Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 951

Artikel: Spéculation alternative
Autor: Pochon, Charles-F.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011038

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

PUBLICITÉ DU REGISTRE FONCIER

Conseil fédéral peu transparent

(*réd*) Nous contestions, 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 revoient 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

Spéculation alternative

(*cfp*) Quand spécule-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 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.