ATF 144 II 49 – TF, 16.01.18, 1C_102/2017*

Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% et lorsque la demande de résidences principales ne peut être établie (art. 14 al. 1 let. b LRS), la construction ne peut être autorisée qu'à condition que l'achat par des habitants à l'année fasse l'objet d'engagements sérieux et concrets avant même la construction.

Faits

Le Conseil municipal de la commune de Bagnes octroie à un particulier une autorisation de construire deux chalets d'habitation à Verbier, lesquels seraient destinés exclusivement aux fins de résidence principale.

Helvetia Nostra s'oppose à la demande de permis devant les diverses instances cantonales. Selon l'association, le comportement du requérant du permis serait constitutif d'un abus de droit dans la mesure où les chalets ne seront vraisemblablement pas utilisés en tant que résidences principales conformément à la loi sur les résidences secondaires (LRS ou Lex Weber). Le Tribunal cantonal valaisan estime toutefois qu'un abus de droit ne peut être retenu, les chalets – situés à 4 minutes en voiture du centre de la station – étant accessibles toute l'année, leur typologie étant adaptée à une résidence principale et la population résidente de Verbier ayant baissé, de sorte que la demande en résidences principales est relativement modeste.

Helvetia Nostra recourt au Tribunal fédéral, lequel est amené à affiner la notion d'abus de droit dans le cadre de l'application de la Lex Weber.

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. A teneur de l'art. 14 al. 1 let. b LRS, l'obligation d'affectation en résidence principale peut toutefois 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.

Dans cette hypothèse et afin d'éviter les abus de droit, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire doit vérifier si les conditions posées pourront être respectées, à savoir si la personne qui prétend vouloir construire une résidence principale n'a pas en réalité pour objectif de réaliser une résidence secondaire en faisant usage de l'art. 14 LRS (*cf.* ATF 142 II 206, résumé in : LawInside.ch/286).

Pour savoir s'il existe un tel abus, le Tribunal fédéral recherche s'il existe des indices concrets mettant en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale (p. ex. la situation de l'immeuble, sa conception ou son prix). Dans les cas de constructions dont les acquéreurs ne sont pas encore connus, le critère essentiel réside dans la demande de résidences principales dans le même secteur (TF, 3.05.16, 1C_160/2015). Il y a lieu soit pour la commune d'instruire de manière complète la question de la demande pour des résidences principales, soit pour les constructeurs de faire état de promesses de vente. Dans les cas où la demande pour ce type d'habitation est manifestement insuffisante, le permis de construire doit être refusé (TF, 21.02.17, 1C_263/2016).

In casu, il n'existe pas d'offres d'achat sérieuses et concrètes pour l'acquisition des deux chalets. En outre, la population résidente à titre principal à Verbier a diminué de 44 personnes entre 2013 et 2016. Enfin, 49 biens de nature comparable dans les environs étaient disponibles à la vente à la fin de l'année 2016. La demande de résidences principales ne peut ainsi pas être considérée comme établie et suffisante pour justifier les constructions litigieuses.

Partant, les chalets ne pouvaient être autorisés qu'à condition que l'achat par des habitants à l'année fasse l'objet d'engagements sérieux et concrets avant même la construction. Selon le Tribunal fédéral, autoriser celle-ci alors que les logements seront probablement occupés comme résidences principales apparaîtrait manifestement contraire aux objectifs constitutionnels et légaux (*cf.* not. art. 75b Cst. et art. 6 LRS).

Au vu ce qui précède, le recours est admis. L'arrêt cantonal est annulé, de même que la

décision du Conseil d’Etat et le permis de construire.

Note

Dans son argumentaire relatif à la demande de résidences principales, l’intimée évoque une augmentation de la population dans l’ensemble de la vallée de Bagnes. Cependant, le Tribunal fédéral considère qu’une telle hausse ne constitue pas un élément pertinent, tant la situation géographique et touristique de Verbier est particulière.

Le Tribunal fédéral avait déjà constaté un cas d’abus de droit dans le cadre de constructions faisant suite à l’introduction de la LRS en 2016 (*cf.* ATF 142 II 206, résumé in : LawInside.ch/286). Cet arrêt relatif à des projets à Ovronnaz portait toutefois sur six chalets comprenant une quarantaine de logements. Dans l’arrêt résumé ci-dessus, le Tribunal fédéral apporte une précision supplémentaire à sa jurisprudence en indiquant la nécessité, faute d’établissement de la demande de résidences principales, que l’achat du bien fasse l’objet d’une offre d’achat sérieuse et concrète avant même sa construction.

Proposition de citation : MARIE-H□L□NE PETER-SPIESS, L’abus de droit en matière de résidences secondaires, in: https://lawinside.ch/567/