

LOI FEDERALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE)

APPELEE « LEX KOLLER »

Résumé des règles en vigueur pour revendre à une personne à l'étranger :

- 1) Afin de pouvoir revendre son bien à la clientèle étrangère, le vendeur suisse doit être enregistré comme propriétaire au Registre Foncier **depuis plus de 5 ans**.
- 2) Le bien immobilier ne doit pas dépasser la surface nette de plancher, appelée aussi surface pour étrangers, de 200 m² (avec possibilité de négocier encore quelques dizaines de mètres carrés).
- 3) Le bien doit être situé dans une zone touristique. Pour la Commune de Bagnes, il s'agit uniquement de Verbier-Station et des Mayens de Bruson.
- 4) L'acquéreur étranger, qui ne bénéficie pas d'un permis de résident en Suisse (avec résidence effective), doit faire la demande d'une autorisation LFAIE. Ces autorisations sont contingentées.

La procédure est la suivante :

- a) L'acquéreur étranger signe un document appelé « déclaration d'intention » par lequel il déclare vouloir acquérir le bien décrit et qu'il ne possède aucun autre bien immobilier en Suisse.
- b) Un projet d'acte de vente doit être préparé par un notaire, accompagné des plans et d'une attestation de surface signée par un architecte, et transmis à l'Office Juridique du Service des Registres Fonciers et de la Géomatique, à Sion (Etat du Valais).
- c) Cet Office répond, habituellement dans les 15 jours, et informe si le dossier est acceptable et si une unité du contingent peut être attribuée pour cette vente.
- d) Dès réception de cet avis, les parties doivent signer l'acte de vente définitif et le déposer auprès de l'Office précité dans un délai de **30 jours**. Si le délai n'est pas respecté, la garantie de l'unité du contingent devient caduque.

A noter que l'autorité compétente **interdit le versement d'acompte** tant que la garantie de l'unité du contingent n'est pas octroyée. Cela a pour conséquence que l'acquéreur n'est pas financièrement lié pendant ce délai d'attente. Tant l'acquéreur que le vendeur peuvent donc changer d'avis tant que l'acte définitif n'est pas signé.

Verbier, août 2016/av
Agence Eugster SA - Verbier