



Editorial

C'est la quatrième newsletter que nous éditons sur le thème de l'acquisition de biens immobiliers en Suisse par des personnes étrangères («Lex Friedrich» ou «Lex Koller»), l'environnement légal ayant encore évolué suite à l'adoption par le peuple suisse de l'initiative «*Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires*» lancée par la Fondation Franz Weber et Helvetia Nostra, et la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Malgré cette mise à jour, il faut savoir qu'il est encore difficile aujourd'hui d'évaluer l'impact de ces deux modifications législatives sur l'accès à la propriété par des étrangers en Suisse, que ce soit pour la construction de nouvelles résidences ou le changement d'affectation d'une résidence existante. Il en va de même de l'impact sur le marché immobilier des régions principalement concernées.

Il conviendra dès lors d'être attentif aux nouvelles dispositions légales en la matière. SPG Finest Properties, dont c'est aussi la vocation au regard notamment de sa clientèle internationale, vous informera régulièrement de ces changements pour vous permettre de réaliser vos investissements immobiliers en toute connaissance de cause.

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué

ACQUISITION DE LOGEMENTS DE VACANCES EN SUISSE PAR DES ÉTRANGERS HORS UE ET AELE, SANS PERMIS DE SÉJOUR C EN SUISSE¹

1 Introduction

Le bénéfice de l'une des meilleures qualités de vie au monde a fait de la Suisse un pays attractif pour l'acquisition de biens immobiliers. Considérant son environnement, sa stabilité économique, sa sécurité et ses atouts fiscaux, la Suisse constitue un lieu de résidence et de vacances privilégié.

Cependant, et ce depuis le début des années 60, les autorités suisses ont progressivement mis en place des dispositions visant à restreindre l'accès à la propriété par les étrangers en Suisse, notamment afin de préserver certaines régions hautement touristiques d'une emprise étrangère sur le sol suisse.

La Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE - également désignée «Lex Friedrich» ou «Lex Koller») et son ordonnance (Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger -

OAIE) réglementent l'accès à la propriété en Suisse pour les étrangers.

Il est cependant nécessaire de rester attentif à l'évolution actuelle et future du paysage juridique suisse dans ce domaine, suite à l'adoption par le peuple suisse, le 11 mars 2012, respectivement le 3 mars 2013, de l'initiative *Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires* lancée par la Fondation Franz Weber et Helvetia Nostra, et de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

2 L'acquisition d'un logement de vacances

Réglementation fédérale

Afin de déterminer si vous êtes soumis ou non à la LFAIE et à l'OAIE, vous devez considérer (1) votre pays d'origine, et (2), le cas échéant, votre type de permis de séjour suisse. En règle générale, les principes d'application de la LFAIE sont les suivants :

LES PRINCIPES D'APPLICATION DE LA LFAIE

Permis Origine	Sans permis de séjour en Suisse	Avec permis de séjour L ²	Avec permis de séjour B ³	Avec permis de séjour C ⁴
Ressortissant UE ou AELE	Soumis à la LFAIE/OAIE	Même traitement que le citoyen suisse	Même traitement que le citoyen suisse	Même traitement que le citoyen suisse
Ressortissant Etats tiers ⁵	Soumis à la LFAIE/OAIE	Soumis à la LFAIE/OAIE	Soumis à la LFAIE/OAIE	Même traitement que le citoyen suisse

¹ Ce document est une mise à jour de la newsletter n°5 publiée sur le même sujet en 2008.

² Autorisation de courte durée (en règle générale moins d'un an).

³ Autorisation de séjour (renouvelable d'année en année).

⁴ Autorisation d'établissement (obtention possible après cinq ou dix ans de séjour régulier et ininterrompu).

⁵ Hors Etats UE et AELE.