

G É R A N C E

Agence Immobilière



S E R V I C E

Villars - Switzerland

Maison fondée en 1969



V E N T E

d'un bien immobilier en Suisse

A - Préliminaire

B - Vente d'une résidence

C - Aspects légaux

D - Aspects financiers

E - Aspects juridiques

F – Impôts sur les gains immobiliers

- A - Préliminaire

La vente d'une résidence implique une importante décision et doit toujours rester une affaire de confiance. Ainsi adressez-vous à une agence immobilière justifiant d'une longue expérience et d'une solide réputation.

GERANCE-SERVICE SA

est une agence immobilière établie à Villars depuis plus de 40 ans, qui souhaite conserver son indépendance, ainsi qu'une structure locale. Ces critères permettent d'avoir une bonne connaissance du marché et des besoins de la clientèle.

Chaque bien immobilier fait l'objet d'une analyse détaillée et sérieuse. Chaque client reçoit un service personnalisé.

C'est dans cette optique que ce document, établi avec le concours du Notaire et Docteur en Droit Maître François Bianchi, vous est présenté.

- B - Vente d'une résidence

1) Conditions de vente

Lorsqu'une personne suisse ou étrangère désire vendre un bien immobilier à un acquéreur suisse, la transaction peut se réaliser sans délai et sans qu'aucune autorisation ne soit requise.

Par contre, la vente de biens immobiliers (non commerciaux) propriétés d'une personne Suisse ou étrangère, résidente ou non résidente à des personnes domiciliées à l'étranger est soumise à différentes lois et ordonnances. La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, plus communément appelée « **Lex Koller** » énonce les possibilités de ventes aux étrangers sur la base de **quotas annuels** maximum par région touristique (contingent cantonal). Ces quotas étant parfois épuisés en cours d'année, il est nécessaire dans ce cas de patienter jusqu'à l'attribution d'un complément de quotas ou jusqu'à la libération du quota de l'année suivante .

Cette loi est entrée en vigueur le 1er janvier 1985 et fait suite à différentes législations, notamment la Lex Furgler. Son but est de limiter l'acquisition d'appartements et de tout autre immeuble non commercial en Suisse par des étrangers non résidents.

2) Conditions d'achat

Il faut préciser tout d'abord qu'une **personne morale**, soit une société anonyme ou tout autre forme juridique tendant à l'anonymat, ne peut en aucun cas acheter un logement de vacances. L'achat doit se faire en **nom propre**.

Signalons encore que les permis C sont assimilés aux Suisses pour l'achat d'immeubles et peuvent donc acheter n'importe quel appartement, chalet, immeuble, terrain ou villa en Suisse.

Les ressortissants européens d'un pays membre de l'Union Européenne (ou de l'AELE) résidant en Suisse au bénéfice d'un permis de séjour B peuvent acquérir des biens immobiliers au même titre que les Suisses, y compris à des fins de pur investissement. Le détenteur d'un permis de séjour B venant de tout autre pays peut également acheter librement un bien immobilier pour autant qu'il en fasse sa résidence principale. S'il achète au titre de résidence secondaire, il doit aussi passer par la demande d'une autorisation d'achat.

3) Restrictions légales

- a. Les étrangers non résidents ne peuvent posséder en Suisse qu'UN SEUL bien immobilier de vacances par famille : mari & épouse et/ou enfants mineurs (18 ans). Dès 18 ans, le fils, ou la fille d'un propriétaire peut acquérir à son nom un bien immobilier pour autant qu'il, ou elle, puisse justifier d'une indépendance financière.
- b. L'acheteur étranger non résident ne pourra se porter acquéreur d'un appartement que si celui-ci a une surface inférieure ou égale à **env. 200 m2 habitables**. L'achat d'un chalet individuel est aussi envisageable pour autant que la surface de terrain n'excède pas 1000 m2 env. (la tolérance à ce jour a permis de vendre des parcelles jusqu'à 1750 m2). Des autorisations spéciales peuvent être octroyées si le propriétaire peut en démontrer la nécessité (familles nombreuses, grand train de vie) ou, pour les terrains, s'ils sont en pente ou si leur configuration le justifie.
- c. Les propriétaires étrangers ayant acquis leur logement de vacances après le 1^{er} janvier 2008 sont assujettis à une interdiction de revente durant 5 ans, tant à un Suisse qu'à un étranger, sauf motifs impérieux.
- d. Dans certains cas, si l'appartement n'est pas occupé durant une longue période, le logement doit être revendu dans un délai de deux ans. (Après le délai de 5 ans pour ceux qui ont acheté après le 1^{er} janvier 2008)
- d. Le propriétaire, ou sa famille, doit occuper son appartement à titre de logement de vacances, en principe chaque année, mais au maximum pendant 6 mois selon la loi sur le séjour en Suisse des étrangers.
- e. Le logement acquis par un étranger peut être loué durant une partie de l'année. La location à l'année n'est pas autorisée.

Dans le cas où le vendeur est de nationalité suisse (ou qu'il s'agit d'une société anonyme) et que l'acquéreur est étranger, une demande d'autorisation devra être adressée aux autorités compétentes (voir ci-dessus).

Lorsque le vendeur et l'acquéreur sont tous deux étrangers, le notaire devra également demander une autorisation. Cependant, cette dernière ne sera pas déduite du contingent et la procédure suivra son cours normal même s'il n'y a plus d'unité disponible.

La vente d'un bien immobilier à une personne suisse ne requiert aucune démarche particulière auprès des autorités, quelque soit la nationalité du vendeur.

- C - Aspects légaux

1) Procédure pour la vente d'un logement.

Une fois que l'acheteur a confirmé sa volonté d'acquérir, la procédure est la suivante :

a. Remplir une **Fiche d'état civil**

b. Remplir une **Procuration** qui stipule :

- Le nom du vendeur et son adresse complète (éventuellement des vendeurs)
- La situation de la parcelle et/ou le nom du chalet, le n° de l'appartement, et de préférence sa taille et l'étage où il se trouve
 - Le n° de la place de garage (si besoin est)
 -
- Le détail du prix de vente :
Prix de l'appartement ou du terrain ou du chalet
+ Prix du garage (s'il y a lieu)
+ Prix du mobilier (éventuel)
= Prix total de vente
=====

c. Joindre la copie du **passport ou d'une pièce d'identité** de chaque vendeur dûment signée. La signature des vendeurs sur la copie du passport ou pièce d'identité doit être légalisée par un ou une notaire et, si possible, munie de l'apostille.

Ces documents (a.b.c.) sont généralement remplis et envoyés au notaire par notre bureau.

Ce n'est qu'à réception de tous ces documents (points a.b.c.) que le notaire pourra entreprendre les étapes suivantes :

1. Signature d'un **Acte de Vente ou d'une Vente à terme conditionnelle**
2. Dépôt d'une demande **d'autorisation d'achat** pour les étrangers

Aucune demande ne peut être faite tant que l'acte de vente conditionnel n'est pas signé.

La demande d'autorisation d'achat déposée, il faut compter un laps de temps de 2 à 3 mois pour obtenir ladite autorisation (voire plus si le quota annuel est épuisé).

Une fois l'autorisation délivrée par le service cantonal compétent et ratifiée par l'autorité fédérale, le notaire pourra procéder à la signature du document de la réquisition de transfert au Registre Foncier sur la base de la vente conditionnelle.

Il n'y a aucune crainte à avoir en ce qui concerne l'attribution d'une autorisation d'achat pour autant que le futur acquéreur ne possède **aucun autre bien immobilier en Suisse** et que les conditions de surface soient remplies.

Un notaire officiel (exerçant dans le Canton de Vaud) agira à la fois pour l'acquéreur et pour le vendeur. Il remplira les documents nécessaires pour l'acquisition légale et il protégera les intérêts des deux parties.

- D - Aspects financiers

1) **Prix de vente**

Le prix de vente de l'appartement sera versé sur le compte fonds de clients du notaire, dans une banque suisse.

2) **Décompte**

a. **Dette hypothécaire**

Si le vendeur a une dette hypothécaire, c'est au notaire de la rembourser au moyen du prix de vente. A cet égard, il devra indiquer au notaire auprès de quel établissement sont déposées les cédules hypothécaires.

Pour le cas où le vendeur n'a pas d'emprunts hypothécaires, il devra indiquer où se trouvent les cédules hypothécaires grevant l'immeuble, s'il y en a.

En cas de perte des titres hypothécaires, le notaire doit procéder à des publications dans la feuille des avis officiels. Cette démarche dure environ une année, et empêche la vente de se réaliser complètement dans l'intervalle.

b. **Solde des impôts courants**

En cas de vente par des étrangers, le notaire doit s'assurer que la totalité des impôts est payée jusqu'au jour du transfert. En principe, même si les impôts ont été payés régulièrement, il subsiste toujours un solde. En effet, la facturation des impôts se fait avec quelques mois de retard.

Si le notaire ne paie pas ces impôts pour le compte du vendeur, l'immeuble ne peut pas être transféré et le prix de vente restera bloqué sur le compte bancaire du notaire.

c. **Solde charges de co-propriété**

En cas de vente d'un appartement en propriété par étages, le notaire demande en principe à l'administrateur le décompte des charges jusqu'au jour du transfert. Cela permet d'éviter le report de cette charge au compte de l'acheteur. Le montant de la part du fonds de rénovation acquise aux lots transférés est transmis à l'acquéreur.

d. **Taxe de séjour – contributions communales**

Dans le cadre d'une vente par un étranger, le notaire demande toujours le décompte des charges communales et de la taxe de séjour encore dues. Ces montants doivent également être impérativement payés par le notaire, afin d'éviter qu'ils ne se reportent au compte de l'acheteur.

e. **Consignation pour l'impôt sur les gains immobiliers**

La loi cantonale sur les impôts directs oblige le notaire à conserver 5 % du prix pour garantir le paiement d'un éventuel impôt sur le gain immobilier. Cette consignation est obligatoire, sous peine de sanctions pénales, même s'il apparaît clairement qu'il n'y a aucun gain immobilier. Ce montant sera rétrocédé aux vendeurs sous déduction d'un éventuel impôt dès accord de l'Administration cantonale des impôts.

Cet accord pourra être donné sur la base d'une déclaration pour l'imposition des gains immobiliers. Si vous souhaitez que le notaire remplisse cette déclaration, le vendeur devra le lui faire savoir. Sans nouvelles de sa part, le notaire partira de l'idée que le vendeur établira lui-même les démarches nécessaires au dépôt de cette déclaration auprès de l'Administration fiscale.

f. **Commission de courtage**

En principe, le courtier qui a trouvé l'acheteur fait parvenir au notaire une note de courtage. Le notaire part de l'idée que cela fait partie de l'accord que le vendeur a avec le courtier, sauf avis contraire.

3) **Frais de notaire**

Tous les frais de notaire sont en principe à la charge de l'acheteur. Toutefois, en ce qui concerne les éventuelles procurations, légalisations de signatures pour le vendeur et en ce qui concerne le décompte dont il est fait mention ci-dessus (interventions auprès de la Commission d'impôts, établissement d'une déclaration pour l'imposition sur le gain immobilier, demande de décomptes auprès des banques, etc.), une facture séparée sera établie à charge du vendeur. En effet, les opérations ci-dessus ne concernent pas l'acheteur.

4) **Solde du prix de vente**

Le solde du prix de vente sera viré sur un compte au nom du vendeur dont il aura transmis les coordonnées au notaire.

Le versement se fera dès approbation par le vendeur du décompte final.

- E - Aspects juridiques

1) **Forme**

La **Propriété par étage (PPE)** est une copropriété.

La PPE est un droit réel qui renferme deux éléments indissolublement liés :

- une partie de copropriété sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes (totalité du bien-fonds)/murs/clôtures/dalles et revêtements/toiture et ferblanterie et ses parties communes.
- un droit exclusif de jouissance sur des parties délimitées de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en quotes-parts ou lots exprimés en o/oo (millièmes).

L'organe suprême de la PPE est l'Assemblée des copropriétaires.

2) **Inscription au Registre Foncier**

L'acquisition de la propriété foncière ne devient effective qu'après l'inscription du, ou des acquéreurs, au **Registre Foncier**.

Dès cette inscription (entrée en jouissance) les charges de copropriété ainsi que les impôts sont dus par le nouveau propriétaire.

- F – Impôts sur les gains immobiliers

En cas de revente, le notaire doit, selon la loi, retenir 5% du prix de vente, pour garantir le paiement de l'impôt sur les gains immobiliers. Le bénéfice imposable est constitué par la différence entre le prix de vente et le prix de revient : le prix de revient = prix d'achat (qui n'est pas indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation) + les frais d'achat + les plus-values éventuelles (travaux spéciaux) + commission de courtage éventuelle lors de la revente. Dès que l'autorité fiscale a rendu sa décision, le notaire rembourse, cas échéant, le solde au vendeur. Le taux de l'impôt est dégressif en fonction des années de possession :

1 an	30 %
1 an - 2 ans	27 %
2 ans - 3 ans	24 %
3 ans - 4 ans	22 %
4 ans - 5 ans	20 %
5 ans - 6 ans	18 %
6 ans - 7 ans	17 %
7 ans - 8 ans	16 %
8 ans - 9 ans	15 %
9 ans - 10 ans	15 %
10 ans - 11 ans	14 %
11 ans - 12 ans	14 %
12 ans - 13 ans	13 %
13 ans - 14 ans	13 %
14 ans - 15 ans	12 %
15 ans - 16 ans	12 %
16 ans - 17 ans	11 %
17 ans - 18 ans	11 %
18 ans - 19 ans	10 %
19 ans - 20 ans	10 %
20 ans - 21 ans	9 %
21 ans - 22 ans	9 %
22 ans - 23 ans	8 %
23 ans - 24 ans	8 %
dès 24 ans	7 %

N.B. Pour les résidents Suisses : Les années d'occupation prouvées par le contribuable comptent double.

Pour toute question complémentaire, veuillez consulter notre bureau.

Notre équipe de vente est à votre disposition au +41.24.495.95.95

Ce document n'a qu'un but informatif, et ne constitue pas un document contractuel

Villars, février 2009/me

Note à l'attention des vendeurs étrangers
sur les possibilités de revente, à bref délai

(Acquisition avant le 1^{er} janvier 2008)

L'acquisition d'un appartement ou d'un chalet à titre de logement de vacances est soumise à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Cette acquisition est soumise au contingent. Le contingent annuel est fixé par la Confédération pour chaque canton. Une répartition intervient ensuite au sein des communes du canton. Il faut parfois attendre plusieurs mois, voire plusieurs années pour obtenir une unité.

Lorsque l'acheteur étranger a obtenu une autorisation et une unité du contingent, il peut revendre son bien immobilier à un autre étranger qui obtiendra une autorisation sans imputation d'unité sur le contingent. Cela permettra à l'acquéreur d'obtenir plus rapidement une autorisation (environ 2mois et demi). Il s'agit donc d'un avantage certain pour l'étranger. De même, l'étranger pourra revendre son bien à un suisse.

Précédemment il était prévu, comme c'est le cas aujourd'hui encore en Valais, que la revente était interdite dans les dix ans. Une telle restriction (interdiction de revente durant 5 ans) a été à nouveau introduite depuis le 1^{er} janvier 2008 dans le canton de Vaud.

Cette faculté de revente immédiate doit néanmoins être abordée avec prudence compte tenu du but de la LFAIE.

Le but de la LFAIE est d'interdire aux étrangers de placer des capitaux dans les biens immobiliers en Suisse. L'article 12 LFAIE prévoit d'ailleurs que l'autorisation est refusée si l'immeuble sert à un placement de capitaux.

Ce but s'exprime également dans l'interdiction pour une personne à l'étranger d'obtenir une autorisation si lui-même, ses enfants de moins de 18 ans ou son conjoint sont déjà propriétaires d'un immeuble en Suisse.

Lors de l'achat, des restrictions sont prévues. Ces restrictions font l'objet d'une inscription au Registre foncier, il s'agit de :

- a) L'obligation d'affecter de manière **durable** l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée
- b) L'obligation d'aliéner l'immeuble dans un délai de deux ans s'il n'est plus utilisé par l'acheteur
- c) L'interdiction de louer à l'année

Ces trois restrictions sont l'expression de l'interdiction de placement de capitaux.

L'acheteur doit donc non seulement utiliser son logement. Il doit également l'affecter de manière **durable** à ce but de logement de vacances.

Cela ne l'empêche pas de louer son logement un certain nombre de mois par année puisqu'il pourra l'utiliser personnellement lors de ses propres vacances.

La loi ne prévoit pas de délai minimum et ne dit dès lors pas ce que signifie le mot durable.

Selon la pratique actuelle, toute revente dans un délai relativement court devra être justifiée par le vendeur (**motifs impératifs** - de santé ou de difficultés financières par exemple). Ces motifs ne doivent naturellement pas exister au moment de l'acquisition. L'étranger devra également démontrer qu'il a **utilisé personnellement** son logement (production de billets d'avion, extraits de carte Visa, factures de restaurant, remontées mécaniques, etc...).

La revente, si elle est admise pour des motifs impératifs, ne signifie pas encore qu'elle puisse être faite **avec profit**. En effet, comme dit ci-dessus, la loi interdit le placement de capitaux et la possibilité, pour un propriétaire, de faire des profits en cas de revente rapide.

Il n'est pas possible de définir ce qui est ou non acceptable.

Plusieurs hypothèses :

1. Si le vendeur ne peut pas prouver qu'il a utilisé son logement **ou** s'il n'a pas de motifs impératifs (ou ni l'un ni l'autre), la Commission Foncière pourrait autoriser une revente si le propriétaire ne fait aucun profit.

2. Si le vendeur peut prouver qu'il a utilisé personnellement son logement **et** qu'il a des motifs impératifs l'obligeant à revendre son bien, il devrait en principe être autorisé à faire un bénéfice, mais la Commission foncière pourrait lui interdire tout profit si la vente est trop rapide et qu'elle y voit tout de même un placement de capitaux. Il est difficile de savoir à partir de quel moment un propriétaire a le droit de faire du bénéfice. A noter que le Tribunal Administratif du Canton de Vaud a donné raison à un vendeur qui, dans une telle situation, avait réalisé un bénéfice.

Le bénéfice se calcule en ajoutant au prix d'achat les frais d'achat, éventuellement, les intérêts des fonds propres, les divers investissements (travaux) et les frais de vente ainsi que la note de courtage pour la revente.

François Bianchi, notaire

Aigle, février 2009/me