



ÉRIC RAMEL
Avocat
Etude Leximmo,
Lausanne

LEILA ROUSSIANOS
Avocate
Etude Leximmo,
Lausanne

RÉSIDENCES SECONDAIRES

«Lex Weber»: le jour d'après...

Moins de deux mois après l'acceptation par le peuple suisse et les cantons de l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires», la mise en œuvre du nouvel article constitutionnel crée une insécurité juridique inquiétante, qui tend à démontrer les limites de l'initiative. Un tour d'horizon des questions les plus épineuses.

COMMENT DÉFINIR LA RÉSIDENCE SECONDAIRE?

L'initiative est muette sur ce point. La jurisprudence du Tribunal fédéral retient dans un tel cas que l'interprétation de la norme doit être conforme aux vœux des initiants, soit au but poursuivi par l'initiative. En l'espèce, il s'agissait de préserver la nature et le paysage (spécialement alpin), d'enrayer le «mitage du territoire», de permettre l'accès des populations indigènes au marché local dont elles ont été évincées en raison de la hausse des coûts de l'immobilier, et enfin de lutter contre le phénomène des «lits froids». Dans un tel contexte, la résidence secondaire pourrait être définie comme un lieu de séjour temporaire, qui n'est pas le domicile de celui qui l'utilise.

Cette définition trop restrictive n'est pas la plus adéquate pour atteindre le but visé par les initiants. D'aucuns ont proposé de se fonder sur le nombre de jours d'occupation effective à partir duquel une résidence ne devrait plus être considérée comme secondaire. Resterait à en déterminer la quotité... et à imaginer ensuite la façon de le vérifier... Relevons que s'il s'agit notamment d'éviter le phénomène des «lits froids» il faudrait alors admettre le cumul du nombre de nuitées passées par une famille dans un logement de vacances pour atteindre le chiffre clé.

Quelle que soit la définition retenue, elle aura une double incidence: elle servira à déterminer dans un premier temps le pourcentage de résidences principales et secondaires dans chaque commune (puisqu'elles devront publier chaque année leur «plan de quotas de résidences principales et l'état détaillé de son exécution» afin de déterminer la limite des 20%); elle sera utilisée pour décider si chaque nouvelle construction est une résidence secondaire ou non, et si elle peut être autorisée.

COMMENT VÉRIFIER LORS DE L'OCTROI D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE SI UN IMMEUBLE EST DESTINÉ À L'HABITAT PRINCIPAL OU À LA RÉSIDENCE SECONDAIRE?

Lorsque des logements sont édifiés, le constructeur peut décider par la suite de leur affectation. Le permis de construire déposé ne mentionne pas s'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire. Il serait illégal d'empêcher toute construction sur le territoire des communes dont le quota des 20% serait dépassé au motif qu'il existerait un risque que des ouvrages destinés à l'habitation principale soient ensuite vendus à titre de résidences secondaires. On voit déjà les premières limites du principe consacré par le nouvel article constitutionnel.

LE NOUVEL ARTICLE CONSTITUTIONNEL EST-IL IMMÉDIATEMENT APPLICABLE?

Une disposition constitutionnelle ne peut être directement applicable

que si elle est suffisamment précise pour ne pas nécessiter de législation d'application. Ce n'est à l'évidence pas le cas en l'espèce, puisque l'initiative doit être matérialisée au plus tard deux ans après son acceptation.

Le texte de l'initiative est clair. Le nouvel art. 197 ch. 8 al. 2 Cst. dispose que seuls les permis de construire délivrés entre le 1^{er} janvier de l'année qui suit l'acceptation de l'initiative jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions d'exécution du nouvel article constitutionnel seront nuls. Une demande de permis déposée et acceptée avant cette date est donc valable. Il en va de la sécurité du droit et de la protection de la bonne foi du bénéficiaire de la décision.

A notre sens, toute décision octroyant un permis de construire avant le 1^{er} janvier 2013 est formatrice. Même si des opposants devaient recourir contre la décision d'octroi du permis de construire, c'est la date à laquelle l'autorité rend sa décision qui est décisive, et non la date du jugement sur recours. Ainsi, il serait vain de recourir abusivement contre

les permis de construire octroyés d'ici au 1^{er} janvier 2013 pour empêcher les constructions autorisées avant cette date fatidique au motif qu'elles doivent être gelées jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation d'application de l'initiative. ■



**il serait vain
de recourir abusivement
contre les permis
de construire octroyés
d'ici au 1^{er} janvier 2013**



RÉAGISSEZ

Participez aux forums sur notre site bilan.ch