

Spéculation alternative

Autor(en): **Pochon, Charles-F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **26 (1989)**

Heft 951

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1011038>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Conseil fédéral peu transparent

(réd) Nous contestons, dans DP 949, les restrictions apportées à la consultation du registre foncier. Et voilà que le Conseil fédéral propose d'en limiter encore l'accès. Philippe Biéler, secrétaire romand de l'Association suisse des locataires, nous explique les enjeux de cette affaire.

De l'avis général, l'un des moyens de lutter contre la spéculation consiste à améliorer la transparence du marché immobilier. La publicité du registre foncier est en principe garantie par l'art. 970 du Code civil suisse (CCS).

Malheureusement, le Tribunal fédéral est depuis plusieurs années très restrictif dans ce domaine. Il a limité l'accès des particuliers au registre foncier et interdit la publication du prix des transactions (et, dans certaines limites, des noms de l'acheteur et du vendeur) aux cantons qui la pratiquaient jusque-là.

Cet objet est à l'ordre du jour du parlement. En effet, le Conseil fédéral a glissé dans le message relatif à la révision du droit foncier rural (d'ailleurs après la fin de la procédure de consultation!) une proposition de modification de l'art. 970 CCS, dont la teneur serait la suivante:

¹ *Quiconque justifie d'un intérêt peut consulter le registre foncier dans la mesure que justifie cet intérêt ou s'en faire délivrer un extrait.*

² *Les cantons peuvent ordonner la publication des transferts de propriété opérés au registre foncier. La publication de la cause du transfert et de son prix n'est pas autorisée.*

L'alinéa 1 reprend pratiquement le contenu de l'actuel alinéa 2, sans en étendre aucunement la portée. Quant à l'actuel alinéa 1 qui établit le principe de la publicité du registre foncier, il est purement et simplement biffé. Si l'on peut admettre, comme l'affirme le Conseil fédéral, qu'il existe une certaine contradiction entre les deux alinéas actuels, c'est bien plutôt le deuxième qui devrait être supprimé, lequel a permis au Tribunal fédéral sa jurisprudence restrictive. D'autre part, selon l'alinéa 2 du projet, les cantons peuvent publier les transactions immobilières, mais ils n'en ont pas l'obligation. Surtout il leur est interdit d'en mentionner le prix. Autant dire que la publication dans ces conditions ne servira à rien.

Ces propositions, si elles devaient être acceptées, porteraient un coup fatal aux efforts de tous ceux qui cherchent à assurer une meilleure transparence du marché immobilier. De surcroît, elles seraient en contradiction parfaite avec les promesses faites, entre autres, par le Conseil fédéral juste avant la votation sur l'initiative Ville-Campagne, lorsqu'il nous promettait de mettre en œuvre des mesures adéquates et modérées pour lutter contre la spéculation.

Une fois n'est pas coutume, les professionnels de l'immobilier semblent partager sur cet objet l'opinion des associations de locataires. A Genève en tout cas, les présidents des trois associations de régisseurs et de locataires ont adressé une lettre commune au Conseil d'Etat, lui demandant d'intervenir auprès des autorités fédérales pour qu'elles renvoient le projet de nouvel article 970 CCS.

A Genève toujours, le Grand Conseil prendra prochainement position sur une résolution concernant la publicité des transactions immobilières et l'accès au registre foncier. Elle propose de demander à l'Assemblée fédérale de modifier l'art. 970 CCS comme suit:

¹ *Le registre foncier est public.*

² *Les cantons publient les transactions immobilières avec mention des parties, de la cause et du prix.*

³ *Nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au registre foncier.*

La commission du Conseil des Etats chargée d'étudier la révision du droit foncier rural abordera cette question dans la seconde moitié du mois d'août. L'Association suisse des locataires s'est adressée directement à plusieurs de ses membres. Espérons que d'autres interventions viendront soutenir d'ici août cette action en faveur d'une meilleure transparence du marché immobilier.

Philippe Biéler

(cfp) Quand spéculé-t-on? Pas aisé de répondre, en prenant connaissance des faits qui se sont déroulés dans un vieil immeuble de dix appartements dans un quartier populaire bernois. Plusieurs journaux de gauche, dont la *Berner Tagwacht* en ont parlé.

Une propriétaire vieillissante désire vendre son immeuble. Les locataires, dont les loyers sont très modérés, envisagent d'acheter l'immeuble avec l'aide de «Wogeno», une coopérative favorisant l'autogestion par les colocataires. Ceux-ci savent qu'ils devront payer des loyers plus élevés et sont prêts à accepter une hausse de 70%. Après une première offre d'achat au prix de 1,1 million, une deuxième offre est faite à 1,3 million. Mais les pourparlers n'aboutissent pas car des acheteurs obtiennent la propriété pour deux millions de francs. Comme

Spéculation alternative

ils font valoir leur désir d'occuper eux-mêmes les logements, ils notifient aux locataires la résiliation du bail tout en leur donnant un long délai de neuf mois. Ils relèvent devant l'office de conciliation qu'ils perdent chaque mois 3500 francs.

Ce qui est intéressant, c'est que les acheteurs ne sont pas d'«affreux spéculateurs», mais notamment trois médecins et un travailleur social, en rapport avec les milieux «alternatifs» et désirant continuer à vivre à proximité les uns des autres. Leur immeuble sera transformé en logements gérés selon le système de la propriété par appartement, donc également «autogéré», si on se fonde sur la loi. Seule la manière de pratiquer cette cogérance est différente de celle de Wogeno; cette coopérative (case postale 2556, 3001 Berne) achète des immeubles et les loue à des communautés de locataires.