

CH_VB 89.221 vom 4. Oktober 1988

Bundesverwaltung, 1988-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_89.221

FR: CH_VB 89.221 du 4 octobre 1988

IT: CH_VB 89.221 del 4 ottobre 1988

Erwägungen

E. 1

De donner suite à son initiative et d'adopter le projet d'arrêté fédéral modifiant le code des obligations.

E. 2

Explications de la commission

E. 3

Est réputée gain la différence entre prix d'achat, y compris les frais accessoires, augmentée des dépenses effectives occasionnées par les travaux nécessaires ou utiles de rénovation et de transformation, et le prix d'aliénation.

E. 4

Consé- quences Art. 218ter Toute opération qui contrevient à ces dispositions ou qui vise à les éluder est nulle et ne peut être inscrite dans le registre foncier.

E. 5

Partie spéciale 51 Systématique Les articles 218 à 218quater du code des obligations contiennent les dispositions sur le délai durant lequel la revente de terrains agricoles est interdite. Il y aurait donc de bonnes raisons, du point de vue de la systématique, d'insérer au même endroit 1324

les dispositions instituant un délai durant lequel il est interdit de revendre des terrains non agricoles. En l'occurrence, les dispositions concernant le délai pour les terrains agricoles ne seront pas modifiées quant au fond. Une autre solution consisterait à régler dans un acte législatif spécial le délai pour les terrains non agricoles de façon tout à fait indépendante des prescriptions sur le droit foncier rural. Ainsi, on aurait des normes identiques dans une large mesure, ou du moins très semblables, dans des parties de notre législation différentes du point de vue de la systématique. Il faut éviter cela et donner donc la préférence à la première solution. Seule la numérotation du nouvel article prévoyant un délai pour la revente des immeubles non agricoles pose un problème. La commission propose la désigna- tion «218abls»; on ne connaît aucun cas semblable. La numérotation des autres articles ne serait pas modifiée. 52 Commentaire des articles Article 218 Délai durant lequel la revente d'immeubles agricoles est interdite Seul le titre marginal de cet article est à modifier; il indiquera désormais que le délai concerne les immeubles agricoles. Pour le reste, la disposition reste identique. Article 218abls (nouveau) Délai durant lequel la revente d'immeubles non agricoles est interdite Le 1er alinéa établit le principe selon lequel la revente d'immeubles non agricoles est interdite durant un délai de cinq ans à partir de leur acquisition. Les immeubles non agricoles sont les terrains à bâtir et les terrains déjà bâtis ne servant pas à l'exploitation agricole. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un

immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir si un chantier peut immédiatement y être ouvert, c'est-à-dire si une autorisation de construire sur ce terrain peut être obtenue sans difficulté (ATF 93 I 603). De ce fait, le champ d'application de la disposition concernant le délai d'interdiction pour les immeubles agricoles est délimité par celui de la disposition concernant le délai d'interdiction pour les terrains non agricoles: Si le terrain n'est pas un terrain à bâtir, le délai d'interdiction est celui prévu pour les immeubles agricoles; s'il s'agit d'un terrain à bâtir, ce délai est celui fixé par la nouvelle disposition. Pour cette raison, on ne peut pas se fonder - bien que la chose eût été souhaitable - sur la répartition en zones. Cet inconvénient n'est cependant pas grave, car il est prévu de supprimer, selon le projet de nouvelle loi fédérale sur le droit foncier rural (art. 98, ch. 2, du projet; FF 1988 III 1075), le délai d'interdiction pour les immeubles agricoles; le délai d'interdiction pour les immeubles non agricoles que nous proposons serait donc provisoire (cf. plus bas, ch. 5.4). Le délai commence à courir à partir de l'acquisition (art. 656 CC). Il est fixé à cinq ans. Un délai de dix ans, égal à celui qui est prévu pour les immeubles agricoles, serait incontestablement excessif. D'autre part, un délai trop court serait sans

1325
effet. Si le délai durant lequel la revente d'immeubles non agricoles doit efficacement servir à la lutte contre la spéculation foncière, il faut le fixer à quelques années. Le Conseil fédéral avait proposé, dans son message du 9 avril 1963 à l'appui d'un projet de loi modifiant les dispositions du code civil et du code des obligations sur le droit de superficie et le transfert des immeubles (FF 1963 I 993), un délai de trois ans pour les terrains non agricoles. Etant donné que le champ d'application des dispositions dérogatoires autorisant la revente avant l'échéance du délai prévu par la loi sera élargi de façon à encourager l'usage des immeubles à des fins personnelles et que le délai d'interdiction est prescrit pour les immeubles agricoles et non agricoles, il y a lieu de fixer ce délai à cinq ans. Le 2^e alinéa définit l'aliénation en s'inspirant de l'explication donnée pour le délai prescrit pour la revente des immeubles agricoles. Tout acte juridique conclu de gré à gré qui vise le transfert de propriété foncière (vente, donation, échange, enchères volontaires, libéralités accroissant la part héréditaire, partage successoral) est une aliénation (ATF 95II426 ss). La seule condition est qu'il s'agisse d'un acte juridique et que l'aliénation soit librement voulue par celui qui y procède; l'expropriation et l'exécution forcée, ainsi que la vente sous menace d'expropriation sont possibles même avant l'échéance du délai. En outre, tout acte juridique qui a, sur le plan économique, le même effet qu'un transfert de propriété, est assimilé à une aliénation. Cela revient à généraliser la jurisprudence concernant le délai d'interdiction prescrit pour les immeubles agricoles, jurisprudence selon laquelle l'octroi d'un droit de construction indépendant et permanent est une aliénation (cf. Reinhold Hotz, *Bäuerliches Grundeigentum*, RDS 1979, fascicule 2, par. 5, ch. 1). La cession d'une part majoritaire à une société immobilière doit également être considérée comme une aliénation. On a notamment renoncé à faire une exception pour les immeubles non agricoles qui sont administrés par un tuteur, à la différence de ce qui est le cas pour les immeubles agricoles. Une telle exception ne pourrait actuellement plus guère être justifiée. Selon le 2^e alinéa, le délai d'interdiction recommence à courir pour l'acquéreur dans tous les cas, que l'aliénation ou l'acquisition d'un terrain durant le délai prévu soient soumises à l'autorisation ou non. Il en va autrement lorsque la réglementation établie au 3^e alinéa s'applique. En cas d'acquisition à la suite d'une succession (il ne s'agit pas d'un acte juridique, pas plus que ce n'est le cas pour l'exécution forcée) une autorisation n'est pas non plus nécessaire. Cependant, à la différence de ce qui se produit dans la situation décrite au 2^e alinéa, le délai d'interdiction ne recommence pas à courir pour l'acquéreur. Celui-ci obtient le statut

juridique de l'aliénateur: le délai est le même que celui qu'il aurait été pour l'aliénateur, si celui-ci était resté propriétaire. Cela découle du principe de l'universalité de la succession (art. 560 CC). D'ailleurs, selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, l'acquisition par les héritiers à la suite d'une succession n'est pas soumise à une autorisation, même s'il s'agit d'un immeuble agricole qui a appartenu au défunt moins de dix ans (ATF 110 II 209; Pra 73 n° 242). Les dispositions du nouveau droit concernant le régime matrimonial, notamment l'article 665, 3e alinéa, du code civil, font que l'acquisition d'un terrain sans inscription au registre foncier, par la création ou la liquidation de la communauté de biens, est soumise aux mêmes prescriptions que l'acquisition par

1326
succession. Dans les deux cas, aucun délai ne court; l'acquéreur obtient le statut de son prédécesseur en droit. Article 218bis Exceptions Le 1er alinéa prévoit, pour les immeubles agricoles comme pour les autres que les autorités cantonales peuvent, pour des motifs importants, permettre leur aliénation avant l'échéance du délai. Ce principe s'applique déjà aux immeubles agricoles. Le 2e alinéa indique ce qu'il faut considérer comme un motif important dans le cas des immeubles agricoles et des immeubles non agricoles. Les cantons peuvent librement déterminer les autorités compétentes. Le recours de droit administratif est possible comme auparavant contre la décision de l'autorité de dernière instance dans le cas des immeubles agricoles (art. 218quater). Le 2e alinéa, lettre a, reprend l'énumération des motifs importants permettant de déroger à l'interdiction de revendre un immeuble agricole dans le délai fixé par le droit actuellement en vigueur. Le 2e alinéa, lettre b, mentionne des motifs importants qui, chacun, permettent de revendre un terrain non agricole avant l'échéance du délai. L'énumération n'est pas exhaustive; elle indique cependant à l'autorité compétente la voie à suivre lorsqu'elle doit concrétiser cette notion juridique imprécise. En premier lieu, comme c'est le cas pour les immeubles agricoles, le partage d'une succession constitue un motif important. L'interdiction doit prévenir la revente de terrains avec bénéfice, à bref délai. Si, en revanche, un immeuble est cédé sans bénéfice à une personne qui l'exploitera pour ses propres besoins, la transaction n'a pas d'effet spéculatif; il n'y a donc pas de raison de s'y opposer. Les deux conditions, à savoir l'acquisition en vue d'une utilisation propre et le fait que l'aliénation n'est pas source de gain, doivent être remplies simultanément. Si on se contentait de prendre en considération l'acquisition en vue d'une utilisation personnelle, l'objectif visé ne pourrait pas être atteint. En effet, rien n'empêcherait le vendeur d'aliéner son terrain en réalisant un gain important. Cependant, il ne faut pas renoncer à la condition selon laquelle l'acquéreur doit utiliser l'immeuble pour lui-même. Cette condition permet de réduire la demande de terrains et de freiner ainsi l'augmentation des prix dans ce domaine. L'acquisition aux fins de placer des capitaux n'est certes pas entièrement exclue de cette façon; elle reste possible lorsque le vendeur a été propriétaire du terrain plus de cinq ans. «L'utilisation propre» d'immeubles non agricoles correspond à la notion d'exploitation à des fins personnelles d'entreprises et d'immeubles agricoles (cf. art. 621, 2e al., CC; art. 11, 2e al., loi sur le maintien de la propriété foncière rurale; art. 15, 1er al., loi sur le bail à ferme agricole). Cette notion correspond aussi dans une large mesure à celle du besoin personnel dans le droit concernant le bail à loyer (art. 267c, let. e, CO). Toutefois, la notion ne doit pas être interprétée dans un sens trop restrictif: Lorsque l'immeuble est acquis pour permettre l'exploitation durable d'un établissement servant au commerce, à l'industrie, à l'artisanat ou à une autre profession commerciale, il n'est pas nécessaire que l'acquéreur soit la même personne du point de vue juridique, que celle qui gère la maison; une identité sur le plan économique est suffisante. Parmi les autres raisons impor-

1327

tantes qui permettent d'autoriser une revente avant le délai fixé, mentionnons la remise au conjoint ou à un descendant, au co-proprétaire de l'immeuble, le transfert dans le cadre d'une fusion, d'une rectification des limites ou d'un remembrement de terrains à bâtir, la mise à disposition du terrain à une société ou coopérative. Compte tenu de l'importance qu'a l'exception mentionnée sous la lettre b, il est indiqué de définir aussi le gain (3e al). Le gain est la différence entre le prix de vente et l'ancien prix d'achat. La charge hypothécaire n'a pas d'importance. Cette description correspond à celle du droit au gain dans les dispositions réglant la succession pour les immeubles agricoles (art. 619bls CC; art. 32, projet de loi sur le droit foncier rural). On ajoute au prix d'achat les frais accessoires tels que les émoluments de notaire et les frais d'inscription au registre foncier, ainsi que les redevances de la transaction. On peut aussi y ajouter les frais consentis pour assurer la sauvegarde de l'immeuble ou en augmenter la valeur. Les dépenses faites pour maintenir la valeur de l'immeuble ne sont soumises à aucune restriction. La législation sur les droits réels définit à l'article 647c du code civil les travaux d'entretien, de réparation et de réfection nécessaires. En revanche, la possibilité de soustraire les frais pour des travaux destinés à augmenter la valeur de la chose n'est pas toujours donnée. De tels frais peuvent être utiles selon la législation sur les droits réels (art. (Aid CC) ou servir seulement à l'embellissement ou à la commodité (art. 647e CC); il s'agit de travaux «de luxe». Seules les dépenses utiles doivent donner droit à une déduction. Les travaux de réfection et de transformation utiles sont «destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité» (art. 647rf, 1er al., CC). C'est le cas de travaux destinés à améliorer l'isolation d'un bâtiment ou à économiser d'une autre façon l'énergie; on peut aussi citer sous ce titre l'installation d'un ascenseur ou d'un monte-charges dans une maison servant à plusieurs familles ou dans un bâtiment commercial ou industriel, ainsi que le raccordement à la télédiffusion ou à la télévision par câble. En revanche, on ne peut soustraire les frais consentis pour des travaux destinés exclusivement à embellir la chose ou à en rendre l'usage plus aisé, par exemple l'installation d'une cheminée, d'un grill dans un jardin ou d'une porte ciselée. En cas de doute, il faut prendre en considération les circonstances particulières pour déterminer s'il s'agit de travaux utiles ou de travaux servant uniquement à l'embellissement. L'installation d'une porte de garage téléguidée sert uniquement à en faciliter l'usage si l'accès est aisé, mais elle peut être considérée comme utile si la sécurité du trafic le requiert ou si la topographie l'exige en raison de la raideur de la rampe d'accès par exemple (cf. Meier-Hayoz, Das Sachenrecht, 5e éd., Berne 1981, notes 1 à 4 à l'art. 647e CC et exemples cités). Il va de soi que les frais de travaux de réfection ou de transformation nécessaires ou utiles ne peuvent être ajoutés au prix d'achat que si on ne réalise pas ainsi un gain occulte lors de la vente de l'immeuble. Par conséquent, le prix de l'ouvrage doit correspondre aux travaux effectivement exécutés et aux taux pratiqués dans les localités ou la région par la concurrence. Dans ces frais, le gain usuel de l'entrepreneur est inclus. Si l'entrepreneur est aussi le vendeur, il peut ajouter aux prix d'achat ses honoraires. La même règle s'applique aux architectes, maîtres d'ouvrage et ingénieurs. Le délai n'affectera donc pas l'industrie du bâtiment. 1328

Ht Comment faut-il déterminer les frais si un entrepreneur acquiert un terrain non bâti, y construit et décide de vendre les logements ou locaux commerciaux avant l'échéance du délai? Il faut établir séparément les frais d'acquisition du terrain d'une part, et les frais de construction du bâtiment, ainsi que ceux du raccordement de la parcelle et de l'aménagement des alentours d'autre part. Pour déterminer le prix de revente, il convient de répartir les frais d'acquisition du terrain en fonction de la part de chaque étage (art.712e, 1er

al., CC), sans y ajouter le gain. Cette répartition découle de la réglementation de la propriété régie par des dispositions du code civil de façon spéciale (Tuor/Schnyder, CC, 10e éd., 1986, p. 649 et 650). Les frais de construction peuvent être répartis de la même manière ou différemment (p. ex. en prenant en considération le volume des locaux et l'aménagement spécial de chaque étage). Les frais courants, tels que les intérêts sur le capital et les taxes renouvelables (impôts fonciers, taxes perçues pour l'utilisation de certains objets) ne peuvent être ajoutés au prix d'achat; ces frais ne sont ni des dépenses accessoires découlant de l'achat, ni des dépenses faites pour des travaux nécessaires ou utiles. La prise en considération de tels frais serait tout à fait injustifiée dans les cas où le propriétaire a utilisé lui-même l'immeuble ou l'a remis à des tiers contre rémunération. Article 218ter Conséquences Cette disposition reprend la teneur de la première phrase de l'article en vigueur. Elle s'appliquera cependant aussi au délai durant lequel un terrain non agricole ne doit pas être revendu. La deuxième phrase de l'article actuel ne sera pas reprise. Elle règle la procédure à suivre lorsqu'il y a contestation sur le caractère agricole ou non agricole d'un terrain. Selon les règles générales de procédure administrative actuellement applicables, on peut à cet effet exiger que l'autorité prenne une décision en constatation des faits. Aussi une disposition légale supplémentaire est-elle inutile. Article 218quater Voies de recours Quant au fond, cette disposition n'est pas modifiée; elle s'appliquera aussi au délai durant lequel un immeuble non agricole ne doit pas être revendu. On la précise cependant de façon à ce que non seulement une décision cantonale de dernière instance concernant une demande d'autorisation pour une revente précoce, mais aussi une décision sur le caractère agricole ou non agricole d'un terrain puissent faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. 53 Dispositions finales II n'est pas nécessaire d'édicter des dispositions spéciales d'introduction. Selon l'article 52, 1er alinéa, des dispositions finales du code civil, les cantons doivent désigner les autorités compétentes. S'il n'ont pas pris une telle mesure jusqu'au moment où la disposition entre en vigueur, celle-ci est applicable malgré tout. Lorsqu'une transaction prévoyant une cession doit être inscrite au registre foncier, le préposé peut refuser l'inscription si le délai durant lequel l'aliénation est 90 Feuille fédérale. 141e année. Vol. I 1329

interdite n'est pas écoulé et qu'une autorisation n'a pas été obtenue (art. 24, 1er al., ordonnance sur le registre foncier; RS 211.432.1); la transaction est nulle et ne permet donc pas l'inscription au registre (art. 218ter CO). La date de la demande d'inscription est déterminante en l'occurrence (art. 948, 1er al., et 967, 1er al., CC), non pas celle à laquelle la transaction a été conclue. Toute cession de propriété qui est annoncée au registre foncier après l'entrée en vigueur de la disposition doit donc faire l'objet d'un examen portant sur l'observation du délai durant lequel une revente est interdite. 54 Durée de validité de la mesure; urgence La durée de validité de la mesure doit être limitée. Selon l'article 6, 1er alinéa, de la loi sur les rapports entre les conseils (RS 171.11), les actes législatifs dont la durée de validité est limitée, doivent, lorsqu'ils contiennent des règles de droit, être promulgués sous forme d'arrêtés fédéraux de portée générale. Rien ne s'oppose à ce qu'on modifie une loi en vigueur par un tel arrêté. La mesure proposée doit être applicable jusqu'au 31 décembre 1996. On aura le temps de déterminer si l'institution du délai donne des résultats satisfaisants. Dans l'affirmative, on pourra prolonger la validité de l'acte. Si ce n'est pas le cas ou si on trouve entretemps une solution meilleure, l'acte sera abrogé automatiquement à l'échéance fixée. On a procédé de même pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (RS 211.412.41) et pour les mesures contre les abus dans le secteur locatif (RS 221.213.1). L'acte doit être déclaré urgent conformément à

l'article 89bis, 1er alinéa, de la constitution, et entrer en vigueur le jour de son adoption. Etant donné que les prix des terrains ont augmenté ces derniers mois dans une proportion jamais atteinte auparavant et que le renchérissement s'accélère encore, il convient de mettre l'arrêté fédéral proposé immédiatement en vigueur. Tout retard permettrait la conclusion d'un grand nombre de transactions à caractère spéculatif qui renforceraient encore la tendance au renchérissement.

E. 6

Autres possibilités La commission a notamment envisagé l'imposition de prix maximums pour les immeubles servant à l'agriculture. Elle en est cependant arrivée à la conclusion que l'article 21bis de la loi sur les rapports entre les conseils exclut toute initiative parlementaire dans ce domaine, étant donné que le Conseil fédéral a soumis aux Chambres, le 19 octobre 1988, un message à l'appui d'un projet de loi fédéral sur le droit foncier rural et qu'il sera possible de faire une proposition concernant les prix maximums pour les immeubles agricoles lors de l'étude de ce projet de loi. L'urgence des mesures à prendre a fait que la commission a renoncé à examiner d'autres solutions susceptibles de stabiliser les prix des terrains. 1330

E. 7

Conséquences des revisions proposées Etant donné que l'exécution de l'arrêté fédéral proposé incombe aux cantons, son adoption n'aura aucune répercussion sur les finances ou le personnel de la Confédération. La mesure envisagée imposera le cas échéant une légère charge supplémentaire aux cantons et aux communes. Les frais d'administration du registre foncier n'augmenteront guère; en revanche, l'examen des demandes concernant l'autorisation de revendre un terrain avant l'échéance du délai légal occupera des services administratifs spéciaux. Les cantons devront donc créer ces services ou confier le travail précité à des autorités existantes.

E. 8

Constitutionnalité En vertu de l'article 64 de la constitution, la Confédération peut légiférer dans tous les domaines relevant du droit civil. Elle est donc habilitée à instituer un délai de cinq ans durant lequel il serait interdit de revendre des terrains ne servant pas à l'exploitation agricole et à régler ce point, car un tel délai relève du droit civil matériel, et non du droit de police en général ou du droit de la police du travail en particulier. L'interdiction de revendre des immeubles non agricoles durant le délai prévu n'enfreint pas la liberté du commerce et de l'industrie et ne viole pas la garantie de la propriété pas plus qu'elle ne met en cause la liberté de contracter. En l'occurrence, la commission s'est fondée sur un rapport y relatif du professeur Hans Huber, que celui-ci avait rédigé en 1963 sur mandat du Département fédéral de justice et police. La Constitutionnalité d'une mesure du genre proposé a été constatée à maintes occasions (cf. messages du Conseil fédéral; FF 7960 II 1253, 1963 II 1028, 1964 II 1305). 32802 1331

Annexe 3 Texte et développement de l'initiative parlementaire Leuenberger Moritz
Initiative parlementaire. Halte à la spéculation foncière (88.236) Le 4 octobre 1988, M. Leuenberger Moritz, conseiller national, a déposé l'initiative suivante: Me fondant sur l'article 21bis LREC, je dépose l'initiative parlementaire suivante, conçue en termes généraux: Un arrêté fédéral urgent fondé sur l'article 22Ier, 2e alinéa, est., doit être édicté en vue de soumettre à un contrôle des prix tous les terrains qui ne sont pas exploités pour l'agriculture. Les prix doivent être gelés à la valeur vénale fixée lors de la dernière taxation

fiscale établie avant le 1er octobre 1988 par le canton. Les différences apparaissant d'un canton à l'autre dans la taxation seront corrigées par des coefficients appropriés. L'auteur de l'initiative a développé oralement celle-ci devant la commission le 16 janvier 1989 en ces termes: J'ai été poussé à déposer mon initiative - qui est bien sûr soutenue par «l'Association suisse des locataires» - en premier lieu par l'extraordinaire montée des prix des terrains ces dernières années et notamment ces derniers mois. Personne sans doute ne contestera que l'évolution dans ce domaine est fâcheuse. Au cours des débats qui ont précédé la votation sur l'initiative dite «ville- campagne», tous les opposants à celle-ci ont d'ailleurs admis qu'il fallait prendre des mesures dans ce domaine. Cette situation entrave d'une part l'accès à la propriété foncière. Le pourcentage de logements appartenant à leurs habitants est dans notre pays le plus bas d'Europe. Le nombre de personnes qui sont propriétaires de biens-fonds diminue. D'autre part, la hausse des loyers - bien que légèrement freinée par la législation contre les abus dans le domaine locatif - suit l'évolution des prix des terrains. Cette constatation s'applique aux logements aussi bien qu'aux locaux commerciaux. Les finances publiques profitent des impôts sur les mutations, mais doivent d'autre part verser des prestations sans cesse croissantes aux institutions sociales subventionnées qui assurent le logement à des groupes marginalisés (p. ex. aide aux personnes âgées). Les contribuables payant donc eux aussi une partie des loyers surfaits. On a proposé plusieurs explications à la hausse des prix des terrains. Mentionnons le désir de faire des placements sûrs en investissant dans l'immobilier, le 2e pilier et l'évolution socio-culturelle (longévité accrue, volonté des jeunes de disposer rapidement d'un logement à eux, etc.). La raison principale est cependant le fait que le sol n'est pas extensible. Toutes les tendances politiques représentées au Parlement ont proposé des solutions à ce problème (Société suisse des propriétaires fonciers, nouveau droit régissant le bail à loyer, aménagement du territoire). Cependant, aucune des solutions proposées n'est entrée en vigueur et n'a pu infléchir l'évolution constatée. Ma demande qui vise à geler les prix des immeubles doit s'appliquer jusqu'à ce que des mesures globales déploient leurs effets. Nous devons agir immédiatement. 1332

Je suis d'avis que l'idée de geler ces prix n'est pas incompatible avec le système en vigueur. On a agi exactement de cette façon lorsqu'on a édicté des arrêtés fédéraux concernant la politique conjoncturelle. Certaines activités ont été interdites, ce qui a freiné considérablement la hausse des prix, jusqu'à ce que la pression exercée sur la conjoncture disparaisse. L'initiative aura l'effet escompté et permettra notamment de lutter contre toute spéculation nuisible. Le blocage des prix empêchera que des terrains soient achetés uniquement pour être revendus rapidement. Actuellement, la part que le prix des terrains représente dans les loyers est excessive. Si on parvient à réduire cette part, l'industrie du bâtiment n'en sera certainement pas affectée. Les personnes qui veulent garder leur propriété durablement et le peuvent ne sont pas de mauvais propriétaires. Même lorsque le prix initial est élevé, les locataires tirent à la longue bénéfice d'une telle attitude. 32802
1333

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Initiative parlementaire Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles Rapport de la commission du Conseil national du 13 mars 1989 In Bundesblatt Dans Feuille fédérale In Foglio federale Jahr 1989 Année Anno Band 1 Volume Volume Heft 17 Cahier Numero Geschäftsnummer 89.221 Numéro d'affaire Numero dell'oggetto Datum

02.05.1989 Date Data Seite 1318-1333 Page Pagina Ref. No

E. 10

105 770 Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert. Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses. Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.