

Loi régulant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

du 31 janvier 1991

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 30, chiffre 3, et 44 de la Constitution cantonale;
sur la proposition du Conseil d'Etat,

arrête:

Chapitre 1: Motifs supplémentaires d'autorisation

Article premier Enumération des motifs

¹En plus des motifs généraux décrits à l'article 8 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), l'autorisation est accordée lorsque l'immeuble:

- a) est destiné à la construction, sans l'aide des pouvoirs publics, de logements à caractère social au sens de la législation cantonale dans des lieux où sévit la pénurie de logements ou comprend de tels logements s'ils sont de construction récente (art. 9, al. 1, litt. a, LFAIE);
- b) sert de résidence principale à une personne physique au lieu de son domicile légalement constitué et effectif, tant que celui-ci subsiste (art. 9, al. 1, litt. b, LFAIE);
- c) sert de résidence secondaire à une personne physique dans un lieu avec lequel elle entretient des relations extrêmement étroites dignes d'être protégées, tant que celles-ci subsistent (art. 9, al. 1, litt. c, LFAIE).

²L'autorisation peut aussi être accordée, dans les limites du contingent et de ses règles d'attribution, à une personne physique qui acquiert un immeuble en tant que logement de vacances ou appartement dans un apparthôtel (art. 9, al. 2, LFAIE).

Chapitre 2: Logements de vacances et appartements dans un apparthôtel

Art. 2 Détermination des lieux touristiques

Par voie d'arrêté, le Conseil d'Etat détermine tous les deux ans, après consultation des comités des associations régionales et des conseils communaux, les lieux où, conformément aux programmes de développement des régions socio-économiques approuvés selon la législation fédérale sur l'aide en matière d'investissements dans les régions de montagne (LIM), l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans un apparthôtel par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme (art. 9, al. 3, LFAIE).

Art. 3 Répartition du contingent

¹ Une commission nommée par le Conseil d'Etat répartit entre les régions du canton le contingent d'autorisations fixé par le Conseil fédéral.

² Elle opère cette répartition sur la base des objectifs de développement cantonaux et régionaux.

³ Elle réserve une part du contingent pour les cas de rigueur selon l'article 5, alinéa 1, lettre a.

⁴ Cette répartition n'est pas sujette à recours.

Art. 4 Critères et priorités d'attribution

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

² Elle les attribue en tenant compte des critères et priorités découlant des impératifs de la loi fédérale, des objectifs de développement cantonaux et régionaux, des intérêts de l'ensemble de l'économie cantonale ainsi que de l'évolution du marché immobilier.

³ 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.

⁴ De plus, un rapport équilibré entre propriétaires assujettis et propriétaires non assujettis doit être respecté.

⁵ Le Conseil d'Etat édicte des dispositions complémentaires précisant ces critères et priorités. Il peut également déléguer cette tâche à la commission.

Art. 5 Anciens logements

L'autorité de première instance peut attribuer les unités du contingent:

- a) aux personnes qui remplissent les conditions du cas de rigueur défini à l'article 8, alinéa 3, LFAIE, y compris dans les lieux touristiques non soumis à un blocage local des autorisations;
- b) aux personnes qui établissent:
 1. qu'elles ont conclu, en la forme authentique, une convention avec un acquéreur remplissant les conditions personnelles à l'octroi de l'autorisation et
 2. qu'elles détiennent leur droit sur le logement depuis dix ans; ce délai pourra être abrégé de cinq ans au maximum si le contingent le permet et dans les communes ayant introduit cette possibilité par voie de règlement;

c) aux personnes qui effectuent une acquisition complémentaire dans la mesure où le droit fédéral la soumet au contingent.

Art. 6 Nouveaux logements

Pour autant que le principe ait été introduit par la voie du règlement communal, l'autorité de première instance peut en outre attribuer les unités du contingent:

- a) aux constructeurs, non assujettis au régime de l'autorisation, au sens de la loi fédérale, d'un ou de plusieurs logements de vacances ou d'appartements dans un apparthôtel projeté, en cours de construction ou construits depuis moins de cinq ans, au bénéfice d'une autorisation de construire exécutoire;
- b) à l'acquéreur d'une place à bâtir qui s'engage à édifier un logement de vacances individuel.

Art. 7 Réserve

Le fait de remplir les conditions fixées à l'article 5, lettres b et c, et à l'article 6 ne confère pas un droit à l'obtention d'unités du contingent.

Art. 8 Délais

¹ Les autorisations garanties à l'aliénateur se périment dans un délai de cinq ans (art. 12, al. 3 OAIÉ). 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.

² 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.

Art. 9 Restriction cantonale plus sévère

¹ Les autorisations de principe accordées aux constructeurs ne peuvent pas dépasser le nombre d'unités correspondant à 1000 m² de surface habitable pour un même projet de logements de vacances et 20 unités pour un même apparthôtel.

² 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, notamment celles de la région socio-économique, sont consultées.

Art. 10 Restrictions communales plus sévères

Par voie du règlement communal, les communes peuvent soumettre les acquisitions de logements de vacances et d'appartements dans les appartôtels à des restrictions plus sévères ou les interdire (art. 13, al. 2, LFAIE).

Chapitre 3: Autorités et procédure

Art. 11 Autorités administratives

¹ Le Conseil d'Etat désigne, par voie d'arrêté, l'autorité de première instance (art. 15, al. 1, litt. a, LFAIE) et l'autorité habilitée à recourir (art. 15, al. 1, litt. b, LFAIE).

211.41

- 4 -

² Le Tribunal administratif cantonal est l'autorité de recours (art. 15, al. 1, litt. c, LFAIE).

Art. 12 Procédure civile

¹ L'action en cessation de l'état illicite (art. 27, LFAIE) est instruite et jugée par le juge instructeur, quelle que soit la valeur litigieuse.

² La procédure accélérée est applicable (art. 339 ss CPC).

Art. 13 Autorité pénale

Le juge instructeur prononce les pénalités prévues aux articles 28, 29, 30, 31 et 33 LFAIE.

Chapitre 4: Dispositions finales

Art. 14 Dispositions d'exécution

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

Art. 15 Abrogations

¹ Sont abrogés:

- a) le décret du 1er février 1985 réglant provisoirement l'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger;
- b) l'article 76, lettre e de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives.

² Les règlements communaux adoptés avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont caducs.

Art. 16 Vote populaire et entrée en vigueur

¹ La présente loi est soumise au vote populaire.

² Le Conseil d'Etat fixe la date de son entrée en vigueur¹.

Ainsi adopté en seconds débats en séance du Grand Conseil à Sion, le 31 janvier 1991.

Le président du Grand Conseil: **Bernard Premand**
Les secrétaires: **Jean-Dominique Cipolla, Hermann Fux**

¹ Entrée en vigueur le 1er août 1991.