

Message

sur la modification de l'arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière

du 22 janvier 1992

Monsieur le Président, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le projet de modification de l'arrêté fédéral du 6 octobre 1989 concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

22 janvier 1992

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Felber

Le chancelier de la Confédération, Couchepin

Condensé

Lors de la session d'hiver 1991, les Chambres ont discuté un projet de révision de l'arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles, adopté par le Conseil fédéral le 30 septembre 1991. Au cours des débats, l'abrogation de l'arrêté a été proposée, comme pendant au projet de révision. Elle a cependant été rejetée par le Conseil national en votation finale. Aussi le projet a-t-il été biffé de la liste des objets à traiter par le Parlement et l'arrêté est-il resté en vigueur dans sa teneur originelle du 6 octobre 1989.

Le Conseil fédéral prend dès lors l'initiative de présenter au Parlement un nouveau projet. L'évolution de la situation sur le marché immobilier, de même qu'une jurisprudence insatisfaisante en ce qui concerne le calcul du délai d'interdiction de revente en cas de partage successoral, imposent une adaptation de l'arrêté en vigueur jusqu'au 31 décembre 1994. Ce projet est pour l'essentiel identique au premier, mais il tient compte en plus des amendements apportés au cours des discussions parlementaires. L'arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente offre ainsi aux citoyens une réglementation plus souple et adaptée à l'évolution du marché foncier. Plus tard, il sera remplacé par des mesures à moyen et long termes qui seront inscrites dans le droit ordinaire.

✦ Message

1 Partie générale

11 Le projet de révision du 30 septembre 1991

Les mesures urgentes, approuvées le 6 octobre 1989 par le Parlement pour lutter contre la spéculation foncière et freiner la demande de terrains dans le secteur urbain, sont appliquées depuis un peu plus de deux ans. L'évolution de la situation sur le marché foncier comme les expériences faites par les autorités d'application ont incité le Parlement à réviser l'arrêté fédéral concernant une interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière (AFIR). A cette fin, il a transmis au Conseil fédéral trois motions lui demandant en substance de réduire le délai d'interdiction de revente de cinq ans à trois ans et de combler certaines lacunes dans la définition du principe d'interdiction (art. 2 et 3 AFIR).

Le 30 septembre 1991, le Conseil fédéral a adopté un message sur la modification de l'AFIR et le projet d'arrêté fédéral y relatif (FF 1991 IV 437 ss).

Tout en marquant une préférence pour le maintien du *statu quo*, le Conseil fédéral avait admis le principe de la révision souhaitée. La situation sur le marché foncier s'était en effet calmée. De récentes statistiques avaient démontré que près des trois quarts des requérants d'autorisations d'aliénation anticipée étaient propriétaires de leur immeuble depuis moins de trois ans. En outre, il s'imposait de réparer une omission du législateur en introduisant le partage successoral à l'article 3, 3^e alinéa, AFIR – disposition en vertu de laquelle les cas mentionnés ne font pas courir de nouveau délai d'interdiction – puis de combler des lacunes que la pratique avait fait ressortir et que ni l'autorité d'application ni le juge n'ont compétence de combler.

Le Parlement a traité le projet de révision lors de la session d'hiver 1991. Des parlementaires ont toutefois déposé des propositions d'abrogation de l'arrêté qui, malgré l'avis défavorable du Conseil fédéral, ont recueilli dans les deux Chambres de nombreux suffrages. Par son vote sur l'ensemble du projet, le 26 novembre 1991, le Conseil national a rejeté l'abrogation par 99 voix contre 90, alors que le Conseil des Etats l'adoptait, le 5 décembre 1991, par 27 voix contre 11. Mais le 11 décembre 1991, le Conseil national éliminait la divergence en acceptant à son tour d'abroger l'arrêté, par 93 voix contre 88. Toutefois, lors de la votation finale, le Conseil national, revenant sur ses positions, a rejeté l'abrogation par 87 voix contre 85. Dès lors, le projet du 30 septembre 1991 a été biffé de la liste des objets à traiter (art. 36, 2^e al., de la loi sur les rapports entre les conseils; RS 171.11), et l'AFIR est toujours en vigueur dans sa teneur originelle.

12 Le nouveau projet

Usant de son droit d'initiative fondé sur l'article 102, chiffre 4, de la constitution, le Conseil fédéral a préparé à l'intention du Parlement le présent message sur la modification de l'AFIR et le projet d'arrêté y relatif. Celui-ci reprend le projet du

Conseil fédéral du 30 septembre 1991 en y ajoutant les amendements adoptés lors des discussions parlementaires. Ce nouveau projet a pour l'essentiel la teneur de celui que le Conseil national a adopté par son vote du 26 novembre 1991 sur l'ensemble du projet.

Pour le commentaire des dispositions reprises du projet du 30 septembre 1991, nous renvoyons au message y relatif (FF 1991 IV 437 ss).

Les nouvelles exceptions introduites lors des débats parlementaires sont brièvement commentées ci-après sous chiffre 2. Le Conseil fédéral s'y est rallié sans difficulté, car elles découlent des expériences faites dans l'application de l'AFIR.

13 Portée de la révision

La révision proposée mérite d'être adoptée. Elle donne le temps nécessaire à la préparation des mesures à moyen et long termes prévues pour garantir un équilibre entre l'offre et la demande («Anschlussprogramm»), tout en offrant une réglementation plus souple et adaptée à l'évolution du marché foncier.

2 Partie spéciale: Commentaire des nouvelles dispositions

Art. 2, 1^{er} al., let. e

La limitation de l'exception à l'échange sans soulte est trop stricte et ne tient pas compte de la réalité; les immeubles échangés ont en effet rarement la même valeur. C'est pourquoi le délai d'interdiction ne sera pas non plus observé lorsque l'échange sera assorti d'une soulte. Toutefois, celle-ci devra rester minime par rapport à la valeur de l'immeuble échangé; on évite ainsi d'ouvrir le champ aux contrats mixtes qui permettraient de tourner l'arrêté.

Art. 2, 1^{er} al., let. k

Le délai d'interdiction ne sera plus observé lorsque la propriété est aliénée à la suite d'un partage en nature entre copropriétaires ou propriétaires en main commune. Cette opération n'est pas contraire aux objectifs de l'arrêté puisqu'elle n'entraîne aucune offre ni aucune demande sur le marché foncier. Comme en matière d'échange, le paiement d'une soulte est possible; celle-ci devra rester minime par rapport à la valeur de la part.

Art. 3, 3^e al., let. c

Voir commentaire de l'article 3, 3^e alinéa, lettre d.

Art. 3, 3^e al., let. d

Lorsque l'aliénateur était déjà copropriétaire de l'immeuble au moment de son acquisition, celle-ci ne fera désormais plus courir de nouveau délai. Cette règle figure déjà sous lettre d en matière de propriété commune. Par copropriété, il faut entendre le régime ordinaire de la copropriété. Il serait en effet peu judicieux de laisser un propriétaire d'étage acheter à volonté d'autres unités d'étages pour les

revendre ensuite à bref délai. On laissera cependant subsister l'exception prévue à la lettre c pour le cas où la part supplémentaire acquise par un propriétaire d'étage n'excède pas 10 pour cent.

Il convient d'ajouter également le cas du partage en nature comme on l'a fait à l'article 2, 1^{er} alinéa, lettre k. Rien ne s'oppose à une telle harmonisation.

Art. 3, 3^e al., let. e

Il y a lieu d'introduire ici, comme pendant à l'article 2, 1^{er} alinéa, lettre e, l'échange avec soulte; celle-ci devra rester minime par rapport à la valeur de la part.

Art. 3, 3^e al., let. g

La restructuration d'une entreprise est déjà considérée comme une exception permettant l'aliénation anticipée. Ainsi, le transfert à une filiale d'un immeuble appartenant à la société-mère peut-il être autorisé conformément à l'article 4, 1^{er} alinéa, lettre f. L'autorité compétente devra notamment vérifier le caractère non spéculatif de l'opération. Désormais, la société qui aura acquis un immeuble dans le cadre d'une restructuration pourra également le revendre avant la fin du délai d'interdiction. Toutefois, comme la restructuration n'est pas définie avec la même précision que la fusion, qui est un terme technique, et que le conservateur n'est pas à même de vérifier si les conditions destinées à sauvegarder les objectifs de l'arrêté sont remplies, le requérant devra produire la décision d'autorisation anticipée qui a justifié son acquisition dans le cadre de la restructuration ou une décision de l'autorité cantonale constatant que l'autorisation aurait pu être donnée. Ainsi l'appréciation matérielle de la restructuration reste-t-elle le fait de l'autorité cantonale.

Art. 3, 3^e al., let. h

Le délai d'interdiction ne doit pas être observé lorsque la propriété est aliénée par voie de réalisation forcée (art. 2, 1^{er} al., let. d, AFIR). En revanche, l'acquisition lors d'une procédure de réalisation forcée fait courir un nouveau délai. Or, cette règle peut conduire à des résultats choquants lorsqu'un artisan ou un entrepreneur a fourni pour un immeuble des matériaux ou du travail et qu'il doit acquérir l'immeuble lors de la réalisation forcée contre le propriétaire pour diminuer la perte qu'il subit du fait du non-paiement de sa créance. La présente disposition tient compte de cette idée, qui avait déjà été formulée au Parlement, mais en l'exprimant différemment.

Art. 4, 1^{er} al., let. b

La disposition en vigueur prévoit que l'autorité compétente peut autoriser une aliénation de l'immeuble avant l'expiration du délai de cinq ans si cet immeuble a servi, pendant au moins deux ans, à l'usage propre de l'aliénateur. Le délai d'interdiction étant ramené à trois ans, la durée pendant laquelle l'aliénateur devra avoir utilisé l'immeuble pour son usage propre est réduite à une année aux fins de conserver à l'exception la portée que lui avait donnée le législateur en 1989.

Cette nouvelle exception permettra une aliénation avec bénéfice après une année déjà. Il faut toutefois tenir compte des besoins croissants de mobilité des personnes. De plus, il est conforme à la politique foncière suivie par le Conseil fédéral de favoriser celui qui utilise l'immeuble en propre. Cette obligation d'usage propre s'accommode d'ailleurs mal d'intentions spéculatives.

34953

Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière

Projet

Modification du

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 22 janvier 1992¹⁾,
arrête:

I

L'arrêté fédéral du 6 octobre 1989²⁾ concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière est modifié comme il suit:

Art. 1^{er}, 1^{er} al.

¹ Les immeubles non agricoles ne peuvent être aliénés, en tout ou partie, dans les trois ans qui suivent leur acquisition.

Art. 2, 1^{er} al., let. a, e et let. i et k (nouvelles)

¹ Le délai d'interdiction ne doit pas être observé quand la propriété est aliénée:

- a. Par voie de succession, de partage successoral, de legs, d'avancement d'hoirie ou de donation;
- e. A la suite d'un remaniement parcellaire exécuté avec le concours de l'autorité ou par voie d'échange sans soulte disproportionnée;
- i. Par voie de fusion;
- k. A la suite d'un partage en nature entre copropriétaires ou propriétaires en main commune sans soulte disproportionnée.

Art. 3, 3^e al., let. a, c et let. d à h (nouvelles)

³ Un nouveau délai d'interdiction commence à courir à chaque acquisition en propriété, sauf lorsque:

- a. L'immeuble est acquis par voie de succession, de partage successoral, de legs, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage, de liquidation de biens ou de donation;
- c. La part supplémentaire acquise par un propriétaire d'étage n'excède pas 10 pour cent;

¹⁾ FF 1992 I 835

²⁾ RS 211.437.1

- d. L'acquéreur est déjà copropriétaire ou propriétaire en main commune de l'immeuble, ou que l'immeuble est acquis à la suite d'un partage en nature entre copropriétaires ou propriétaires en main commune sans soulte disproportionnée;
- e. L'immeuble est acquis à la suite d'un remaniement parcellaire exécuté avec le concours de l'autorité ou par voie d'échange sans soulte disproportionnée;
- f. L'immeuble est acquis conformément à l'article 2, 1^{er} alinéa, lettre h;
- g. L'immeuble est acquis par voie de fusion ou par voie de restructuration d'entreprise au sens de l'article 4, 1^{er} alinéa, lettre h; dans ce dernier cas, le requérant produira l'autorisation d'aliénation anticipée ou une décision de l'autorité cantonale constatant que l'autorisation aurait pu être donnée;
- h. L'immeuble est acquis dans le cadre d'une réalisation forcée par un artisan ou un entrepreneur qui a fourni pour cet immeuble des matériaux ou du travail.

Art. 4, 1^{er} al., let. b

¹ L'autorité cantonale autorise l'aliénation avant l'expiration du délai d'interdiction lorsque:

- b. L'immeuble a, pendant un an au moins, servi de logement à l'aliéneur . . . (*reste inchangé*).

Art. 9 Dispositions transitoires

¹ Le présent arrêté ne s'applique pas aux contrats d'aliénation conclus en la forme authentique avant le 7 octobre 1989.

² La modification du . . . (jour de l'adoption par le Parlement) du présent arrêté s'applique aux contrats d'aliénation conclus

- a. Après l'entrée en vigueur de la modification;
- b. Entre le 7 octobre 1989 et le . . . (jour de l'adoption par le Parlement) et qui étaient nuls au sens de l'article 5, 1^{er} alinéa, si l'inscription du transfert de propriété au registre foncier a déjà été requise ou si les parties, après l'entrée en vigueur de la modification, déclarent par écrit vouloir maintenir leur contrat.

II

Dispositions finales

¹ Le présent arrêté est de portée générale.

² Il est déclaré urgent conformément à l'article 89^{bis}, 1^{er} alinéa, de la constitution, et il entre en vigueur le jour suivant son adoption.

³ Il est sujet au référendum facultatif conformément à l'article 89^{bis}, 2^e alinéa, de la constitution et a effet jusqu'au 31 décembre 1994.

Message sur la modification de l'arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière du 22 janvier 1992

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1992
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	08
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	92.006
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	03.03.1992
Date	
Data	
Seite	835-842
Page	
Pagina	
Ref. No	10 106 881

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.