

JE SUIS ETRANGER ET JE SOUHAITERAI ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER. QU'EN EST-IL ?

L'accès à la propriété immobilière par une personne qui n'est pas de nationalité suisse est réglé par la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, appelée aussi Lex Friedrich).

Selon cette loi, l'acquisition d'un bien immobilier par une « personne à l'étranger » nécessite l'octroi d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente, soit à Genève la Direction générale des affaires économiques du Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé (DARES).

Par « personne à l'étranger », la loi entend les personnes physiques qui ne bénéficient pas d'autorisation valable leur permettant de s'établir en Suisse, ou les personnes morales détenues par de telles personnes ou dont le siège se trouve à l'étranger.

Dans de nombreux cas, les personnes physiques de nationalité étrangère sont donc dispensées d'obtenir une autorisation. Ainsi :

- les étrangers au bénéfice d'un permis C, quelle que soit leur nationalité, peuvent acheter librement un ou plusieurs biens immobiliers, pour autant qu'ils agissent pour leur propre compte et que le financement de l'achat ne provienne pas de façon prépondérante de l'étranger ;
- les ressortissants de l'un des Etats membres de l'Union européenne (UE) ou de l'Association Européenne de Libre-Echange (AELE) dans la mesure où ils ont un domicile effectif et légal en Suisse ; ils peuvent donc acquérir des objets immobiliers dans la même mesure que les citoyens suisses et les détenteurs d'un permis C ;
- les étrangers non européens au bénéfice d'un permis B (ou équivalent) peuvent en principe acquérir sans autorisation un logement pour autant que celui-ci devienne leur domicile principal ;
- les fonctionnaires internationaux au bénéfice d'une carte de légitimation délivrée par le Département fédéral des affaires étrangères (DFAE) peuvent acquérir un bien immobilier si, effectivement domiciliés en Suisse, ils peuvent prouver y avoir séjourné pendant une durée correspondant à celle nécessaire pour l'obtention d'un permis d'établissement (5 ou 10 ans en fonction de leur nationalité) ou s'ils sont ressortissants de l'un des Etats membres de l'UE ou de l'AELE ;
- tous les étrangers, quels que soient leur nationalité et leur lieu de domicile peuvent acquérir un bien immobilier pour autant que celui-ci soit entièrement voué à des activités économiques (commerces, bureaux, entrepôts, ateliers, etc.).

Lorsque l'acquéreur est une personne morale (notamment société anonyme ou société à responsabilité limitée), la question de l'assujettissement à la LFAIE est plus délicate. Elle nécessite une analyse détaillée de l'actionariat et de la situation financière de l'entreprise afin de

déterminer si celle-ci doit être considérée en mains d'une « personne à l'étranger » et donc soumise au régime de l'autorisation LFAIE.

La LFAIE prévoit également des exceptions au régime de l'autorisation, malgré l'absence d'autorisation valable permettant de s'établir en Suisse, soit notamment la possibilité pour :

- les frontaliers d'un Etat de l'UE ou de l'AELE d'acquérir sans autorisation une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail ;
- les héritiers légaux au sens du droit suisse, de devenir sans restriction propriétaires de l'objet hérité quels que soient leur nationalité et leur lieu de domicile.

L'acquisition d'un bien immobilier nécessite l'intervention d'un notaire, le contrat devant revêtir la forme authentique. Partant, quelle que soit votre nationalité, le type de permis de séjour dont vous disposez, votre lieu de domicile et le type de bien que vous souhaitez acquérir, le notaire se chargera d'examiner l'éventuel assujettissement de l'opération envisagée à la LFAIE.

Pour les Notaires de Genève :
Frédéric Delatena