

Nouvelle réglementation cantonale pour la vente d'immeuble à des personnes domiciliées à l'étranger

Avec effet au 23 novembre 2007, le Conseil d'Etat a introduit un nouveau système cantonal d'attribution et de gestion du contingent d'autorisation que l'on peut résumer comme suit :

1. Le notaire ne peut stipuler ni acte de promesse de vente et d'achat, ni acte de vente, ni acte constitutif de cédule hypothécaire sans obtenir préalablement une garantie quant à la disponibilité d'une unité de contingent
2. Le délai de revente est fixé à dix ans, délai qui ne s'applique qu'aux propriétaires suisses ou assimilés.

Les conséquences pratiques sont les suivantes :

I. Vente Suisse à Suisse :

Il n'y a pas de délai. Aucune autorisation n'est nécessaire.

II. Vente Suisse à étranger (appartement ancien) :

Le délai de propriété nécessaire avant de pouvoir revendre un bien immobilier est de dix ans. Dans les faits, une telle vente est, en fait, actuellement impossible car le SRFG ne délivre aucune unité du contingent pour une telle vente, en principe jusqu'à épuisement de la liste d'attente (1290 dossiers en suspens).

Pour les petites communes peu touristiques, il convient de se renseigner auprès du SRFG, de l'existence d'une liste d'attente. Si tel n'est pas le cas, la vente à une personne domiciliée à l'étranger devrait être possible.

III. Vente étranger à étranger :

Si le propriétaire étranger a obtenu une unité du contingent, le délai de revente à une autre personne domiciliée à l'étranger est de cinq ans. Une nouvelle unité du contingent n'est pas nécessaire. Par contre, il faut obtenir une autorisation délivrée par le SJRF.

IV. Vente étranger à Suisse :

Le délai de propriété est de cinq ans avant de pouvoir revendre. Une autorisation n'est toutefois pas nécessaire.

V. Vente d'un promoteur (appartement neuf) à un étranger :

1. Vendeur et acquéreur doivent signer une « déclaration d'intention » d'acquisition d'un logement de vacances (article 16 du 21 novembre 2007) et y joindre un projet d'acte de vente.
2. Le vendeur doit adresser une demande d'autorisation au SJRF (article 17 du règlement), avec les pièces utiles.
3. Dans un délai indéterminé, en fonction de la liste d'attente, le SJRF délivre une unité du contingent (article 18 du règlement).
4. Dans les trente jours, signature de l'acte de vente par devant le notaire et transmission immédiate au SJRF pour délivrance de l'autorisation à l'acquéreur.

Dans tous les cas de figure, il est désormais interdit de payer tout ou partie du prix de vente de manière anticipée, avant d'avoir reçu l'autorisation.

Il est craindre que ces restrictions aient un fort impact négatif sur l'économie des régions de montagne et du canton

TYPES DE BIENS ORIGINE, PERMIS ET DOMICILE	RESIDENCE PRINCIPALE	RESIDENCE SECONDAIRE	LOGEMENT DE VACANCES APPARTEMENT DANS UN APPARTHÔTEL
SUISSE OU DOUBLE-NATIONAL Domicilié en CH ou à l'étranger	Pas de restriction	Pas de restriction	Pas de restriction
RESSORTISSANT CE/AELE TITULAIRE D'UNE PERMIS C, B, OU L domicilié en CH	Pas de restriction	Pas de restriction	Pas de restriction
RESSORTISSANT CE/AELE non domicilié en CH	-	Autorisation *	Autorisation **
RESSORTISSANT CE/AELE Travaillant comme frontalier en CH	-	Si besoin d'autorisation si bien situé dans la région du lieu de travail, mais certaines restrictions	Autorisation
RESSORTISSANT D'UN AUTRE ETAT (HORS CE/AELE) titulaire d'une permis C et domicilié en CH	Pas de restriction	Pas de restriction	Pas de restriction
RESSORTISSANT D'UN AUTRE ETAT (HORS CE/AELE) domicilié en CH mais non titulaire d'un permis C	Pas besoin d'autorisation mais certaines restrictions	Autorisation *	Autorisation **
RESSORTISSANT D'UN AUTRE ETAT (HORS CE/AELE) non domicilié en CH	-	Autorisation *	Autorisation **

Source : Marie-Noëlle Zen-Ruffinen – Achat d'une résidence en Suisse, *l'AGEFI*, juin 2008, pages 16-17

* Une autorisation est possible pour l'acquisition d'une résidence secondaire dans les cantons suivants : Appenzel Rhodes-Extérieur, Bâle-Ville, Fribourg, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Saint-Gall, Soleure, Tessin, Uri, Vaud, Valais et Zürich

** Une autorisation est possible pour l'acquisition d'un logement de vacances et appartement dans un apparthôtel dans les cantons suivants : Appenzel Rhodes-Extérieur, Berne, Fribourg, Glaris, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Obwald, Saint-Gall, Schaffhouse (uniquement pour des appartements dans un apparthôtel), Schwyz, Tessin, Uri, Vaud et Valais