

Zeitschrift: Suisse magazine = Swiss magazine
Herausgeber: Suisse magazine
Band: - (2006)
Heft: 201-202

Artikel: Acheter un bien immobilier en Suisse
Autor: Itin, Marco
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-849673>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 23.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Acheter un bien immobilier en Suisse

Parmi les sujets qui sont régulièrement posés au service de renseignements de *Suisse Magazine*, figurent les possibilités d'acquisition de biens immobiliers en Suisse. Maître Itin a bien voulu nous faire un point sur le sujet.

L'actuelle loi fédérale dénommée « Lex Koller » sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger a été adoptée le 16 décembre 1983. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1985. Le but poursuivi était de renforcer les mesures contre les acquisitions d'immeubles par des personnes à l'étranger, en vigueur depuis le 1^{er} avril 1961.

Le 8 octobre 1999, la Lex Koller a été adaptée à l'Accord du 21 juin 1999 entre la Communauté européenne et ses États membres, d'une part, et la Suisse, d'autre part, sur la libre-circulation, ainsi qu'à l'amendement du 21 juin 2001 de la Convention instituant l'Association européenne de libre-échange. Ces adaptations sont entrées en vigueur le 1^{er} juin 2002 et ont eu pour conséquence que les ressortissants des États membres de la Communauté européenne ou de l'AELE qui ont leur domicile en Suisse sont désormais libérés de l'assujettissement au régime de l'autorisation pour toute acquisition d'immeuble en Suisse. En outre, les frontaliers ressortissants de la CE ou de l'AELE peuvent acquérir sans autorisation

préalable une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail.

Liberté totale pour les ressortissants de l'UE domiciliés en Suisse

Le but de la loi actuellement en vigueur est de limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger afin de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse. Pour ce faire, l'acquisition d'immeubles est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente. Cette autorisation n'est pas nécessaire si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer une activité artisanale ou une profession libérale ou si l'immeuble sert de résidence principale à l'acquéreur. Les héritiers légaux, les parents en ligne ascendante ou descendante et le conjoint de l'aliénateur ne sont pas non plus assujettis au régime de l'autorisation.

En 2002, les dispositions régissant l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appart-hôtels ont été assouplies, sans que le régime de l'autorisation ni le

système du contingentement ne soient remis en cause. Lorsqu'un étranger acquiert un logement de vacances qui appartenait jusqu'alors à un autre étranger, l'autorisation requise à cet effet n'est plus imputée sur le contingent cantonal. En outre, le Conseil fédéral n'est plus tenu, comme c'était le cas jusqu'ici, de fixer tous les deux ans les contingents cantonaux annuels d'autorisations.

Liberté relative mais assouplie pour les cas les plus courants

En 2003, la Lex Koller a été modifiée pour permettre aux personnes à l'étranger d'acquérir des parts d'un fonds de placement immobilier si ces parts sont cotées dans une bourse en Suisse. Par ailleurs, le Conseil fédéral a décidé de mettre en vigueur au 1^{er} juillet 2003 une modification de l'ordonnance d'exécution de la Lex Koller, modification qui a porté de 100 m² à 200 m² la limite de surface de plancher habitable pouvant être acquise en Suisse à titre de résidence secondaire ou de logements de vacances par des étrangers non résidents.

Aujourd'hui, le Conseil fédéral entend abroger la Lex Koller¹, afin de libérer l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger des contingents et de l'assujettissement au régime de l'autorisation. Cette mesure s'inscrirait dans la politique de croissance adoptée par le Conseil fédéral et devrait relancer la demande de logements de vacances dans les régions touristiques.

INFOS PLUS

Les fiches de conseils juridiques comme le service de renseignements de *Suisse Magazine* sont réalisées grâce à l'expertise et à l'aide de Maître Marco Itin, avocat aux barreaux de Zurich et de Paris. Ces fiches sont destinées à vous présenter les situations générales et ne sauraient se substituer à une consultation détaillée.

Service de renseignements de Suisse Magazine,
100, rue Edouard Vaillant
92300 Levallois-Perret
Fax : +33 (0)1 55 21 07 72
redaction@suissemagazine.com



À terme, un projet contesté d'abroger complètement la Lex Koller...

Actuellement, 11,8 % de tous les logements en Suisse sont utilisés comme résidences secondaires, ce taux pouvant dépasser un tiers des logements dans les cantons très touristiques, voire la moitié dans de nombreuses communes à vocation touristique. Or, l'augmentation du nombre des résidences secondaires constitue une menace pour le paysage alpin. En outre, une progression massive de la construction de rési-

dences secondaires a pour effet d'augmenter le prix du terrain excluant ainsi la population locale du marché du logement. Enfin, elle provoque des coûts élevés pour les communes, qui doivent adapter leurs infrastructures au taux d'occupation maximal des logements qui n'est atteint que pendant quelques semaines par année.

Pour ces raisons, en cas d'abrogation de la Lex Koller, il est prévu d'adapter le droit de l'aménagement du territoire. À l'avenir, les cantons pourraient être tenus de spécifier dans leur plan

directeur les zones caractérisées par une forte concentration de résidences secondaires et de prévoir des stratégies et des mesures destinées à garantir le développement durable de ces zones afin de maintenir une proportion "convenable" de résidences principales et secondaires. Les cantons disposeraient de trois ans pour adapter leurs plans.

... au profit de plans directeurs cantonaux

Cette solution ne dicte pas aux cantons et aux communes comment résoudre

chaque problème dans chaque cas particulier, estime le Conseil fédéral. Mais quelques cantons, qui soutiennent l'abrogation de la Lex Koller jugée discriminatoire, estiment que la modification de la loi sur l'aménagement du territoire porterait atteinte à leur autonomie. Une telle révision accorderait une "mainmise à la Confédération dans un domaine de compétence cantonale", souligne le Conseil d'État valaisan. Une position analogue est défendue par les milieux concernés (immobilier, propriétaires, hôtellerie) : ils soutiennent unanimement l'abrogation de la Lex Koller, mais dénoncent aussi la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. *Pro Natura* estime que la proportion actuelle de résidences secondaires déjà élevée porte atteinte au paysage. Elle rejette donc le projet du Conseil fédéral et demande des contingents négociables entre cantons.

MAÎTRE MARCO ITIN
itin@itin-law.com
ET LA RÉDACTION

¹ Ce projet étant en phase préliminaire, il est difficile de préjuger de son aboutissement et de la durée de la procédure.

Suite de la page 14

Elle est comme une répétition de ces festivités révolutionnaires destinées dans l'esprit de leurs initiateurs à effacer les fastes de la liturgie catholique et à constituer la liturgie républicaine (...). Voilà la liturgie républicaine fixée. Les défilés de la déesse Raison ne différeront pas beaucoup de ce modèle, si ce n'est que l'on remplacera la statue [de la Liberté] par une jolie actrice

aux charmes à vous faire perdre la raison »²¹.

Le 15 avril 1792 à Paris, la fête des galériens de Châteauneuf, première fête de la Liberté, encouragea les révolutionnaires à aller de l'avant. Elle leur permit d'évaluer leur puissance avant l'ultime épreuve de force. Le pouvoir semblait à portée de main. Une dizaine de jours plus tard, Rouget de Lisle interprète le *Chant de guerre pour l'armée du Rhin*, qui deviendra

La Marseillaise, dans le salon du maire de Strasbourg Philippe-Frédéric de Dietrich, lequel avait été nommé en 1779 secrétaire général des Suisses & Grisons. Mais sait-on que l'épouse de ce dernier, Sybille-Louise qui se tient au clavecin, était bâloise de naissance, sœur du chancelier de la République de Bâle Pierre Ochs, qui sera, avec Frédéric-César de la Harpe, une des figures de proue de la République Helvétique en 1798 ? Celle

que l'on aperçoit si motivée sur la gravure illustrant la scène, annoncera dans une lettre à son frère avoir mis son « talent d'orchestration en jeu » en arrangeant « les partitions du clavecin et autres instruments. »²² À chaque coin et recoin de la Révolution se trouvaient ainsi des Suisses et des Suissesses pas forcément tapis dans l'ombre.

ALAIN-JACQUES
CZOUZ-TORNARE