

Préavis législatif 17.04.2024

**Loi
régissant l'application de la loi fédérale sur
l'acquisition d'immeubles par des personnes
à l'étranger
(LALFAIE)**

du [date]

Actes législatifs concernés par ce projet (RS numéros)

Nouveau: **211.41**

Modifié: –

Abrogé: 211.41

Le Grand Conseil du canton du Valais

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

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

sur la proposition du Conseil d'Etat,

ordonne:

I.

L'acte législatif intitulé Loi régissant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LALFAIE) est publié en tant que nouvel acte législatif.

1 Motifs supplémentaires cantonaux d'autorisation (art. 9 LFAIE)

Art. 1 Énumération des motifs

¹ 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).

Art. 2 Périmètre LFAIE

¹ 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).

² 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.

Art. 3 Logements de vacances

¹ 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 2 ans un chalet de vacances composé d'une seule unité de logement.

2 Contingentement (art. 11 al. 4 LFAIE)

Art. 4 Répartition régionale

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

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

³ Cette répartition n'est pas sujette à recours.

Art. 5 Attribution du contingent

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, 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.

³ 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.

⁴ 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.

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

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

3 Limitations cantonales et communales (art. 13 LFAIE)

Art. 6 Restrictions cantonales plus sévères

¹ Les autorisations de principe accordées aux constructeurs selon l'article 3 lettre b ne peuvent pas dépasser le nombre d'unités correspondant à 2000 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 sont consultées.

Art. 7 Restrictions communales plus sévères

¹ Par voie de règlement, les communes peuvent soumettre les acquisitions de logements de vacances et d'appartements dans les apparthôtels à des restrictions plus sévères ou les interdire.

4 Autorités et procédure

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

¹ Les autorisations garanties à l'aliénateur se périment dans un délai de 5 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. 9 Présentation des requêtes

¹ 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.

² 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.

³ 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. 10 Obligation de collaborer

¹ 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.

² 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.

Art. 11 Autorités administratives

¹ 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).

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

Art. 12 Procédure civile

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

² Le code de procédure civil suisse est applicable.

Art. 13 Procédure pénale

¹ Le code de procédure pénale s'applique aux pénalités prévues aux articles 28, 29, 30, 31 et 33 LFAIE.

5 Dispositions finales

Art. 14 Dispositions d'exécution

¹ Le Conseil d'Etat arrête les dispositions d'exécution nécessaires à l'application de la présente loi.

T1 Disposition transitoire

Art. T1-1

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

² 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).

II.

Aucune modification d'autres actes.

III.

L'acte législatif intitulé Loi réglant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LALFAIE) du 31.01.1991¹⁾ (Etat 01.01.2011) est abrogé.

IV.

Le présent acte législatif n'est pas soumis au référendum facultatif.

¹⁾ RS [211.41](#)

Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur.

Sion, le

Le président du Grand Conseil: Mathias Delaloye
Le chef du Service parlementaire: Nicolas Sierro