



---

## Rapport explicatif accompagnant l'avant-projet de révision totale de la Loi réglant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LALFAIE)

---

### 1. Objet

La Loi réglant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 31 janvier 1991 (*ci-après* « LALFAIE » - RS 211.41) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1991. A ce jour, la LALFAIE n'a subi qu'une seule modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 relative à l'autorité compétente en matière d'action en cessation de l'état illicite (art. 27 LFAIE).

La présente modification poursuit divers objectifs. La Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (*ci-après* « LFAIE » - RS 211.412.41) ainsi que d'autres dispositions légales connexes ont d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs modifications. Certains organes ou autorités ont également changé d'appellation depuis. Il est donc nécessaire d'effectuer des adaptations rédactionnelles pour la LALFAIE.

Par ailleurs, le 10 septembre 2019, M. Aron Pfammater (CVPO) a déposé la motion no. 2019.09.314 dont l'objet est le suivant: « *Das ganze Wallis ist touristisch! - Tourismusförderung im BewG* ». Cette motion a été acceptée en session du Grand Conseil du 9 septembre 2021 et prévoit un changement de paradigme pour la détermination des lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appart'hôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme (art. 9 al. 3 LFAIE). Si les communes doivent déjà actuellement déterminer un tel périmètre sur leur territoire, la motion aura pour conséquence d'introduire l'intégralité du territoire valaisan comme lieu touristique, à charge alors pour les communes d'intervenir activement afin d'exclure certaines zones si telle est leur volonté. Vu les enjeux de cette modification pour les communes, la nouvelle loi a prévu une période transitoire. Le 18 novembre 2022, M. Aron Pfammater (CVPO) a déposé une nouvelle motion portant le no. 2022.11.493 dont l'objet est le suivant: « *Aufhebung der Wiederveräußerungsfrist für Schweizer* ». Cette motion ayant été acceptée en session du Grand Conseil du 12 mars 2024, la nouvelle loi d'application ne prévoira plus de délai de revente pour les vendeurs suisses.

### 2. Commentaires des articles de l'avant-projet de loi (AP-LALFAIE)

#### Chapitre I Motifs supplémentaires cantonaux d'autorisation (art. 9 LFAIE)

##### Art. 1 Énumération des motifs

<sup>1</sup> Sont considérés comme motifs supplémentaires cantonaux d'autorisation :

- a. l'acquisition d'un immeuble destiné à la construction, sans aide fédérale, de logements à caractère social au sens de la législation cantonale dans les lieux où sévit la pénurie de logements, ou comprend de tels logement s'ils sont de construction récente (art. 9 al. 1 let. a LFAIE);

- b. *l'acquisition d'un immeuble qui sert de résidence secondaire à une personne physique dans un lieu avec lequel elle entretient des relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées, tant que celles-ci subsistent (art. 9 al. 1 let. c LFAIE);*
- c. *l'acquisition par une personne physique d'un immeuble en tant que logement de vacances ou appartement dans un apparthôtel, dans les limites du contingent cantonal (art. 9 al. 2 LFAIE).*

L'art. 1 LFAIE limite l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger. L'acquisition d'un immeuble assujéti au régime de l'autorisation nécessite l'octroi d'une autorisation par l'autorité cantonale compétente (art. 2 al. 1 LFAIE) pour autant qu'existe un motif d'autorisation. Ces motifs sont énumérés aux articles 8 et 9 de la loi fédérale. L'art. 8 LFAIE prévoit des motifs généraux d'autorisation existant de par le droit fédéral et les art. 9 al. 1 et 2 LFAIE prévoient que les cantons peuvent introduire des motifs d'autorisation supplémentaires concernant les logements à caractère social, les résidences secondaires, les logements de vacances ou les appartements dans des apparthôtels, par voie législative.

L'art. 1 AP-LALFAIE reprend aux lettres a et b les motifs d'autorisation relatifs aux logements à caractère social et aux résidences secondaires. Il faut préciser que cette notion de résidence secondaire de la LFAIE ne concerne pas des séjours de vacances, de cures ou autres séjours temporaires mais des relations régulières que l'acquéreur doit entretenir pour sauvegarder des intérêts prépondérants d'ordre économique, scientifique ou culturel. Cette notion de la LFAIE est donc différente de celle de la résidence secondaire au sens de la Loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (ci-après « LRS » - RS 702). Ces deux motifs d'autorisation existent déjà dans la loi cantonale en vigueur.

L'art. 1 al. 1 let. b LALFAIE prévoit un motif d'autorisation pour l'acquisition d'une résidence principale par une personne physique au lieu de son domicile légalement constitué et effectif. Cette disposition découlait de l'art. 9 al. 1 let. b LFAIE qui a été abrogé le 30.04.1997. La loi fédérale prévoit actuellement à l'art. 2 al. 2 let. b que l'acquisition de la résidence principale n'est plus assujéti à autorisation. Il faut préciser que cette disposition concerne les ressortissants des pays tiers, non membres de l'UE/AELE, avec domicile légal et effectif en Suisse. Ce motif de non assujétissement étant prévu par le droit fédéral, le droit cantonal n'a plus à prévoir de disposition spéciale à ce sujet.

L'art. 1 al. 1 let. c AP-LALFAIE reprend le motif d'autorisation prévu actuellement à l'art. 1 al. 2 LALFAIE pour les logements de vacances.

A ce stade, il apparaît utile de préciser les notions suivantes selon la LFAIE afin d'éviter toute confusion par rapport aux appellations utilisées dans d'autres lois (notamment dans la LRS), étant en outre souligné que les autres lois (en particulier la LRS) s'appliquent indépendamment des éventuelles autorisations rendues en matière de LFAIE :

- résidence secondaire : lieu dans lequel une personne séjourne et où elle entretient des relations étroites et dignes d'être protégées. Il en va ainsi des relations régulières que l'acquéreur doit entretenir pour sauvegarder des intérêts prépondérants d'ordre économique, scientifique ou culturel. Il n'en va pas ainsi pour des séjours de vacances, de cures ou de façon uniquement temporaire,
- résidence principale : logement (maison unifamiliale ou appartement en propriété) au lieu du domicile effectif au sens des arts. 23 ss du Code civil suisse. En d'autres termes, il s'agit du lieu où la personne réside avec l'intention de s'y établir durablement, où se situe de centre de son existence et de ses relations personnelles, où elle vit régulièrement durant son temps libre, a sa famille et ses amis et prend part à une vie sociale,
- logement de vacances : lieu où une personne séjourne temporairement pour y passer des vacances,

- logement dans un apparthôtel : lieu où une personne séjourne temporairement pour y passer des vacances ; la structure dans laquelle se trouve le logement est une notion particulière de la LFAIE, définie à son article 10 et à l'article 7 de son Ordonnance,
- établissement stable : immeuble destiné à l'exercice d'une activité économique (par exemple fabrique, centre commercial, atelier d'artisanat, restaurant) à l'exclusion du commerce de logements.

## **Art. 2 Périmètre LFAIE**

<sup>1</sup> *Tout le territoire cantonal est désigné comme périmètre LFAIE où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appartôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme (art. 9 al. 3 LFAIE).*

<sup>2</sup> *Les communes peuvent, par voie de règlement, déclarer tout ou partie de leur territoire comme ne faisant pas partie d'un périmètre LFAIE où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appartôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme.*

En préambule il est relevé que la terminologie du projet prévoit de requalifier les *zones ou lieux touristiques* au sens de l'art. 9 al. 3 LFAIE de « **périmètre LFAIE** ». Cette terminologie devrait permettre de détacher la notion de l'obligation que la zone soit effectivement considérée comme « *touristique* » selon des critères stricts, et également de la différencier de celle utilisée par d'autres législations (p. ex. concernant l'ouverture des commerces dans les « *lieux touristiques* »).

Actuellement, le *périmètre LFAIE*, i. e. où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appartôtels par des personnes à l'étranger peut être autorisée, est déterminé tous les deux ans par le Conseil d'Etat, après consultation des communes (art. 2 LALFAIE). Or, suite à l'acceptation de la motion no. 2019.09.314 susmentionnée, « *tout le territoire cantonal du Valais* » sera dorénavant d'office considéré comme périmètre LFAIE.

Dans le cadre des travaux législatifs, le groupe de travail a reçu le motionnaire.

Afin de permettre aux communes de faire les réflexions et de prendre les mesures nécessaires y relatives, la nouvelle loi cantonale prévoit une disposition transitoire formulée comme suit :

### *Art. T1-1 Disposition transitoire*

<sup>1</sup> *L'article 2 n'est applicable qu'après une durée transitoire de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.*

<sup>2</sup> *Par décision formelle de son organe législatif, une commune peut :*

- a. *décider de raccourcir ce délai, auquel cas l'article 2 s'applique dès la date décidée pour tout son territoire, sous réserve des territoires exclus par règlement communal (opting in) ;*
- b. *décider que tout ou partie de son territoire soit exclu du périmètre LFAIE, jusqu'à l'échéance du délai transitoire, et sous réserve de l'adoption d'un règlement communal durant ce délai (opting out).*

Actuellement le périmètre LFAIE est défini de manière positive, c'est-à-dire que les communes désignent les territoires pour lesquels elles considèrent que l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appartôtels est nécessaire au développement du tourisme. Le Conseil d'Etat arrête le périmètre LFAIE sur la base de cette consultation.

La modification proposée inverse la situation. En effet, le périmètre LFAIE sera défini de manière négative, *i. e.* par principe tout le Valais sera considéré périmètre LFAIE, et les communes devront définir les territoires **à exclure du périmètre LFAIE**.

Selon les dispositions règlementaires actuelles des communes, la situation avant / après l'entrée en vigueur du projet peut être résumée comme suit :

Droit en vigueur (ancien droit)	Disposition transitoire (durant 2 ans dès l'entrée en vigueur)	Situation définitive (2 ans après l'entrée en vigueur)
Lieux touristiques selon arrêté du Conseil d'État	Périmètre LFAIE selon lieux touristiques préexistants (selon arrêté du Conseil d'Etat)	Tout le territoire cantonal est considéré périmètre LFAIE, <u>sauf règlement communal contraire</u>
	Périmètre LFAIE selon <u>décision communale ou règlement communal</u> ( <i>opting-in</i> )	
	Territoires exclus du périmètre LFAIE selon <u>décision communale ou règlement communal</u> ( <i>opting-out</i> )	Territoires exclus du périmètre LFAIE selon <u>règlement communal</u>

Situation détaillée pour les communes disposant déjà ou ne disposant pas de lieux touristiques selon l'ancien droit :

	Alternatives durant le délai transitoire			Dès la fin du délai transitoire
	( <i>status quo</i> )	<i>Opting-in</i>	<i>Opting-out</i>	
Communes disposant déjà de lieux touristiques selon l'ancien droit	Les lieux touristiques de l'ancien droit sont applicables durant le délai transitoire.	Par décision de l'organe législatif, la commune peut raccourcir le délai transitoire et rendre l'art. 2 applicable.	Par décision de l'organe législatif, la commune peut exclure tout ou partie du territoire.	Tout le territoire cantonal est considéré périmètre LFAIE, <u>sauf règlement communal contraire</u> .
Communes ne disposant pas de lieux touristiques selon l'ancien droit	La commune ne dispose d'aucun périmètre LFAIE durant le délai transitoire.		*	La commune qui souhaite exclure des territoires doit <u>impérativement adopter un règlement</u> .
	Un règlement communal peut en tout temps être adopté durant le délai transitoire ; ce règlement fait dès lors foi.			

**\* Dans tous les cas, si une commune veut exclure tout ou partie de son territoire du périmètre LFAIE, un règlement devra avoir été adopté et homologué au plus tard à la fin du délai transitoire de deux ans.**

Selon le droit en vigueur, les personnes à l'étranger qui requièrent l'autorisation d'acquérir un logement de vacances doivent produire une attestation délivrée par le Service du Développement territorial qui prouve que l'immeuble se trouve dans un lieu touristique. A l'avenir, ce sera aux communes de délivrer ces documents attestant si l'immeuble est sis dans un périmètre LFAIE ou non. Les communes devront, par conséquent, tenir à jour ces périmètres et prendre la responsabilité de l'établissement des attestations. À terme, il est prévu d'introduire une nouvelle couche dans le géoportail SIT indiquant les périmètres LFAIE. Il est précisé qu'il n'existera plus de liste de lieux où l'acquisition d'un logement de vacances par des personnes à l'étranger sera possible, comme c'est le cas actuellement à l'Annexe 1 du Règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 21 novembre 2012 (RAIE – RS/VS 211.410).

Le chapitre relatif aux motifs d'autorisation cantonaux se termine à l'art. 3 AP-LALFAIE qui introduit les divers types de logements de vacances que des personnes à l'étranger peuvent acquérir.

### **Art. 3 Logements de vacances**

*<sup>1</sup> L'autorité de première instance peut attribuer les unités du contingent :*

*a. aux propriétaires d'un logement construit depuis plus de 5 ans ;*

*b. pour autant que le principe ait été introduit par la voie de règlement communal, aux constructeurs non assujettis au régime de l'autorisation au sens de la LFAIE qui sont inscrits au registre foncier et bénéficient d'une autorisation de construire en force, pour la construction de nouvelles unités de logements à construire, en cours ou dont la construction n'est pas terminée depuis plus de 5 ans ;*

*c. pour autant que le principe ait été introduit par la voie de règlement communal, aux acquéreurs d'un terrain non construit, qui bénéficient d'une autorisation de construire en force et qui s'engagent à construire dans les deux ans un chalet de vacances composé d'une seule unité de logement.*

Selon, l'art. 3 let. a AP-LALFAIE, des personnes suisses ou assimilées pourront vendre un logement de vacances déjà construit à des personnes à l'étranger, quelle que soit la date à laquelle elles ont elles-mêmes acquis l'immeuble (aucun délai de prépossession requis). Il s'agit d'une modification importante car la loi en vigueur prévoit un délai d'interdiction de revente de 10 ans, voire 5 ans selon la disponibilité du contingent (art. 5 LALFAIE). Cette modification fait suite à la motion no. 2022.11.493 susmentionnée acceptée en session du Grand Conseil du 12 mars 2024. La lettre a de cette disposition concerne les anciens logements, c'est-à-dire ceux qui sont construits depuis plus de 5 ans.

Cette nouvelle disposition pour les anciens logements permettra aux acquéreurs suisses ou assimilés d'acheter des logements de vacances pour les rénover et ensuite les revendre directement à des personnes à l'étranger sans devoir attendre un délai de 5, voire 10 ans. Dans le cadre des discussions menées par le groupe de travail, la possibilité d'introduire des mesures anti-spéculatives concernant des logements occupés par des locataires en résidence principale a été examinée sur le modèle suivant inspiré de la loi cantonale d'application tessinoise de la LFAIE :

*Si le logement objet d'une demande d'autorisation au sens de l'art. 3 let. a est une habitation (maison ou appartement), l'autorisation est niée si :*

- a) *Le logement était loué, au moment du dépôt de la demande d'autorisation LFAIE, à une personne domiciliée en Suisse qui l'utilisait comme résidence principale et que cette personne n'avait pas l'intention de résilier le bail.*
- b) *Une personne domiciliée en Suisse utilisait ce logement comme résidence principale et a dû le quitter suite à la résiliation notifiée par le bailleur dans les trois ans qui précèdent la requête d'autorisation LFAIE.*

Le groupe de travail a décidé de ne pas proposer une disposition similaire.

L'art. 3, let. b AP-LALFAIE reprend l'art. 6 let. a LALFAIE et prévoit la possibilité pour des promoteurs suisses ou assimilés de vendre à des personnes à l'étranger des logements de vacances projetés (autorisation de construire en force minimum), en cours de construction ou construit depuis moins de 5 ans. Ceci permet d'assurer une continuité avec la lettre a. Dans ce cas, une autorisation de construire en force est nécessaire pour s'assurer que la construction aura bien lieu faute de quoi le respect du motif d'autorisation (logement de vacances) n'est pas assuré. De plus, comme c'est le cas déjà actuellement, pour que de telles ventes soient possibles, la commune doit prévoir ce motif d'autorisation par règlement communal. Il est précisé que le promoteur qui assume les risques de la construction doit être inscrit comme propriétaire de l'immeuble au moment de la vente.

L'art. 3 let. c AP-LALFAIE reprend l'art. 6 let. b LALFAIE et prévoit qu'une personne à l'étranger peut acheter un terrain nu pour y construire un logement de vacances dans un délai de deux ans. Dans ce cas, c'est l'acquéreur étranger qui assume les risques de la construction. Une autorisation de construire en force est également exigée pour s'assurer que la construction sera bien érigée et que le motif d'autorisation soit respecté. L'exigence de la production de l'autorisation de construire a pour but de s'assurer que les autres dispositions de droit fédéral et cantonal soient respectées, en particulier la LRS. Une personne à l'étranger ne peut pas devenir propriétaire d'un terrain nu sans construction envisagée. Cette disposition nécessite également, comme c'est déjà le cas dans la loi en vigueur, que ce motif d'autorisation soit prévu dans le règlement communal.

En résumé :

- *Situation actuelle :*
  - anciens logements, respectivement construits depuis plus de 5 ans (art. 5 LALFAIE) peuvent être revendus à des personnes à l'étranger si le vendeur suisse est propriétaire **inscrit au registre foncier** depuis plus de 10 ans pour toutes les communes avec lieux touristiques (périmètre LFAIE) et depuis plus de 5 ans pour les communes le prévoyant expressément dans leur règlement communal.
  - nouveaux logements : dans tous les cas un règlement communal et une autorisation de construire en force sont nécessaires pour qu'un promoteur suisse ou assimilé puisse vendre un logement projeté, en cours, ou construit depuis moins de 5 ans à des personnes à l'étranger (art. 6 let. a LALFAIE actuel) ou bien pour qu'une personne à l'étranger puisse acquérir un terrain nu pour y construire un chalet de vacances dans les deux ans (art. 6 let. b LALFAIE actuel).
- *Situation selon projet :*
  - anciens logements, respectivement construits depuis plus de 5 ans (art. 3 let. a AP-LALFAIE) : peuvent être revendus sans délai à des personnes à l'étranger pour toutes les communes disposant de lieux touristiques (périmètre LFAIE). Les communes ne devront pas prévoir ce motif d'autorisation par règlement, il suffira que l'immeuble se trouve dans le périmètre LFAIE.
  - nouveaux logements (art. 3 let. b et c AP-LALFAIE) : la situation est inchangée et les communes devront prévoir un règlement communal pour introduire ces motifs d'autorisation.

## **Chapitre II Contingentement (art. 11 al. 4 LFAIE)**

### **Art. 4 Répartition régionale**

<sup>1</sup> Une commission nommée par le Conseil d'Etat peut répartir entre les régions du canton le contingent d'autorisations fixé par le Conseil fédéral.

<sup>2</sup> Cas échéant, elle opère cette répartition notamment sur la base de la politique du tourisme valaisan.

<sup>3</sup> Cette répartition n'est pas sujette à recours.

L'art. 4 du AP-LALFAIE reprend l'art. 3 LALFAIE. À l'alinéa 1, la formulation a été modifiée pour prendre en compte le fait que la répartition du contingent entre les régions du canton est nécessaire uniquement lorsque la situation des contingents est tendue.

L'alinéa 2 a été également modifié dans sa formulation afin de s'adapter aux notions actuelles.

L'alinéa 3 prévoyant une réserve de contingent pour les cas de rigueur a été abrogé car depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002, l'art. 8 al. 3 LFAIE ne prévoit plus d'attribution de contingent pour ces cas. Il s'agit donc d'une adaptation au droit fédéral. L'alinéa 3 reprend la formulation actuelle.

### **Art. 5 Attribution du contingent**

<sup>1</sup> L'autorité de première instance attribue les unités du contingent, la commission entendue.

<sup>2</sup> Elle les attribue en tenant compte des critères et priorités découlant des impératifs de la loi fédérale, de la politique du tourisme valaisan, des intérêts de l'ensemble de l'économie cantonale ainsi que de l'évolution du marché immobilier et de la construction.

<sup>3</sup> Le fait de remplir les conditions fixées à l'article 3 de la présente loi ne confère pas un droit à l'obtention d'unités du contingent.

<sup>4</sup> Ces critères sont aussi applicables, notamment en cas de développement démesuré du marché de la construction, pour fixer annuellement l'attribution d'un nombre maximum d'unités par lieu touristique.

<sup>5</sup> Un rapport équilibré entre propriétaires assujettis et propriétaires non assujettis doit être respecté.

<sup>6</sup> Le Conseil d'Etat édicte des dispositions complémentaires précisant ces critères et priorités. Il peut également déléguer cette tâche à la commission.

Cet article reprend les art. 4 et 7 LALFAIE avec des modifications rédactionnelles.

## **Chapitre III Limitations cantonales et communales (art. 13 LFAIE)**

### **Art. 6 Restrictions cantonales plus sévères**

<sup>1</sup> Les autorisations de principe accordées aux constructeurs selon l'article 3 lettre b ne peuvent pas dépasser le nombre d'unités correspondant à 2000 m<sup>2</sup> de surface

*habitable pour un même projet de logements de vacances et 20 unités pour un même appartôtel.*

*<sup>2</sup> Lorsqu'un projet s'inscrit dans la procédure d'un plan de quartier et qu'il présente une importance décisive pour le développement d'un lieu touristique ou d'une région, le Conseil d'Etat, peut, exceptionnellement, permettre une attribution plus importante. Les communes intéressées sont consultées.*

Cette disposition reprend l'art. 9 LFAIE avec des adaptations rédactionnelles par rapport à la loi fédérale. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2003, l'art. 10 al. 2 de l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (*ci-après* « OAIE » ; RS 211.412.411) a été modifié dans ce sens que la surface nette de plancher habitable des résidences secondaires au sens de l'art. 9 al. 1, let. c LFAIE, des logements de vacances et des appartements dans des appartôtels au sens de l'art. 9 al. 2 LFAIE ne doit pas, en règle générale, dépasser 200 m<sup>2</sup> contre 100 m<sup>2</sup> auparavant. L'art. 6 al. 1 AP-LALFAIE du projet prend en considération cette modification du droit fédéral en faisant passer de 1000 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> la surface habitable maximale autorisable pour un même projet.

#### **Art. 7 Restrictions communales plus sévères**

*<sup>1</sup> Par voie de règlement, les communes peuvent soumettre les acquisitions de logements de vacances et d'appartements dans les appartôtels à des restrictions plus sévères ou les interdire.*

Il s'agit d'une reprise en tous points de l'art. 10 LALFAIE.

### **Chapitre IV Autorités et procédures**

#### **Art. 8 Validité des autorisations de principe (art. 3 let. b)**

*<sup>1</sup> Les autorisations garanties à l'aliénateur se périment dans un délai de cinq ans (art. 12 al. 3 OAIE). L'autorité de première instance peut, à titre exceptionnel et pour des motifs importants, prolonger ce délai, lorsque, avant son expiration, l'aliénateur le requiert.*

Le texte de l'art. 8 al. 1 LALFAIE est repris avec ajout de la référence à l'art. 3 let. b AP-LALFAIE qui réglemente l'octroi d'autorisations aux promoteurs de nouveaux logements auxquelles des autorisations dites « de principe » sont accordées. Ce délai découle directement de l'art. 12 al. 3 OAIE qui confie la tâche aux cantons de régler la question de l'échéance des autorisations garanties à l'aliénateur (autorisations de principe). L'art. 8 al. 2 LALFAIE a été repris à l'art. 9 al. 3 AP-LALFAIE.

#### **Art. 9 Présentation des requêtes**

*<sup>1</sup> Les demandes de décisions concernant l'application de la LFAIE doivent être présentées à l'autorité de première instance par écrit et motivées. Elles doivent indiquer les faits déterminants en vue de la décision et être accompagnées des preuves nécessaires.*

*<sup>2</sup> Si la requête n'est pas suffisamment motivée ou si les documents probants nécessaires manquent, l'autorité de première instance fixe un délai de 30 jours au requérant pour compléter sa requête faute de quoi, la demande sera déclarée irrecevable.*



<sup>3</sup> *L'autorité de première instance ou, avec son accord, la commission, peut fixer des délais péremptoires pour le dépôt des requêtes motivées et accompagnées des pièces prescrites en vue de l'obtention des autorisations soumises au contingent.*

La pratique a démontré que les requêtes visant l'octroi d'une décision sur la base de la LFAIE ne comportent souvent pas de motivation et ne sont pas accompagnées des documents probants nécessaires. Le site internet du Service du registre foncier met à disposition des formulaires types qui énoncent les pièces nécessaires à produire pour les différents cas d'application. Les art. 9 al. 1 et 2 AP-LALFAIE ont pour objectif de faciliter le traitement des requêtes en évitant des échanges d'écritures. La disposition s'est inspirée de modèles législatifs prévus par d'autres cantons.

#### **Art. 10 Obligation de collaborer**

<sup>1</sup> *Les communes, les autorités administratives et les employés de l'administration agissant en cette qualité, sont tenus de communiquer à l'autorité de première instance toute modification d'un immeuble propriété d'une personne à l'étranger ou d'un projet de construction ainsi que toute infraction ou indice concret d'irrégularité sur un tel immeuble.*

<sup>2</sup> *L'autorité de première instance peut requérir ou consulter les autorisations de construire et plans des modifications d'immeubles assujetties à la LFAIE. Elle peut exiger les informations nécessaires sur tous les faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci.*

Dans le cadre du traitement des affaires des constructions illicites de Bagnes notamment, la nécessité d'une collaboration entre les autorités est apparue essentielle. Cette disposition est conforme à l'art. 24 al. 1 LFAIE qui prévoit un devoir d'entraide au sens large. Le Service du registre foncier a établi un formulaire d'annonce à lui transmettre lorsque des autorisations de construire concernent des propriétaires étrangers. Le Service avait émis le souhait de pouvoir accéder à la plateforme e-construction ce qui n'a pas pu être mis en œuvre, et fera éventuellement l'objet d'un ajout législatif subséquent. L'art. 10 al. 2 AP-LALFAIE est, par conséquent, rédigé de façon générale afin de permettre l'accès aux plans et autres documents et, en cas de disponibilité, de permettre l'accès électronique.

#### **Art. 11 Autorités administratives**

<sup>1</sup> *Le Conseil d'Etat désigne, par voie d'ordonnance, l'autorité de première instance (art. 15 al. 1 let. b LFAIE) et l'autorité habilitée à recourir (art. 15 al. 1 let. b LFAIE).*

<sup>2</sup> *La Cour de droit public du Tribunal cantonal est l'autorité de recours (art. 15 al. 1 let. c LFAIE).*

#### **Art. 12 Procédure civile**

<sup>1</sup> *L'action en cessation de l'état illicite (art. 27 LFAIE) relève du juge civil ordinaire.*

<sup>2</sup> *Le code de procédure civile suisse est applicable.*

Les modifications apportées à ces deux dispositions sont purement rédactionnelles.

### **Art. 13 Procédure pénale**

*Le code de procédure pénale s'applique aux pénalités prévues aux articles 28, 29, 30, 31 et 33 LFAIE.*

Le postulat de la commission de justice (Postulat no. 6.0036 du 19.12.2014) demandait à donner plus de poids à l'action et à la crédibilité des autorités administratives. Le Conseil d'Etat devait analyser l'opportunité de transférer les pouvoirs d'instruction et de condamnation en matière de contraventions aux autorités administratives. Pour ce qui concerne l'application de la LFAIE, le Service du registre foncier avait indiqué que le sujet aurait été examiné dans le cadre de la modification de la LALFAIE. Dans ce cadre, le groupe de travail a constaté qu'aucune autre loi cantonale d'application de la LFAIE prévoit de telles dispositions de droit pénal administratif. De plus, l'autorité de première instance se verrait obligée de procéder à des instructions selon la procédure pénale ce qui engendrerait des ressources supplémentaires et des connaissances spécifiques en la matière. Les procédures de traitement des demandes en seraient alourdies et l'autorité administrative pourrait uniquement traiter des cas de contraventions, les autres cas devant toujours relever de la compétence du ministère public. Ceci impliquerait donc de doubler le système de délégation des compétences en matière pénale. Ce genre de dispositions permettrait d'augmenter la pression dans le cadre d'une collaboration pour régler les cas d'abus, mais dans un même temps, l'autorité perdrait une certaine latitude de négociation. Se pose également la question de la séparation des pouvoirs. Sur la base de ces considérations, le groupe de travail a estimé plus opportun de systématiser la procédure de dénonciation à la justice pénale en gardant les compétences inchangées.

### **Chapitre V Dispositions finales**

#### **Art. 14 Dispositions d'exécution**

*<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat arrête les dispositions d'exécution nécessaires à l'application de la présente loi.*

Cette disposition n'est pas modifiée.

#### **Art. T1-1 Disposition transitoire**

*<sup>1</sup> L'article 2 n'est applicable qu'après une durée transitoire de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.*

*<sup>2</sup> Par décision formelle de son organe législatif, une commune peut :*

- a. décider de raccourcir ce délai, auquel cas l'article 2 s'applique dès la date décidée pour tout son territoire, sous réserve des territoires exclus par règlement communal (opting in) ;*
- b. décider de que tout ou partie de son territoire soit exclu du périmètre LFAIE, jusqu'à l'échéance du délai transitoire, et sous réserve de l'adoption d'un règlement communal durant ce délai (opting out).*

Cette question a été traitée plus haut avec celle de la définition du périmètre LFAIE qui définit les lieux dans lesquels des personnes à l'étranger peuvent acheter des logements de vacances.

### 3. Incidences financières et en personnel

Incidence en personnel : 1EPT

Après l'entrée en vigueur de la révision, les communes seront tenues d'annoncer les demandes d'autorisation de construire par des personnes à l'étranger au SRF pour analyse. Deux communes appliquent déjà cette mesure et le SRF note une répercussion sur les ressources. En étendant cette mesure à toutes les communes valaisannes concernées par la LALFAIE, le SRF estime qu'1 EPT supplémentaire sera nécessaire pour absorber l'augmentation du volume de travail.

Incidences financières : augmentation temporaire des recettes d'émolument pour l'autorité de première instance

Augmentation difficile à chiffrer en termes de montant et de temps. Le SRF s'attend à une augmentation limitée aux premières années qui suivront l'entrée en vigueur de la révision.

### 4. Conclusion

Considérant ce qui précède, le Conseil d'Etat proposera au Grand Conseil :

- d'approuver le projet de révision totale de la LALFAIE ; et, en conséquence,
- de classer les motions no. 2019.09.314 « *Das ganze Wallis ist touristisch!* - *Tourismusförderung im BewG* » et no. 2022.11.493 « *Aufhebung der Wiederveräusserungsfrist für Schweizer* » car exécutées par le projet de révision.

Veuillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de toute notre considération.

**Marie-Claude Toschini-Métroz**  
Cheffe de Service

