



Chambre Immobilière Valais

Mai 2016

## EDITO



**Il ne faut pas pousser le bouchon trop loin!**

La Constitution prône et demande de favoriser l'accès à la propriété; or, force est de constater que de nos jours la propriété foncière est attaquée de toutes parts. Non seulement de nombreuses restrictions pour accéder à la propriété ont été mises en œuvre (lex Weber, LAT, restriction de l'utilisation de la LPP, etc.) mais des taxes et des impôts ont également été introduits ou sont en passe de l'être (taxe sur les résidences secondaires, révision des taxes cadastrales, augmentation des valeurs locatives, etc.). Le propriétaire foncier devient l'homme à abattre dans notre société qui prône le libéralisme. Mais en réalité, ne se rapproche-t-elle pas du collectivisme de certaines idéologies de gauche? Attention car, en Valais, le propriétaire foncier est majoritaire et, pour se protéger, il peut donner de la voix ou tout au moins ne pas l'accorder à ceux qui pousseraient le bouchon trop loin!

Paul-André Roux  
Président de la CIV

## BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

# Résidences secondaires La CIV est inquiète

Franc fort, fiscalité, lex Weber... Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'il n'y a guère d'incitation à devenir ou à rester propriétaire de résidence secondaire (R2).

Les logements de vacances à vendre se multiplient dans les stations et les villages valaisans. Mais la demande, tant étrangère qu'indigène, ne suit pas (*lire notre encadré*). L'évolution très problématique de ce marché a plusieurs causes: la lex Weber bloque l'agrandissement du parc des résidences secondaires dans 98 communes valaisannes (selon la dernière mise à jour fédérale) et les entraves et incertitudes juridiques qui en découlent n'incitent guère à acquérir une R2. Quant à la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire, elle n'est guère rassurante non plus.

### EVITER D'EN RAJOUTER UNE COUCHE!

Ajoutez à cela les nouveaux régimes de transparence fiscale adoptés dans les pays voisins, qui découragent les achats de biens immobiliers en Suisse. Et, bien sûr, il y a le franc fort. Etant donné le taux de change défavorable, les propriétaires étrangers paient tout plus cher: les dépenses courantes pendant leurs vacances chez nous, mais aussi l'entretien de leur R2 et les taxes et impôts y relatifs.

Si nous n'avons, en Valais, guère de prise sur le franc fort, nous pouvons au moins éviter d'en rajouter une couche. Or, que voit-on? De nouvelles

taxes communales sur les R2 déjà en vigueur ou en projet dans plusieurs communes! De quoi démotiver davantage encore les propriétaires de R2, qui montent d'ailleurs aux barricades dans les communes concernées.

### LA QUESTION DES TAXES EST ET VA RESTER D'ACTUALITÉ

Nouvel élément au dossier: les citoyens de Silvaplana (GR), la première commune de Suisse à avoir instauré une taxe sur les R2 insuffisamment occupées, ont fait marche arrière et supprimé cet impôt. On apprend aussi que Val-d'Illiez et Champéry, les deux communes du Valais romand ayant adopté une taxe semblable, pourraient bien faire de même...\*

Bref, entre ce modèle, fort peu convaincant, de taxe sur les lits «froids» et d'autres solutions comme la forfaitisation des taxes de séjour (en vigueur en Anniviers par exemple où depuis 2016 tous les propriétaires de R2 passent à la caisse au prorata du nombre de pièces), les communes sont à la croisée des chemins. Elles doivent maintenant prendre leurs responsabilités envers les propriétaires de résidences secondaires!

### UNE TRÈS MAUVAISE IDÉE DANS L'AIR

Il y a également de quoi être inquiet au niveau cantonal. Heureusement, la





proposition de l'Alliance de gauche d'augmenter la valeur locative des R2 pour encaisser 15 millions de recettes fiscales annuelles supplémentaires, n'a pas passé la rampe au Grand Conseil, lors des débats sur le budget 2016. «Le projet a échoué, pour cette fois du moins, note le député PDC Pascal Luisier. Mais ce n'est pas la première tentative du genre. L'idée est dans l'air, et elle fait son chemin: des députés démocrates-chrétiens l'ont soutenue, au motif que la majorité des propriétaires de R2 sont des hors canton ou des étrangers et qu'ils ont de quoi payer!»

### QUE DEVIENDRONT NOS 98 000 RÉSIDENCES SECONDAIRES?

Il y a en Valais 98 000 résidences secondaires, dont 69 000 appartiennent à des propriétaires hors canton. Soit une proportion de 2/3 - 1/3. Tous,

qu'ils soient Valaisans ou non, paient déjà un généreux tribut à l'économie touristique de ce canton qui tourne principalement grâce à ces derniers. C'est un phénomène relativement nouveau: pour les raisons évoquées plus haut, les jeunes générations qui héritent d'une résidence secondaire n'ont plus autant envie que leurs parents d'être propriétaires. Ou ne peuvent plus l'être parce que cela devient trop lourd financièrement.

### JEAN-MICHEL CINA FERA LE POINT LORS DE L'AG DE LA CIV

On l'a dit: le Valais des résidences secondaires, notre tourisme, sont à la croisée des chemins. On en reparlera lors de l'assemblée générale de la CIV, mercredi 1er juin (voir notre agenda p. 4): à cette occasion, le Conseiller d'Etat Jean-Michel Cina, responsable de l'économie fera le point sur cette problématique (fiscalité, lex Weber, LAT, etc.).

*\*A Val d'Illeiez, la taxe sur les lits occupés moins de 70 jours par an ne s'applique qu'aux nouveaux propriétaires de R2: mais il n'y a plus guère de taxes à encaisser puisqu'avec la lex Weber, il n'y a plus de nouvelles résidences secondaires possibles... En*

*ce qui concerne Champéry, les notifications 2014 de taxes sur les R2 insuffisamment occupées sont suspendues en attendant l'issue de la procédure de recours contre la taxation 2013. Puis l'affaire devrait être portée devant le Tribunal Fédéral... De ce fait, Val d'Illeiez et Champéry ainsi que Troistorrent réfléchissent depuis peu à une solution régionale commune «plus adaptée».*

### LES ÉTRANGERS BOUDENT LE MARCHÉ

Un indice du peu de vitalité du marché des résidences secondaires: les ventes aux étrangers ont fondu, ou peu s'en faut. En 2015, le Valais n'a utilisé qu'un petit quart du contingent annuel de vente aux étrangers auquel la lex Koller lui donne droit: seules 80 unités ont trouvé preneur sur un total disponible de 330. Il y a quelques années à peine, le Valais avait besoin de presque 400 unités pour répondre à la demande et après avoir épuisé ses 330 unités, il récupérait le contingent non utilisé dans les autres cantons! (De quoi se demander, à quoi sert encore la lex Koller...)

## La rubrique énergie



### ENERGY CHALLENGE 2016, pour économiser «fun»

L'ENERGY CHALLENGE 2016 bat son plein depuis le 6 avril. Objectif de cette opération nationale: inciter tout un chacun à réaliser des économies au quotidien, dans la maison en particulier.

Téléchargeable gratuitement, l'application pour smartphones est au cœur de l'ENERGY CHALLENGE 2016. En répondant à 24 questions, les utilisateurs peuvent découvrir leur graphique énergétique et le comparer à celui de people comme Stress, Shakiri ou Bertrand Piccard. On y trouve aussi de nombreux conseils pour faire des économies et un calculateur permet de voir combien cela permet de

gagner en kWh ou en francs. De cette manière et/ou en jouant à des quiz en ligne, les participants peuvent accumuler succès et récompenses sous forme de bons et autres prix.

### ENERGY CHALLENGE À SION

La compétition entre 9 cités de l'énergie, dont Sion, est l'événement-phare de l'ENERGY CHALLENGE 2016. Tous les habitants peuvent y participer de différentes manières, et notamment en réalisant des économies via l'application. La caravane et ses people s'arrêtera entre le 21 et le 24 septembre à Sion. De nombreuses manifestations sont au menu. En savoir plus: [www.energychallenge.ch](http://www.energychallenge.ch)



# ENERGY 2016 CHALLENGE



# Vos droits



## Lex Weber, quelle marge de manœuvre?



Lex Weber oblige (la loi d'application et son ordonnance sont entrées en vigueur en 2016), les 98 communes valaisannes comptant plus de 20% de résidences secondaires ne délivrent des autorisations de construire (chalets, appartements), qu'à la condition que ces logements soient grevés au registre foncier d'une restriction d'utilisation à titre de résidence principale (art.7 ORS et 3 ORSec). Il n'est donc pas possible d'utiliser ou de revendre de tels objets comme résidences secondaires.

### COMMENT MODIFIER CETTE SITUATION?

Une telle restriction d'utilisation peut être suspendue (art. 14 LRS) dans deux cas:

**-S'il n'est pas possible de respecter cette restriction en raison de circonstances particulières:** décès, changement de domicile, d'état civil, etc. (art. 14 al. 1 a LRS). L'autorité peut alors prononcer une telle suspension pour une durée en principe de deux ans, avec prolongation pos-

sible de deux ans au plus, et une seule fois (art. 8 ORSec). Le propriétaire pourra ensuite essayer de louer son immeuble à un résident, ou tenter la variante ci-dessous

**-Si le propriétaire apporte la preuve que le logement a été proposé sur le marché et que cette recherche a été vaine.** Dans ce cas également, la restriction d'utilisation peut être suspendue pendant deux ans en principe (art. 14 al. 1b LRS). Des prolongations de deux ans ou plus sont possibles. Et chaque fois, le propriétaire devra attester que des offres aux conditions du marché (à un prix raisonnable, à déterminer par l'autorité communale concernée) ont été régulièrement publiées et que le logement a été en tout temps prêt à être occupé par un locataire ou un acquéreur (art.9 ORSec).

A noter que l'art. 14 al. 4 LRS prévoit que le Conseil fédéral règle la durée de la suspension, la prolongation, les détails de la preuve, etc., et qu'en l'état les modalités ne sont pas connues.

### ⚠ LA BARRE DES 20% CHANGE TOUT

La levée de la restriction d'utilisation et la radiation de la mention ne sont possibles que si, dans la commune concernée, la proportion de résidences secondaires descend à 20% ou en dessous (art. 25 al. 3 LRS).

### ⚠ IL NE FAUT PAS RÊVER...

Selon l'art 14 al 3d, «un logement vacant depuis deux ans au plus, habitable et proposé pour une location durable ou mis en vente (logement inoccupé) est assimilé à une résidence principale». Certains ont pensé pouvoir invoquer cette disposition pour transformer une résidence secondaire en résidence principale, après deux ans d'inoccupation. Or tel n'est pas le cas. De l'avis de la doctrine (François BIANCHI, chargé de cours à l'Université de Lausanne, notaire, 2015) et du soussigné, cette disposition a seulement pour but de faire entrer de tels logements inoccupés dans le calcul des 20%.

Il faudra voir comment la pratique évolue, en fonction de la législation d'application à venir.



## Le bonjour de...

Me Robert WUEST, bureau conseil CIV à Sierre

Le premier bureau conseil de la Chambre immobilière Valais a été ouvert à Sierre, il y a une trentaine d'années. Une initiative de Me Wuest, un pilier du développement de la CIV. «A l'époque, nous nous demandions comment rendre service à nos membres, ce qui m'a incité, en tant que spécialiste des questions immobilières, à lancer un bureau conseil à Sierre, qui a rapidement prouvé son utilité. D'autres bureaux conseil ont alors suivi à Sion, Martigny et Monthey.» Ancien président de la Chambre, fidèle chroniqueur juridique de notre bulletin (lire p. 3), Me Wuest

est toujours aussi motivé à aider les propriétaires, souvent démunis en cas de questions ou de problèmes ayant trait au droit du bail, tellement compliqué pour le bailleur lambda ayant un ou quelques locataires.

### «DES BUREAUX PAS PRÈS DE CHÔMER»

Le bureau conseil sierrois est sollicité 30 à 40 fois par an. «J'explique par exemple comment procéder dans les règles pour éviter qu'une notification de congé soit nulle. On me consulte aussi en cas de restitution de locaux en

mauvais état, de loyers impayés, de fins de bail posant des problèmes pratiques: locataires ne libérant pas les locaux, etc. Il s'agit d'éviter de partir en procédure. Et en général, on trouve des solutions. Il faut dire qu'en Valais, contrairement à d'autres cantons, le climat relationnel entre propriétaires et locataires est bon dans l'ensemble.»

Pour Me Wuest, avec la lex Weber et la nouvelle LAT, les bureaux conseil de la CIV ne sont pas près de chômer: «On n'a pas encore pris la mesure des énormes problèmes que ces nouvelles législations vont poser aux propriétaires valaisans.»

### LES BUREAUX CONSEIL DE LA CIV

Chaque membre de la CIV a droit à une consultation gratuite par année auprès d'un de nos bureaux conseils. Des spécialistes sont à votre disposition pour vous fournir tous renseignements juridiques, notamment dans le domaine des relations entre propriétaire et locataire.

#### Monthey

• Rigolet SA, Fiduciaire et Immobilier, J.-M. Pasteur, 024 475 70 02

#### Sion

• Joël Bourban, c/o Agence Roduit & Bourban 027 322 34 64  
• Marc Aymon, c/o Pierre Jacquod, 027 323 21 56

#### Sierre

• Me Robert Wuest, 027 455 43 33

#### Martigny

• Me Olivier Vocat, 027 722 28 67  
• Me Vincent Hertig, 027 722 99 39

Détails adresses: [www.civ.ch](http://www.civ.ch)

## AGENDA



## 2016

### Mercredi 1er juin

Assemblée générale de la CIV à 16 h à la BCVs à Sion (place des Cèdres), puis conférence du conseiller d'Etat Jean-Michel Cina sur l'actualité immobilière (lex Weber, LAT, taxes sur les résidences secondaires, etc.)

### Jeudi 8 septembre

Sortie annuelle de la CIV (détails suivront)

### Jeudi 10 novembre

Séminaire juridique CIV-USPI sur le droit du bail et la PPE, de 13 h 30 à 17 h 30 à Martigny (Hôtel du Parc)

### Jeudi 24 novembre

Cours 5 à 7, «Chauffez futé», dès 17 h, à la BCVs à Sion (Place des Cèdres)

## Impressum

### SECRÉTARIAT PERMANENT CIV

Av. du Grd-St-Bernard 35  
1920 Martigny  
T 027 722 99 39  
F 027 723 22 26  
[info@civ.ch](mailto:info@civ.ch)

### SITE INTERNET

[www.civ.ch](http://www.civ.ch)

### TIRAGE

2000 exemplaires

### IMPRESSION

Calligraphy.ch SA  
[www.calligraphy.ch](http://www.calligraphy.ch)