à rédiger des actes authentiques, forme qui offre le plus haut niveau de sécurité juridique en droit suisse, et à authentifier signatures, copies, etc.

Quelles qualités ?

Conseil : la large palette de connaissances du notaire en fait un excellent conseiller.

Personne de confiance : la loi protège le secret professionnel du notaire et de ses collaborateurs.

Impartialité : le notaire veille à l'équité des contrats et ne prend jamais parti pour l'une des parties contre l'autre.

Quels coûts ?

Le notaire est rémunéré par des émoluments fixés par l'Etat. Pour des conseils et démarches supplémentaires, il peut facturer en outre des honoraires.

Consultez le notaire
C'est plus sûr

www.notaires-geneve.ch

Permanence de la Chambre des notaires
13, rue Verdaine
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 781 08 28
Consultations tous les jeudis de 10h à 18h30, sans rendez-vous

Secrétariat de la Chambre des notaires
10, rue Farel
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 310 72 70
Fax : 022 310 72 86
info@notaires-geneve.ch

Ce dépliant est disponible en anglais

Régimes matrimoniaux/contrats de mariage

S'ils n'ont pas conclu de contrat de mariage ou s'ils ne sont pas convenus par écrit de maintenir le contrat qu'ils ont conclu à l'étranger, les époux qui se domicilient en Suisse sont soumis au régime matrimonial légal suisse de la participation aux acquêts. Ce régime sera alors applicable à toute la durée du mariage, sauf si les époux l'excluent par convention écrite.

Ce régime distingue deux types de biens:

- les biens propres : soit les biens que chaque époux possédait avant le mariage ou qu'il reçoit pendant le mariage par héritage ou donation,
- les acquêts : soit tous les autres biens, propriété de l'un et/ou l'autre des époux.

A la fin du mariage (divorce (sous réserve du jugement) ou décès), les époux reprennent leurs biens propres respectifs (avec leurs éventuelles plus-values). La valeur totale des acquêts (et de leurs éventuelles plus-values) est, quant à elle, partagée par deux entre les époux.

Contrat de mariage ?

Les époux sont libres de conclure, en Suisse, un contrat de mariage. Ils pourront alors choisir un régime de droit suisse, mais aussi un régime du droit national de l'un d'eux.

Au vu de la grande variété de situations possibles en la matière et de l'importance des effets des régimes matrimoniaux, il est vivement recommandé à des époux s'établissant en Suisse de consulter un notaire pour choisir la solution la plus adaptée.

Succession

En principe, le droit qui s'applique à une succession est celui du dernier domicile (résidence principale) du défunt. Cette règle est aussi valable pour un étranger domicilié en Suisse. Ainsi, la succession d'un étranger domicilié en Suisse le jour de son décès est (sauf convention internationale contraire) réglée par le droit suisse.

Testament ?

A défaut de testament, le code civil suisse détermine qui est héritier et pour quelle part. Le conjoint survivant et les descendants, notamment, sont protégés en ce sens que la loi suisse leur accorde une part minimale, en principe intangible.

Toutefois, si les règles suisses ne conviennent pas, par exemple en raison d'une situation familiale ou patrimoniale particulière, un étranger peut, par testament, soumettre sa succession au droit de l'un de ses Etats nationaux, si celui-ci permet de répondre plus efficacement aux souhaits du testateur. Le choix du droit étranger cesse cependant d'être valable si le testateur a acquis la nationalité suisse. En outre, le droit choisi peut ne pas être applicable à des biens immobiliers situés à l'étranger.

Fiscalité ?

Les biens du défunt, hormis les biens immobiliers situés à l'étranger, sont généralement taxables par l'autorité fiscale du dernier domicile du défunt, même si ce dernier a soumis sa succession au droit de son pays d'origine.

A Genève, le taux des droits de succession varie en fonction du lien de parenté entre le défunt et les héritiers ou légataires (jusqu'à 54,6 % entre non-parents).

Les successions entre parents en ligne directe (ascendants et descendants) et entre époux (ou partenaires enregistrés) sont exemptées de tous impôts successoraux (sauf si le défunt bénéficiait d'un forfait fiscal).

Intervention d'un notaire ?

Que ce soit pour planifier sa succession, notamment par la rédaction d'un testament, ou pour obtenir des conseils ou une aide dans le règlement de la succession d'une personne domiciliée en Suisse au jour de son décès, le notaire est le spécialiste qu'il est précieux de consulter.

Acquisition immobilière

En Suisse, la loi restreint l'acquisition de biens immobiliers par les étrangers. Toutefois, les titulaires de permis C et les ressortissants de l'Union européenne domiciliés en Suisse ne sont pas visés par ces restrictions; ils peuvent donc acquérir librement; quant aux ressortissants non européens mais au bénéfice d'un permis B ou d'une carte de légitimation, ils peuvent en principe acquérir un logement destiné à leur servir de résidence principale.

Dans les autres cas, une autorisation est indispensable pour acquérir un immeuble d'habitation en Suisse.

En revanche, tous les étrangers, quels que soient leur nationalité et leur lieu de domicile, peuvent librement acquérir un bien immobilier entièrement voué à des activités économiques (commerces, bureaux, entrepôts, ateliers, etc.).

D'autres aspects doivent encore être examinés. Il convient ainsi de déterminer le mode de financement de l'acquisition (ratio fonds propres – prêt hypothécaire; aide à l'acquisition du logement principal – 2^e et 3^e piliers; réductions fiscales; etc.). En outre, pour tenir compte des besoins spécifiques de l'acquéreur et du cédant, on arrêtera encore le genre de contrat à signer (promesse de vente puis vente définitive; vente à terme; vente directe). Enfin, selon la situation familiale de l'acquéreur, il est également important de réfléchir au mode de propriété (propriété individuelle; copropriété entre époux; société simple; usufruit; etc.).

Le notaire est le spécialiste compétent pour vous conseiller sur l'ensemble de ces questions importantes, de même que sur d'éventuels aspects plus secondaires (constitution de servitudes, division-réunion de parcelles, constitution et modification de garanties hypothécaires, etc.).