

Paudex, le 26 novembre 2020

USPI INFO n° 44/2020

Politique : Dernières actions politiques de l'USPI Suisse sous la coupole fédérale

Durant ces quelques derniers mois, la politique immobilière fédérale a été particulièrement soutenue. L'USPI Suisse s'est déterminée notamment sur des projets de loi fédérale COVID-19 en matière de loyers commerciaux (cf. USPI INFO 32/2020), de révision du code civil (protection de la possession contre les squats), de révision du code des obligations (défauts de construction). En outre, l'USPI Suisse continue ses interventions auprès des parlementaires fédéraux s'agissant de tout sujet immobilier débattu devant les Chambres et Commissions parlementaires fédérales, en particulier s'agissant de la deuxième révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

1) S'agissant du **projet de la loi fédérale COVID-19 en matière de loyers commerciaux** prévoyant que certains locataires de locaux commerciaux touchés par les décisions du Conseil fédéral ne paient que 40 % de leurs loyers, **l'USPI Suisse a participé à la procédure de consultation et a rejeté fermement ce projet de loi** qui porte une grave atteinte à la garantie de la propriété et à la liberté contractuelle. Ce projet est actuellement débattu auprès des Chambres fédérales. Le Conseil national, après être entré en matière sur ce projet, devra se prononcer le 30 novembre 2020 s'il accepte ou non la loi, étant précisé que sa Commission des affaires juridiques recommande de rejeter ce projet. Quant au Conseil des Etats, sa Commission des affaires juridiques recommande de ne pas entrer en matière et le Conseil des Etats devra se prononcer s'il rentre ou non en matière le 2 décembre 2020. Pour que la loi soit adoptée, il faut que les deux Conseils acceptent la loi. L'USPI Suisse continue son lobbying actif au travers de son président, M. le Conseiller national PLR/VS Philippe Nantermod, par l'envoi de fiches parlementaires et des contacts avec les parlementaires.

2) Concernant le **projet de révision du code civil (protection de la possession contre les squats)**, ce projet prévoit que le délai imparti pour exercer le droit de reprise au sens de l'art. 926 al. 2 CC, soit l'expulsion des squatters, commence à courir juste après que le propriétaire, en ayant fait preuve de la diligence requise, a eu ou aurait pu avoir connaissance du squat. Cette précision est bienvenue, dès lors qu'elle empêchera que le propriétaire soit déchu de son droit de reprise alors qu'il n'avait pas connaissance de l'usurpation, mais il est regrettable d'avoir maintenu la notion « aussitôt » qui restreint trop fortement la possibilité d'agir du propriétaire. Il prévoit également que le juge puisse prononcer une ordonnance judiciaire à l'encontre d'un cercle indéterminé de personnes pour obtenir la cessation du trouble à la possession ou la restitution de l'immeuble, ce qui est judicieux dans la mesure où le propriétaire ignore très souvent l'identité des squatters. Dans le cadre de la procédure de consultation, **l'USPI Suisse s'est déterminée et soutient ce projet de révision** qui va dans la bonne direction en améliorant la lutte contre le squat, même s'il continue de restreindre le droit de reprise et que l'ordonnance judiciaire sera facilement contournable par le squatter dès lors qu'il lui suffira de s'y opposer, ce qui obligera le propriétaire à agir au tribunal afin de valider l'ordonnance judiciaire.

3) Quant à la **révision du code des obligations (défauts de construction)**, ce projet de révision prévoit la fixation d'un délai légal de 60 jours pour procéder à l'avis des défauts, que ce soit dans le cadre d'un contrat de vente ou d'un contrat d'entreprise. En outre, il introduit une obligation de réparer les défauts découverts pour les bâtiments que le maître d'ouvrage ou l'acheteur destine à son usage personnel ou à l'usage de sa famille et qui date de moins d'une année pour le contrat de vente. Enfin, il prévoit que les sûretés à fournir pour éviter une

inscription d'une hypothèque légale couvrent les intérêts moratoires pour une durée de dix ans. Dans le cadre de la procédure de consultation, l'USPI Suisse s'est déterminée et a relevé que le fait de fixer dans la loi un délai pour l'avis des défauts garantira une certaine sécurité juridique, mais le délai de 60 jours est trop long et doit être réduit à 30 jours. L'instauration d'un droit à la réparation n'est pas en soi critiquable, dans la mesure où il est déjà largement pratiqué, mais il ne doit pas exclure les ventes « en l'état » où le prix de vente tient compte de la vétusté du bien. Il n'y a pas lieu de rendre impératif l'exclusion du droit à la réparation pour les ouvrages de construction défectueux destinés à l'usage personnel ou familial du maître d'ouvrage. Enfin, la modification portant sur la constitution des sûretés est opportune afin de permettre au propriétaire d'éviter une inscription d'une hypothèque légale. **L'USPI Suisse soutient donc sur certains points ce projet.**

4) Malgré les interventions de l'USPI Suisse, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats a décidé d'entrer en matière le 16 octobre 2020 sur le projet de **deuxième révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)** qui concerne les constructions hors des zones à bâtir. La Commission prévoit de simplifier ce projet et de réduire la complexité des mesures proposées. Tout en tenant compte de l'initiative pour le paysage, elle entend articuler le projet autour de deux exigences centrales, à savoir la récupération des terres agricoles et une meilleure prise en compte des particularités cantonales et régionales. Nous rappelons que le Conseil national a décidé de ne pas entrer en matière. **L'USPI Suisse continuera ses actions afin que ce projet soit rejeté par les Chambres fédérales.**

5) Enfin, nous rappelons que **l'USPI Suisse soutient le référendum et rejette la loi sur le CO2** (cf USPI INFO 39/2020) qui rate sa cible. Nous ne pouvons donc que vous inviter à signer et à diffuser largement les cartes signatures ci-jointes qui doivent être adressées, dès que possible, mais au plus tard le 20 décembre 2020, au Comité référendaire « Non à la loi sur le CO2 », Case postale 54, à 8416 Flach. Vous trouverez davantage d'informations, y compris les arguments du comité référendaire, et des cartes signatures, sur le site internet www.rester-raisonnable.ch. Ces cartes signatures peuvent être également obtenues auprès du secrétariat de l'USPI Suisse (sburnand@centrepatronal.ch, 058 796 33 64).

Afin d'obtenir davantage de précisions sur ces projets et prises de position, nous vous invitons à consulter nos prises de position qui sont toutes publiées sur le site internet de l'USPI Suisse (www.uspi.ch) sous l'onglet « Communication », puis prises de position.

Enfin, c'est le lieu de rappeler que l'USPI Suisse, avec la FRI, dispose d'une **antenne fédérale à Berne** qui liste tous les sujets immobiliers agendés aux Chambres fédérales, afin que l'USPI Suisse et la FRI puissent communiquer leurs positions aux parlementaires. Elles sont publiées sur le site internet de l'USPI Suisse, sous l'onglet « Communication », puis fiches parlementaires.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Doyat

Annexe : ment.