

22
mars
1989

Loi limitant la mise en vente d'appartements loués (LVAL)

Etat au
1^{er} janvier 2011

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu l'initiative populaire intitulée "pour la défense des locataires menacés par un congé-vente";

sur la proposition de la commission législative, du 10 février 1989,

décrète:

- But** **Article premier** La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif certains types d'appartement qui répondent à un besoin, soit en raison de leur prix, soit en raison de leurs dimensions ou de leur genre.
- Principe** **Art. 2** ¹Dans les communes et pour les catégories de logements qui connaissent la pénurie, la vente d'appartements à usage d'habitation précédemment offert en location est soumise à autorisation.
²Est considérée comme vente, au sens de la présente loi, toute opération, quelle qu'en soit la forme (acte de vente, cession de droits de copropriété, d'actions, de parts sociales, constitution et cession à titre onéreux de droits d'habitation ou d'usufruit, etc.), en tant qu'elle donne droit à la jouissance ou à la propriété individualisée d'un appartement.
³La vente de maisons individuelles n'est pas soumise à autorisation. Par maison individuelle, il faut entendre tout immeuble d'habitation, indépendant, contigu ou en terrasse, qui ne comporte qu'un seul logement principal.
- Champ d'application** **Art. 3** ¹Le Conseil d'Etat désigne les communes et les catégories de logements qui connaissent la pénurie.
²Il se prononce au moins une fois l'an après consultation des communes et des milieux intéressés. En tant que besoin, il peut imposer aux propriétaires et aux gérants d'immeubles locatifs l'obligation de lui communiquer périodiquement la liste des appartements vacants.
³La pénurie doit en principe être admise lorsque, considérée par commune et par catégorie de logement, l'offre ne suffit pas à satisfaire la demande.
- Autorité compétente** **Art. 4** ¹Une commission cantonale de cinq membres comprenant un juge de carrière, qui la préside, deux représentants des milieux immobiliers et deux représentants des locataires, statue sur les demandes d'autorisation.
²Au début de chaque période administrative, les membres de la commission et leurs suppléants sont nommés par le Conseil d'Etat.
- Procédure** **Art. 5** ¹La demande d'autorisation avec pièces à l'appui est adressée par écrit à la commission.

²La commission procède, d'office ou sur demande, à tout acte d'instruction qui lui paraît nécessaire. Elle doit requérir l'avis de la commune intéressée.

Décision

Art. 6 ¹Lorsque la lutte contre la pénurie de logements l'exige, la commission refuse l'autorisation. A défaut, elle l'accorde.

²L'autorisation doit être accordée:

- a) si l'appartement n'a jamais été loué;
- b) si l'appartement est occupé par son propriétaire ou ses proches;
- c) si l'appartement est soumis au régime de la propriété par étage dès la construction de l'immeuble;
- d) s'il existe une offre suffisante d'appartements à louer dans la catégorie et la région concernées.

Dans ce dernier cas, l'autorisation peut être assortie de conditions relatives au relogement du locataire.

Recours et
procédure

Art. 7¹⁾ ¹Les décisions de la commission peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979²⁾.

²La procédure est régie par la LPJA.

Inefficacité

Art. 8 ¹Les actes juridiques concernant une vente d'appartement, au sens de l'article 2 de la présente loi, demeurent sans effet en l'absence d'une autorisation passée en force.

²Le conservateur du registre foncier écarte toute réquisition d'inscription de transfert immobilier, tant que l'autorisation n'a pas été accordée.

Modalités
d'application

Art. 9 Le Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de la présente loi, notamment en ce qui concerne l'organisation de la commission et l'indemnisation de ses membres, son secrétariat, la procédure à suivre et les émoluments à percevoir.

Promulgation

Art. 10 ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution. Il fixe la date de son entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat le 17 mai 1989. L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} juillet 1989.

¹⁾ Teneur selon L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

²⁾ RSN 152.130