

Nouvelle pratique dans le canton du Valais concernant l'application de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Depuis le 26 janvier 2026, le registre foncier valaisan a donné instruction aux notaires de ne plus instrumenter aucun acte de vente (vente à terme, vente conditionnelle, promesse de vente, pacte d'emption, etc.) portant sur l'acquisition d'une résidence principale lorsque l'acquéreur étranger au sens de la LFAIE ne dispose pas, au moment de la signature, d'un domicile légal et effectif en Suisse.

En pratique, une personne ne bénéficiant pas d'un permis B ne peut donc plus signer d'acte authentique en vue d'acquérir une résidence principale.

Cette nouvelle directive marque un net durcissement par rapport à l'ancienne pratique valaisanne, qui permettait à un acquéreur étranger sans permis de séjour de conclure une promesse de vente ou une vente à terme portant sur une résidence principale, pour autant que la demande de permis de séjour ait été déposée auprès de la Commune avant la signature de l'acte et que ce permis soit obtenu au plus tard dans les douze mois suivants la signature.

Elle apparaît également plus restrictive que celle en vigueur dans d'autres cantons, notamment Genève, Berne ou Vaud. À Genève, par exemple, une promesse de vente (ou une vente à terme) peut être signée, à condition que l'acquéreur se domicilie effectivement dans le logement dans un délai maximum de six mois suivant la signature. L'acte est alors soumis à la condition de l'obtention d'une décision de non-assujettissement au régime de la LFAIE.

Dans un marché immobilier particulièrement spéculatif, cette évolution dans le canton du Valais empêche désormais l'acquéreur étranger de sécuriser une acquisition avant l'obtention de son permis de séjour et exige une domiciliation préalable en Suisse. La période intermédiaire pourrait être aménagée par la conclusion d'un contrat de bail entre les parties. Il convient toutefois de veiller à ce que le bail ne confère pas à l'acquéreur une position analogue à celle d'un propriétaire, par exemple par sa durée et le paiement anticipé et intégral du loyer, au risque de contrevenir à la LFAIE.

Pour de plus amples informations sur ce sujet, nous vous invitons à prendre contact avec les auteurs ou avec votre interlocuteur habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.

