

L'écho des lois

Résidences secondaires: fin (provisoire) des débats

Andreas FabjanAvocat, étude
Avocats Immobilier

Près de quatre ans après l'acceptation de l'initiative intitulée «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires», le Conseil fédéral a adopté, à la fin de l'année dernière, l'ordonnance d'application de la loi votée par les Chambres fédérales le 20 mars 2015. Ces textes sont entrés en vigueur le 1er janvier.

Le principe de base de la loi est simple: aucune construction de résidence secondaire ne peut être autorisée dans les communes qui en comptent déjà 20%. La question centrale est de savoir ce qu'est une résidence secondaire. Il s'agit, selon la définition légale, de tout logement qui n'est pas une résidence principale, ou un logement assimilé.

Cela conduit à examiner ce qu'est une résidence principale. La loi indique qu'il s'agit d'un logement occupé par au moins

une personne qui est établie dans la commune dans laquelle est situé le logement, c'est-à-dire qu'elle y réside avec l'intention d'y vivre durablement et d'y avoir le centre de ses intérêts personnels. Sont également considérés comme des résidences principales, notamment, les logements occupés durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation, par du personnel diplomatique et les logements de service.

Les logements construits avant le 11 mars 2011, ou au bénéfice d'une autorisation de construire définitive à cette date, ne sont pas concernés par les restrictions prévues. Ils peuvent ainsi être librement réaffectés en résidences secondaires. Ils peuvent également être rénovés, transformés ou reconstruits dans les limites des surfaces existantes. Si ces travaux conduisent à la création de logements supplémentaires, ceux-ci ne sont soumis à aucune restriction d'utilisation. Ces logements peuvent même être agrandis jusqu'à 30% de leur surface utile principale, dans la mesure néanmoins où il n'en résulte aucun logement supplémentaire. Enfin, des travaux dépassant ce seuil

ne peuvent avoir pour objet que la création de résidences principales, ou de logements touristiques.

Toutefois, des questions restent ouvertes: la loi ne dit rien, par exemple, du sort des logements construits librement après l'adoption de l'article constitutionnel dans les communes qui ne compte pas encore 20% de résidences secondaires lorsque ce seuil est dépassé par la suite.

Notons que la loi prévoit que les restrictions à l'utilisation des nouveaux logements (affectation obligatoire comme résidence principale) construits dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% peuvent être temporairement suspendues, par exemple, en cas de décès, de changement de domicile ou d'état civil et de lorsqu'il est démontré que le logement a été proposé, en vain, à un prix raisonnable sur le marché.

Nul doute que les tribunaux devront se prononcer sur les nombreuses questions qui ne manqueront pas de se poser.

www.avocats-immo.ch