



Editorial

Cette fois l'objectif est clairement exprimé par notre Gouvernement: il convient d'abroger les restrictions légales à l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes domiciliées à l'étranger. Il s'agit toutefois d'un objectif à moyen terme, dont la concrétisation aussi bien que l'échéance restent incertaines, compte tenu de notre système politique et législatif (l'éventualité d'un référendum populaire n'est pas à écarter).

Dans l'intervalle, ces restrictions légales concernent tout particulièrement l'acquisition d'immeubles d'habitation par des personnes étrangères et intéressent donc en premier lieu les partenaires de SPG Finest Properties et Christie's Great Estates. On trouvera ci-après un point détaillé de la situation et une esquisse des perspectives d'avenir.

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur-délégué
du Groupe SPG

ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES À L'ÉTRANGER ("LEX FRIEDRICH")

Evolution récente de la législation et de la pratique: aspects choisis

par M^e Yves Jeanrenaud et M^e Colette Lasserre Rouiller*

Nouveaux allègements pour les ressortissants européens

Depuis le 1^{er} juin 2002, en vertu de l'accord du 21 juin 1999 entre la Suisse et la Communauté européenne et ses Etats membres sur la libre circulation des personnes, tous les citoyens de la Communauté européenne ou de l'AELE (Association européenne de libre-échange) ayant leur domicile en Suisse, ne sont plus soumis à la "Lex Friedrich" et ont désormais les mêmes droits que les citoyens suisses d'acquérir des biens immobiliers ("traitement national").

Ces citoyens européens peuvent donc désormais acheter librement dans notre pays non seulement leur résidence principale, sans aucune limite de surface de parcelle, mais également des résidences secondaires. Ils ont aussi le droit d'investir leur argent dans des terrains non bâtis, dans des immeubles commerciaux ou mixtes (commerces et logements) et dans des logements, même dans le seul but d'y placer de l'argent à des fins spéculatives, et ce sans avoir une quelconque obligation de revendre les biens immobiliers concernés le jour où ils quittent la Suisse.

Cette libéralisation concerne tous les citoyens européens qui ont leur domicile légal et effectif en Suisse, en tant que titulaires d'un permis de séjour ou d'établissement valable, ou d'une autorisation de séjour de courte durée (p. ex. un permis L), qu'ils soient travailleurs salariés, indépendants, étudiants ou retraités, ces derniers n'ayant plus à attendre comme par le passé l'âge de 55 ans. Toutefois, les titulaires d'une autorisation de séjour de courte durée ne seront en règle générale pas inscrits directement au Registre foncier, mais seront renvoyés à l'autorité d'autorisation pour obtenir une décision de non-assujettissement, après avoir démontré qu'ils se sont effectivement créés un domicile dans notre pays. Les étrangers qui n'ont pas besoin d'une autorisation de la police des étrangers pour leur séjour légal restent, eux, assujettis à la "Lex Friedrich".

Ces assouplissements s'appliquent aussi aux membres de la famille de ces citoyens européens, indépendamment de leur nationalité, qui ont le droit de s'installer avec eux. Il s'agit des conjoints et des enfants n'ayant pas 21 ans révolus ou qui sont à charge, de même que des parents ou des parents du conjoint qui sont à charge.

* Yves Jeanrenaud, avocat-associé, Etude Schellenberg Wittmer, www.swlegal.ch
Colette Lasserre Rouiller, avocate, Docteur en droit, MCE avocats à Lausanne, www.mcelegal.ch