

L'avis de l'expert

Achat immobilier par des étrangers

Olivier Chapuis

notaire à Lutry
membre de l'ANV

Pierre, Jacques et Jean sont des amis d'enfance, tous trois de nationalité française. Pierre et Jacques se sont installés en Suisse, alors que Jean est resté en France et n'a pas l'intention de s'établir en Suisse. Pierre, qui réside en Suisse depuis de nombreuses années, dispose aujourd'hui d'une autorisation d'établissement C, alors que Jacques est au bénéfice d'un permis de séjour B.

Pierre a récemment appris que sa voisine envisageait de vendre le petit immeuble locatif de trois appartements qu'elle possède à Lausanne. Pierre est intéressé, mais il ne dispose pas de suffisamment de fonds propres. Il sollicite ses amis, Jacques et Jean, qui se déclarent tous deux disposés à acheter l'immeuble avec lui. Pierre, Jacques et Jean souhaitent acquérir ce bien soit en nom propre, à parts égales, soit par le biais d'une société à constituer.



L'achat immobilier est possible pour un étranger non domicilié en Suisse, mais à certaines conditions. CORBIS

Ils vont consulter un notaire. Celui-ci leur explique que Jean, qui n'est pas domicilié en Suisse, ne peut détenir une part de l'immeuble en nom propre. Etabli en France, Jean n'est autorisé à acheter un bien immobilier en Suisse que si celui-ci sert à l'exercice d'une activité commerciale, ce qui n'est pas le cas d'un immeuble locatif. En revanche, Pierre et Jacques, tous deux domiciliés en Suisse et au bénéfice d'une autorisation de séjour (permis B et C), peuvent être

inscrits au Registre foncier en qualité de propriétaires de l'immeuble.

Pierre et Jacques ne disposent pas des fonds propres nécessaires sans le concours de Jean. Les trois amis se demandent s'il serait possible d'acquérir l'immeuble par le biais d'une société anonyme à constituer préalablement à la vente. Chacun d'eux détiendrait un tiers du capital-actions et serait administrateur de la société. Une banque suisse a d'ores et déjà consenti à l'octroi d'un financement hypothécaire.

Pierre, Jacques et Jean retournent chez le notaire. Celui-ci leur explique qu'il est possible d'acquérir un immeuble par le biais d'une société, pour autant que la majorité des administrateurs et au moins deux tiers des actionnaires (et des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale) soient suisses ou étrangers avec domicile en Suisse et permis B (pour les ressortissants CE-AELE) ou permis C (quelle que soit la nationalité). Il est en outre nécessaire que les fonds étrangers au passif du bilan de la société ne soient pas en mains étrangères dans une proportion importante.

Pierre, Jacques et Jean remplissent les conditions leur permettant d'acquérir, ensemble, l'immeuble locatif de la voisine de Pierre par l'intermédiaire d'une société immobilière. Une acquisition en nom propre n'est cependant envisageable que par Pierre et Jacques.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, avenue de Ruchonnet 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html

Chronique

Par Martin Dunning,
président du SVIT Romandie



Les taux négatifs menacent nos retraites

Un an après l'abandon du taux plancher par la Banque nationale suisse (BNS) et l'introduction de taux négatif, il est temps de faire un bilan, en s'attardant plus précisément sur le rendement de l'immobilier résidentiel pour les caisses de pension.

Tout d'abord, on constate que les institutions de prévoyance ont diminué leur part d'actifs en cash et augmenté leurs avoirs immobiliers. Le «Moniteur suisse» publié en décembre 2015 par Credit Suisse observe que la part de l'immobilier a augmenté de 6% au cours de l'année écoulée pour atteindre 22,5%, soit la troisième catégorie de placement après les

obligations (34%) et les actions (29%).

On le sait, la Suisse n'offre qu'un nombre d'opportunités d'investissement réduit dans l'immobilier, et cette forte demande a par conséquent tiré les valorisations à la hausse, impliquant une augmentation des prix dans différentes régions et segments. Paradoxalement, la politique des taux négatifs adoptée par la BNS alimente par ce biais la surchauffe du marché immobilier, phénomène qu'elle s'évertue par ailleurs à combattre en limitant l'accès individuel à l'hypothèque.

A long terme, ce sont les risques liés à la prévoyance vieillesse qui menacent. Les caisses de pension doivent en effet dégager un

rendement de 4 à 5% afin de pouvoir financer les rentes garanties par la loi. Or la hausse de prix des immeubles neufs ainsi que l'indexation des revenus locatifs sur les taux hypothécaires conduisent à un rendement particulièrement bas pour les propriétaires. Et la question qui subsiste est la suivante: que se passera-t-il lorsque les taux hypothécaires repartiront à la hausse? Bloqués par les mécanismes de protection des locataires, les propriétaires institutionnels ne pourront pas augmenter leur revenu locatif, mettant ainsi en danger le rendement des caisses de pension et de nos retraites.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélodie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melodie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés
du site 24heures.ch