



Je suis étranger

puis-je acheter un bien immobilier en Suisse ?

Des questions à éclaircir

- De nationalité portugaise, je suis marié depuis quatre ans à une Suisse. Pouvons-nous acquérir notre logement principal à Genève ?
- Originaire des Etats-Unis, je travaille depuis neuf ans à l'Organisation mondiale du commerce. Je souhaite acquérir un logement à Genève. Ai-je besoin d'une autorisation ? A qui dois-je m'adresser ?
- Je suis au bénéfice d'un permis C depuis trois mois. Puis-je raisonnablement me mettre à la recherche d'un logement à acheter ?
- Je suis assujetti à la LFAIE mais cherche à implanter ma société en Suisse : est-ce possible ?
- Je suis française, domiciliée à Annecy, mais travaille à Genève. Je désire y acquérir un studio pour y passer la semaine, à l'exclusion des week-ends pendant lesquels je pense rentrer chez moi. Dois-je obtenir une autorisation ?

Consultez le notaire
C'est plus sûr

Autres dépliants sur l'immobilier :

- Financer l'achat de mon logement, comment dois-je m'y prendre ?
- Nous achetons un bien ensemble, quelle forme de propriété choisir ?
- J'ai trouvé l'objet de mes rêves, dois-je conclure une promesse de vente ?
- L'appellation *frais de notaire* est trompeuse, que cache-t-elle en réalité ?
- Faire don d'un bien immobilier, est-ce une bonne idée ?

Autres sujets disponibles :

- Union
- Successions
- Sociétés
- Généralités

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

L'achat par un étranger

En Suisse, l'acquisition d'un bien immobilier par les étrangers est régie par la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, connue aussi sous les noms de Lex Friedrich ou Lex Koller).

Selon celle-ci, l'acquisition d'un immeuble par une personne à l'étranger est en principe subordonnée à l'autorisation de l'autorité cantonale compétente (à Genève: Département de la sécurité et de l'économie (DSE)).

On entend par *personne à l'étranger* les personnes physiques n'ayant pas le droit de s'établir en Suisse.

En revanche, dans de nombreux cas, les ressortissants étrangers ne sont pas soumis à cette législation. 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 des pays membres de l'Union européenne ne sont pas assujettis à la LFAIE 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 acheter sans autorisation un logement pour autant que celui-ci devienne leur domicile principal.
- 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.).

Dans tous les autres cas, une autorisation est indispensable pour obtenir le droit d'acquérir un immeuble en Suisse.

Lorsque l'acquéreur est une société, la question de l'assujettissement à la LFAIE est plus délicate. Elle nécessite une analyse détaillée de l'actionnariat et de la situation financière de l'entreprise, tâches accomplies par le notaire.

En cas d'héritage, seuls les héritiers légaux au sens du droit suisse, quels que soient leur nationalité et leur lieu de domicile, peuvent devenir sans restriction propriétaires de l'objet immobilier hérité.

A noter que les fonctionnaires internationaux au bénéfice d'une carte de légitimation délivrée par le Département fédéral des affaires étrangères (DFAE) sont assimilés à l'une ou l'autre des catégories précédentes selon leur statut, leur pays d'origine et le nombre d'années passées en Suisse.