AMOIRIDIS
LAW SERVICES®

GOLDEN VISA
Residence by Investment

Un guide bref
sur les permis de séjour pour les propriétaires de biens immobiliers en Grèce.

Permis de séjour en Grèce.

Un permis de séjour est tout document délivré par les autorités grecques, selon lequel un citoyen d'un pays tiers se voit accorder le droit de résider légalement sur le territoire grec, conformément aux dispositions de l'Union européenne (Règlement 1030/02 tel qu'applicable). Il existe différentes catégories de permis de séjour, ainsi que différents types de permis au sein de chaque catégorie. Les droits liés à l'emploi dépendent du type de permis délivré.
Les demandes d'octroi et de renouvellement des permis de séjour sont déposées directement auprès de la municipalité ou de l'autorité compétente en matière d'étrangers et d'immigration de l'Autorité Décentralisée du lieu de résidence du demandeur, à l'exception de certains types spécifiques de permis de séjour pour lesquels les demandes sont soumises au Département de la Politique Migratoire du Ministère de la Migration et de l'Asile.

AMOIRIDIS
LAW SERVICES®

Permis de séjour pour les propriétaires immobiliers et personnes éligibles.

Le permis de séjour pour les propriétaires immobiliers est un nouveau type de permis de séjour destiné aux citoyens de pays tiers qui sont entrés légalement en Grèce avec tout type de visa (type C ou D) ou qui sont déjà des résidents légaux du pays, même si le permis de séjour qu'ils détiennent ne permet pas de modifier l'objet de leur résidence. Les bénéficiaires du droit d'entrée et du permis de séjour permanent, qui est renouvelable tous les cinq (5) ans, sont :

a) les citoyens de pays tiers qui résident légalement en Grèce avec un permis de séjour ou qui souhaitent entrer et résider en Grèce et qui possèdent en pleine propriété un bien immobilier en Grèce, dont la valeur au moment de l'acquisition est fixée à 800.000 € si le bien est situé dans la Région de l'Attique, l'Unité Régionale de Thessalonique de la Région de Macédoine Centrale, les Unités Régionales de Mykonos et de Thira de la Région de l'Égée du Sud ou sur une île dont la population, selon le dernier recensement, dépasse trois mille cent (3.100) habitants ;

b) les citoyens de pays tiers qui résident légalement en Grèce avec un permis de séjour ou qui souhaitent entrer et résider en Grèce et qui possèdent en pleine propriété un bien immobilier en Grèce, dont la valeur au moment de l'acquisition est fixée à 400.000 €, sauf dans les cas définis au point « a » ;

c) les citoyens de pays tiers qui possèdent un bien immobilier en Grèce, soit personnellement, soit par l'intermédiaire d'une personne morale basée en Grèce ou dans un autre État membre de l'UE, dont ils détiennent la totalité des parts de la société, à condition que la valeur minimale du bien immobilier soit de 800.000 € ou 400.000 €, conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus.

d) les citoyens de pays tiers qui ont signé un contrat de bail d'une durée minimale de 10 ans pour des hébergements hôteliers ou des résidences touristiques meublées situées dans des complexes touristiques intégrés, conformément à l'article 8, paragraphe 2 de la Loi 4002/2011 (Journal Officiel 180 A'), à condition que le coût minimum du bail soit de 800.000 € ou 400.000 €, selon les dispositions ci-dessus ;

AMORTIS LAW SERVICES ®

Permis de séjour pour les propriétaires immobiliers et personnes éligibles.

e) les citoyens de pays tiers qui achètent un terrain ou une parcelle et procèdent à la construction d'un bâtiment, à condition que la valeur cumulée de l'achat du terrain et du contrat avec l'entreprise de construction soit d'au minimum 800.000 € ou 400.000 €, selon les dispositions ci-dessus ;

f) les citoyens de pays tiers majeurs qui possèdent pleinement et légalement un bien immobilier en Grèce, dont la valeur minimale est de 800 000 € ou 400 000 €, selon les dispositions ci-dessus, et qui l'ont acquis par succession ab intestat, testament ou donation parentale ;

g) les citoyens de pays tiers qui investissent par l'achat d'un bien immobilier classé ou d'une partie d'un bien classé, destiné à être restauré ou reconstruit, ou à l'intérieur duquel se trouve un bâtiment classé, la valeur minimale d'acquisition étant fixée à 250.000 € au moment de son acquisition ;

j) les membres de la famille des citoyens de pays tiers mentionnés ci-dessus.

AMORDIS LAW SERVICES ®

Conditions préalables pour un permis de séjour pour les propriétaires immobiliers en Grèce.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour obtenir un permis de séjour permanent d'investisseur, qui sera renouvelé tous les cinq (5) ans :

a) Le bien immobilier doit être la propriété et en possession de son ou ses propriétaires.

b) Dans le cas d'un investissement par l'achat d'un bien immobilier dans les zones mentionnées aux points (a) et (b), cet achat doit concerner un seul bien immobilier. En particulier, dans le cas d'un bien immobilier construit ou d'un bien pour lequel un permis de construire a été délivré, une surface minimale de cent vingt (120) mètres carrés de locaux principaux est requise.

c) Si le propriétaire a acquis le bien immobilier par l'intermédiaire d'une personne morale, le demandeur doit détenir 100 % des parts de la société.

d) Dans les cas où le demandeur souhaite entrer en Grèce avec un visa de type D, son intention d'acquérir un bien immobilier doit être justifiée par des documents prouvant sa capacité financière (ex. certificat d'une banque certifiée de classe A ou d'une autre institution financière reconnue), attestant l'existence de comptes bancaires ou d'autres actifs mobiliers, tels que des obligations ou actions, permettant de couvrir le coût de l'investissement, ainsi que des documents confirmant son intention d'acheter le bien immobilier (contrat avec un cabinet d'avocats ou une agence immobilière).

e) Dans le cas de citoyens de pays tiers ayant signé un bail d'au moins 10 ans pour des hébergements hôteliers ou des résidences touristiques meublées situées dans des complexes touristiques intégrés, le contrat doit prévoir un paiement unique couvrant l'intégralité des dix années de location. Dans tous les cas mentionnés ci-dessus, la valeur du bien immobilier sera déterminée sur la base de la valeur indiquée dans le contrat d'achat ou de bail. La valeur du bien immobilier, selon la loi 5083/2023, correspond au montant expressément mentionné dans le contrat soumis pour l'achat du bien. La valeur objective ou estimée du bien n'est pas prise en compte, sauf si elle correspond au montant effectivement payé selon le contrat de vente du bien immobilier.

AMOIRIDIS LAW SERVICES ®

Exigence de visa d'entrée pour l'obtention d'un permis de séjour pour les propriétaires immobiliers.

.

Un visa d'entrée, c'est-à-dire une entrée légale dans le pays, est nécessaire pour obtenir un permis de séjour en tant que propriétaire d'un bien immobilier. Après la délivrance du permis de séjour et pendant toute sa durée de validité, aucun visa n'est requis.
Conformément à la Loi 5038/2023, tout citoyen d'un pays tiers entré légalement en Grèce avec un visa de tout type ou étant déjà résident légal du pays, indépendamment de son statut ou du type de permis de séjour qu'il détient, a le droit de demander un permis de séjour.

Durée du permis de séjour pour les propriétaires immobiliers.

Ce permis de séjour est permanent. Toutefois, son titulaire est tenu de le renouveler tous les cinq (5) ans.

AMOIRIDIS LAW SERVICES®

Renouvellement des permis de séjour pour les propriétaires immobiliers - Conditions préalables.

Le permis de séjour doit être renouvelé tous les cinq (5) ans. Pour le renouvellement du permis de séjour, les conditions suivantes doivent être remplies :

• Le bien immobilier doit rester la pleine propriété du demandeur.

• Les contrats de bail ou d'achat concernés doivent être toujours en vigueur.

Les absences du pays n'entravent pas le renouvellement du permis de séjour. La revente du bien immobilier, pendant la période de validité du permis de séjour, à un autre citoyen de pays tiers, confère au nouvel acquéreur le droit d'obtenir un permis de séjour, tout en entraînant l'annulation simultanée du permis de séjour du vendeur.

Procédure de délivrance d'un permis de séjour pour les propriétaires immobiliers.

.

Étape 1:
Délivrance d'un visa d'entrée pour le territoire grec

Étape 2:
Collecte des documents nécessaires à l'obtention du permis de séjour

Étape 3:
Dépôt de la demande avec les documents requis

Étape 4:
Traitement de la demande jusqu'à la délivrance finale du permis de séjour, après l'arrivée en Grèce

AMOIRIDIS
LAW SERVICES®

Procédure pour les permis de séjour des membres de la famille.

Selon les informations ci-dessus, les citoyens de pays tiers peuvent être accompagnés par leurs membres de famille, qui se verront accorder le visa d'entrée approprié. Les membres de la famille concernés sont:

a) Les époux ;

b) L'autre époux ou partenaire avec lequel le citoyen d'un pays tiers a conclu un pacte de cohabitation en Grèce ;

c) Les descendants directs non mariés des époux, âgés de moins de 21 ans ;

d) Les descendants directs non mariés du demandeur ou de l'autre époux/partenaire, à condition que leur garde ait été légalement confiée au demandeur (pour ses enfants) et à l'autre partenaire (pour ses enfants), âgés de moins de 21 ans ;

e) Les ascendants directs des époux.

AMOIRIDIS LAW SERVICES ®

Les membres de la famille ne sont pas tenus de déposer leur demande de permis de séjour en même temps que l'investisseur. Ils ont la possibilité de la soumettre ultérieurement, dès leur entrée en Grèce.

Ces membres de la famille reçoivent un permis de séjour de la même durée que celui du demandeur principal, mais ce permis ne permet pas l'accès à l'emploi.

Les enfants du demandeur, qui ont initialement été admis en Grèce dans le cadre des conditions et exigences du permis de séjour pour les propriétaires immobiliers, reçoivent un permis de séjour pour regroupement familial jusqu'à l'âge de 21 ans. Après cet âge, ils peuvent demander un renouvellement en tant que permis de séjour indépendant jusqu'à 24 ans. Ensuite, ils pourront le renouveler à nouveau conformément à la législation sur l'immigration en vigueur.

Les membres de la famille sont soumis aux mêmes obligations en matière de collecte des données biométriques. L'obligation de fournir leurs empreintes digitales s'applique à tous les citoyens de pays tiers âgés de plus de six (6) ans, tandis que l'exigence de signature numérique s'applique à tous les citoyens âgés de plus de douze (12) ans.

GOLDEN VISA
Residence by Investment

A golden future awaits in Greece

AMOIRIDIS
LAW SERVICES®

Athens Office
44 Kifissias Avenue, Marousi
Monumental Plaza
Building C, Ground Floor
PC 15125, Greece
Tel: +30 210 444 1010
Mob: +30 690 8351705

Thessaloniki Office
Plateia Dimokratias 1
546 29, Thessaloniki Greece
Tel: +30 2310 512000
Mob: +30 690 8351705

law-services.gr

inquire@law-services.gr