

ATF 142 II 206 - TF, 03.05.2016, 1C_159/2015*

Faits

En juillet 2012, deux personnes déposent une demande tendant à la construction de six chalets résidentiels à Ovronnaz. En octobre 2013, le Conseil municipal complète le permis de construire en imposant l'utilisation des logements comme résidences principales. Helvetia Nostra s'oppose à la demande du permis de construire devant les différentes instances cantonales.

Selon Helvetia Nostra, le comportement des requérants du permis serait constitutif d'un abus de droit, car les chalets ne pourront pas être utilisés comme résidences principales. La Cour de droit public du Tribunal cantonal valaisan considère cependant que rien ne permet de remettre en cause une utilisation des constructions en tant que résidences principales.

Helvetia Nostra interjette recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral qui doit préciser la notion d'abus de droit dans le cadre de constructions qui font suite à l'introduction de la loi sur les résidences secondaires (LRS).

Droit

L'art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale. L'art. 14 al. 1 let b LRS prévoit toutefois que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable.

Le principe de fraude à la loi s'applique également dans le domaine du droit administratif. Ainsi, l'autorité doit vérifier si le requérant du permis de construire, qui prétend vouloir construire une résidence principale, n'a pas en fait pour objectif de réaliser une résidence secondaire. Tel peut être le cas si le requérant envisage d'emblée de faire usage de l'art. 14 LRS.

Afin de juger s'il existe un abus de droit, le Tribunal fédéral recherche s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent concerner la situation de l'immeuble, sa conception même, éventuellement son prix. Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur.

En l'espèce, le Tribunal fédéral constate qu'il y a simultanément 44 nouveaux logements offerts pour une station qui compte environ 700 habitants à l'année. Cette offre étant disproportionnée, il s'agit de vérifier s'il existe effectivement une telle demande pour des résidences principales. Or, aucune information au sujet de cette demande ne ressort du dossier, il convient donc de renvoyer la cause à l'autorité précédente afin qu'elle instruisse cette question. Dans un second temps, elle devra aussi vérifier si, par leur situation, leur typologie et leur prix, les logements en question se prêtent à une acquisition ou à une location par des résidents à l'année.

Le Tribunal fédéral admet ainsi le recours et renvoie la cause à l'autorité précédente.

Proposition de citation : CLIAN HIRSCH, La Lex Weber et l'abus de droit, in: <https://lawinside.ch/286/>