



PAR LORENA BRECHBÜHL
CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

Lex Koller: puis-je acheter un bien immobilier à Genève?

L'attractivité de la Suisse au-delà de nos frontières n'est plus à prouver. Par conséquent, tout acteur de l'immobilier est confronté à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), également connue sous le nom de «Lex Koller». Quel but poursuit-elle? Un but purement patriotique? Absolument pas! Elle impose certaines restrictions d'après la nationalité, le type de permis d'établissement de l'acquéreur et l'affectation du bien immobilier. Il sied de rappeler que ces limitations varient d'un canton à un autre.



Il est possible d'acquérir sa future résidence principale à Genève, même sans y être encore domicilié.

La présente analyse se limitera à la pratique genevoise. Elle se veut aussi générale, car la loi fait l'objet d'une directive d'interprétation cantonale (ci-après «la directive»), riche de diverses particularités et exceptions.

L'affectation légale d'un bien est primordiale: la directive n'ouvre pas la porte à l'acquisition de résidences «de vacances» à Genève. L'acquéreur d'un bien résidentiel doit ou devra être domicilié en Suisse. Qu'en est-il des biens commerciaux? Ils peuvent être acquis sans restriction particulière. Ainsi, les bureaux de Genève sont accessibles à des investisseurs étrangers, domiciliés ou non en Suisse.

Comment acquérir un logement malgré les restrictions

1) Un ressortissant de l'Union européenne (UE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE), domicilié en Suisse, au bénéfice d'un permis de type B ou C, ou d'une carte légitima-

tion (B, C, D, E, I, L, O), pourra acquérir des biens à affectation résidentielle. Il devra, pour cela, être en possession d'un permis valable et prouver son domicile en Suisse par diverses pièces justificatives, qui seront exigées par le notaire. Finalement, l'acquisition pourra intervenir en nom propre ou au travers d'une société.

2) Qu'en est-il pour un ressortissant d'un Etat hors UE ou AELE?

a) S'il est au bénéfice d'un permis C ou d'une carte de légitimation (B, C, D, E, I, L, O) qui lui permettrait d'obtenir un permis C, soit en cinq ou dix ans selon sa nationalité, il est considéré, au regard de la loi, comme un citoyen européen (ou AELE) et sera soumis aux mêmes conditions d'acquisition mentionnées au point 1 du présent article.

b) S'il est titulaire d'un permis B, il ne pourra acquérir à Genève que sa résidence principale et pour autant que son conjoint ou ses enfants mineurs ne soient pas propriétaires d'un logement en Suisse (sous réserve de résidences de «vacances» dans les cantons

qui admettent ce type d'acquisition). Il devra également s'y établir dans les six mois qui suivront son acquisition ou dès la fin des travaux de construction. Il s'engagera à utiliser ce logement uniquement pour lui et sa famille et ne pourra ainsi pas le louer. Finalement, si une villa est acquise, le terrain ne doit pas excéder 3500 m². L'achat ne peut pas intervenir au travers d'une société.

3) Les ressortissants européens (ou AELE), titulaires d'un permis G (frontalier), peuvent acquérir en nom propre une résidence secondaire à Genève. Ils n'ont plus l'obligation de rentrer quotidiennement à leur domicile, mais seulement une fois par semaine. En cas d'acquisition d'une villa avec terrain, celui-ci ne doit pas excéder 1000 m².

4) Pour les Britanniques au bénéfice d'un permis B, ils seront soumis aux conditions d'acquisition du point 1 s'ils étaient domiciliés à Genève avant le Brexit ou du point 2 lettre b si la prise de domicile est post-Brexit. Ceux titulaires d'un permis C entrent dans les conditions d'acquisition du point 1.

5) Finalement, il est possible d'acquérir sa future résidence principale à Genève, même sans y être encore domicilié. Cette acquisition nécessitera toutefois une autorisation du Département des institutions et du numérique (DIN), autorité en charge de l'application de la LFAIE à Genève.

La Lex Koller est un sujet complexe: ainsi, les notaires se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans ce labyrinthe juridique. ■