

Loi réglant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

du

Le Grand Conseil du canton du Valais

vu l'article 36 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE);

vu l'ordonnance du Conseil fédéral du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE);

vu les articles 31, 33 et 54 de la Constitution cantonale;

vu la loi cantonale du 12 décembre 2008 sur la politique régionale ;
sur la proposition du Conseil d'Etat,

ordonne :

Chapitre 1 Autorités cantonales compétentes

Art. 1 Autorités

¹L'autorité cantonale décisionnelle au sens de l'article 15 alinéa 1 lit. a LFAIE est le service des registres fonciers et de la géomatique.

²La commission nommée par le Conseil d'Etat assure la surveillance de la répartition des unités de contingent dans les régions. Elle est composée de cinq à neuf membres.

Art. 2 Autorité habilitée à recourir

L'autorité cantonale habilitée à recourir au sens de l'article 15 alinéa 1 lit. b LFAIE est le service juridique traitant le domaine institutionnel de la justice.

Art. 3 Instance de recours

La Cour de droit public du Tribunal cantonal est l'instance de recours au sens de l'article 15 alinéa 1 lit. c LFAIE.

Chapitre 2 Motifs d'octroi d'autorisations et de restrictions cantonales

Art. 4 Principe

¹En plus des motifs d'autorisation prévus à l'article 8 LFAIE, le Canton fait usage des motifs d'autorisation cités à l'article 9 LFAIE.

²Le Canton détermine en particulier dans la présente loi dans quelle mesure et de quelle manière l'acquisition par une personne physique d'un logement de vacances ou appartement dans un appartôtel est autorisée dans le cadre du contingent cantonal.

³Le Conseil d'Etat détermine tous les cinq ans, sur proposition de la commission, les lieux où la promotion du tourisme est nécessaire au sens de l'article 9 alinéa 3 LFAIE.

Art. 5 Restrictions

¹Sur la base de l'article 13 LFAIE et dans le cadre de la répartition du contingent, le Conseil d'Etat peut introduire un blocage des autorisations pour une durée maximale de cinq ans.

²Les communes peuvent, par décision du conseil municipal, introduire elles-mêmes les restrictions de l'article 13 alinéa 2 LFAIE.

³Les communes peuvent également introduire ces restrictions pour des lieux ou des quartiers déterminés, pour une durée limitée ou illimitée.

Chapitre 3 Détermination des lieux touristiques

Art. 6 Lieux touristiques

¹Les lieux touristiques doivent remplir toutes les conditions suivantes :

- a) disposer d'une organisation touristique au sens de la loi sur le tourisme;
- b) une importante partie des activités économiques du lieu doit dépendre du tourisme;
- c) avoir limité la construction de résidences secondaires par un règlement communal;
- d) disposer d'un concept de développement touristique;
- e) disposer d'une zone à bâtir homologuée, dans le sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

²La détermination d'un lieu touristique nécessite une requête formelle de la part de la commune dans laquelle le lieu se trouve.

Chapitre 4 Répartition du contingent

Art. 7 Répartition du contingent par région

¹Le Conseil d'Etat fixe la répartition régionale selon les régions socio-économiques.

²Chaque région peut définir des sous-régions, au nombre maximal de 4.

³Chaque sous-région doit obtenir au minimum 20% du contingent de la région.

⁴Afin de tenir compte de la demande étrangère d'acquisition de logement de vacances et d'autre part, du potentiel touristique en lits mis à disposition et utilisés dans les différentes régions de manière équilibrée, le Conseil d'Etat, sur proposition de la commission, retient trois critères selon la pondération suivante :

- a) nombre d'autorisations accordées aux étrangers depuis 1998, avec une pondération de 60 pourcent;
- b) nombre de lits touristiques disponibles, avec une pondération de 30 pourcent;
- c) montant des taxes d'hébergement perçues les cinq dernières années, avec une pondération de 10 pourcent.

⁵La répartition doit être revue tous les cinq ans et elle n'est pas sujette à recours.

⁶Les unités de contingent qui n'ont pas été utilisées au 31 mars dans une sous-région sont reportées sur une autre sous-région de la même région.

⁷Les unités de contingent qui n'ont pas été utilisées au 30 avril dans la région sont reportées sur d'autres régions.

Art. 8 Critères et priorités d'attribution

¹L'autorité de première instance attribue les unités du contingent.

²Lors de l'attribution des garanties d'unité de contingent dans la région, les requêtes qui assurent une location touristique à long terme d'un ensemble de logements d'importance cantonale ou régionale sont privilégiées.

³Pour les nouveaux logements, l'autorité veille à ce qu'il y ait une répartition équilibrée entre les demandeurs et peut privilégier les projets dont l'investissement est important.

⁴Pour les anciens logements, seule la date du dépôt de la requête complète est déterminante.

⁵Un rapport équilibré entre propriétaires assujettis et propriétaires non-assujettis doit être respecté.

⁶La répartition du contingent entre les anciens et les nouveaux logements se fait à raison de 60% pour les nouveaux et 40% pour les anciens.

Art. 9 Déclaration d'intention

¹L'attribution d'unité de contingent s'effectue sur la base d'une déclaration d'intention d'acquisition d'un logement de vacances.

²Les exigences relatives à la déclaration d'intention sont fixées par l'autorité compétente.

³Tout acte authentique comme l'acte de vente, de promesse de vente, l'acte de gage assurant une acquisition d'immeuble, ou tout autre acte concernant une acquisition d'immeuble au sens de l'article 4 LFAIE portant sur des logements de vacances à des personnes à l'étranger à imputer sur le contingent, ne peut être stipulé ou conclu qu'après obtention de la garantie d'une unité de contingent.

Art. 10 Requête d'attribution d'une unité de contingent

¹Les requérants, au sens des articles 14 et 15 LAIE, doivent déposer leur demande auprès de l'autorité compétente. L'autorité de première instance élabore un système d'information officiel, qui indique par région la disponibilité du contingent.

²La requête n'est considérée comme valablement déposée que si elle est accompagnée de toutes les pièces exigées par l'autorité compétente.

Art. 11 Garantie d'une unité de contingent

¹L'autorité se prononce uniquement sur des demandes valablement déposées.

²L'autorité délivre une garantie d'unité de contingent.

³Cette garantie a une durée de validité de 30 jours.

Art. 12 Attribution d'une unité de contingent

¹Dans le délai de 30 jours, le notaire doit stipuler l'acte soumis au contingent et le déposer auprès de l'autorité compétente.

²Ce délai est respecté si l'autorité compétente est en possession des documents demandés dans les 30 jours suivant la délivrance de la garantie.

³Si le délai n'est pas respecté, la garantie de l'unité du contingent devient caduque.

⁴L'unité de contingent est attribuée avec l'autorisation.

⁵Le contenu de l'autorisation doit correspondre à la déclaration d'intention.

Art. 13 Intransmissibilité des documents

La déclaration d'intention et la garantie d'une unité du contingent ne sont pas transmissibles.

Art. 14 Anciens logements

¹L'autorité de première instance peut attribuer les unités du contingent aux personnes qui établissent:

- a) qu'elles ont conclu, en la forme authentique, une convention avec un acquéreur remplissant les conditions personnelles à l'octroi de l'autorisation et
- b) qu'elles sont inscrites comme propriétaires au registre foncier depuis plus de dix ans d'un logement terminé; ce délai pourra être abrégé à cinq ans si le Conseil d'Etat décide que le contingent le permet et dans les communes ayant introduit cette possibilité par voie de règlement.

²Le Conseil d'Etat peut fixer une surface minimale de surface de plancher nette habitable par logement.

Art. 15 Nouveaux logements

¹Pour autant que le principe ait été introduit par la voie de règlement communal et que les requérants soient au bénéfice d'une autorisation de construire en force, les unités du contingent peuvent être attribuées :

- a) aux constructeurs, non assujettis au régime de l'autorisation au sens de la loi fédérale, de nouvelles unités de logements à construire, en cours ou dont la construction n'est pas terminée depuis plus de 5 ans ; le financement de l'ensemble du projet de construction doit être garanti.
- b) aux acquéreurs d'un terrain à bâtir pour un logement de vacances comportant une seule unité de logement ; les acquéreurs devront s'engager à terminer les travaux dans un délai maximal de 3 ans.

²Le Conseil d'Etat peut fixer une surface minimale de surface de plancher nette habitable par logement.

Art. 16 Réserve

Le fait de remplir les conditions fixées à l'article 14 et à l'article 15 ne confère pas un droit à l'obtention d'unités du contingent.

Art. 17 Délais

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.

Art. 18 Délai d'interdiction de revente

Les décisions autorisant l'acquisition d'un logement de vacances par des personnes à l'étranger seront assorties de la charge interdisant la revente dans un délai de 5 ans.

Chapitre 5 Procédures

Art. 19 Procédure civile

L'action en cessation de l'état illicite au sens de l'article 27 LFAIE est instruite par le Tribunal du District du lieu de situation de l'objet et, est jugée, selon la valeur litigieuse, par le Tribunal de District ou le Tribunal cantonal.

Art. 20 Procédure pénale

Les procédures et les sanctions prévues aux articles 28, 29, 30, 31 et 33 LFAIE sont régies par le code de procédure pénale.

Chapitre 6 Dispositions transitoires et finales

Art. 21 Réduction des requêtes existantes selon l'ancien droit

La moitié du contingent cantonal annuel est affecté à la réduction des requêtes en suspens qui ont été déposées avant le 21 novembre 2007.

Art. 22 Dispositions d'exécution

Le Conseil d'Etat arrête les dispositions d'exécution nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 23 Abrogation

La loi réglant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 31 janvier 1991 est abrogée.

Art. 24 Entrée en vigueur

¹La présente loi, qui est une loi d'application de la loi fédérale, n'est pas soumise au référendum.

²La présente loi entre en vigueur le

Ainsi projeté en Conseil d'Etat à Sion, le

Le Président du Conseil d'Etat : **Claude Roch**

Le Chancelier d'Etat : **Philippe Spörri**