

# BGer 1C 211/2018 vom 4. April 2019

Bundesgericht, 2019-04-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_211\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_211_2018)

FR: TF 1C 211/2018 du 4 avril 2019

IT: TF 1C 211/2018 del 4 aprile 2019

## Regeste

démolition et reconstruction d'un chalet | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que titulaire d'une part de copropriété d'une parcelle directement voisine du projet, elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué confirmant l'octroi du permis de construire pour le projet de construction qu'elle juge contraire au droit. Elle peut ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cette décision soit annulée. Elle a dès lors qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité étant réunies, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

La recourante invoque une violation des art. 5 al. 3, 9 et 75b Cst. , ainsi que des art. 2, 6 et 14 de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS, RS 702) et de l'art. 3 de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec, RS 702.1). L'instance précédente aurait restreint de manière arbitraire la portée et le sens des dispositions de la LRS. Elle critique le rapport I. \_\_\_\_\_ notamment en tant qu'il se limiterait à l'examen des logements autorisés à partir du 1er janvier 2013 et qu'il définirait la notion de haut standing de manière trop restrictive. Elle se prévaut d'un rapport établi le 17 octobre 2017 par J. \_\_\_\_\_ qui recenserait plus de 184 objets de haut standing (21 chalets et 163 appartements en PPE) actuellement sur le marché immobilier pouvant être utilisés comme résidences principales, démontrant ainsi une offre surabondante; de plus, cinq grands projets seraient en cours sur la station. En admettant que la demande de résidences principales de haut standing serait établie et suffisante, l'instance précédente aurait établi les faits de façon manifestement inexacte et en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF .

### E. 2.1

L' art. 75b Cst. limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette disposition ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires ( ATF 142 II 201 consid. 2.1 p. 208 et les références citées).

L' art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit ainsi 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 au sens de l' art. 2 al. 3 LRS . L' art. 3 al. 1 ORSec prévoit que la servitude à mentionner au registre foncier en vertu de la LRS pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante: " résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l' art. 7 al. 1 let. a LRS ". L' art. 14 LRS prévoit en outre 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 (al. 1 let. b).

## **E. 2.2**

Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets ( ATF 142 II 206 consid. 2.2 p. 209). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l' art. 5 al. 3 Cst. , en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit ( ATF 142 II 206 consid. 2.3 p. 209 s.). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner ( ATF 142 II 206 consid. 2.3 p. 210; 134 I 65 consid. 5.1 p. 72; 131 I 166 consid. 6.1 p. 177 et les arrêts cités). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce ( ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.5 p. 210 et la jurisprudence citée). Dans le contexte de l' art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées ( ATF 142 II 206 consid. 4.3 p. 215; arrêt 1C\_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS , l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l' art. 75b Cst. et de l' art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l' art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable ( ATF 142 II 206 consid. 2.4 p. 210). Dans ce cadre, 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, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). 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 ( ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210).

### **E. 2.3**

La recourante met tout d'abord en doute la sincérité de la déclaration d'intention du 8 novembre 2017 des propriétaires d'habiter dans ce nouveau chalet, celle-ci étant intervenue tardivement après plus de quatre ans de procédure. La cour cantonale s'est prononcée sur cette critique en retenant avec raison que cette circonstance ne permettait pas, à elle seule, de douter de la volonté des époux d'utiliser le logement en question comme résidence principale dans la mesure où tous deux étaient actuellement déjà domiciliés sur la commune de Crans-Montana, dans le secteur de Chermignon. Au demeurant, cette critique n'apparaît pas déterminante dans le cas d'espèce qui ne concerne que deux logements puisque la cour cantonale pouvait, pour les motifs exposés ci-après, conclure à l'existence d'une demande suffisante pour des résidences principales dans le secteur en cause.

### **E. 2.4**

Lorsqu'il s'agit d'établir l'existence d'une demande pour un bien particulier selon les critères du marché, l'on peut se fonder sur un secteur plus restreint en particulier lorsqu'une commune présente un territoire étendu ou divers secteurs de caractères différents (plaine/montagne, ville/campagne) (cf. arrêt 1C\_77/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.4). Tel est le cas de la commune de Crans-Montana qui s'étend des premières pentes au-dessus de la plaine du Rhône aux stations de montagne de Crans-Montana et d'Aminona. C'est dès lors avec raison que la cour cantonale, à l'instar de l'auteur du rapport du 29 septembre 2017, a retenu comme secteur pertinent la " station touristique " telle que délimitée selon l'art. 3 du règlement des quotas et du contingentement de la commune de Crans-Montana (RQC) et son annexe. La recourante ne critique d'ailleurs pas ce choix.

### **E. 2.5**

Le rapport I. \_\_\_\_\_ du 29 septembre 2017 a été établi à la demande de la Commune afin de déterminer, comme l'exigeait le Tribunal fédéral dans son arrêt de renvoi 1C\_16/2016, s'il existait une demande pour des résidences principales de haut standing que l'offre actuelle ne suffirait pas à satisfaire; les autorités avaient été invitées par le Tribunal fédéral à déterminer le taux de vacances pour ce type de résidence et à donner des indications sur l'augmentation de la population résidente dans le secteur concerné. Le rapport précité examine la période du 1er janvier 2013 au mois de juillet 2017. Il fait état d'une augmentation de la population de 3,3%, soit 200 habitants (de 6000 à 6200) au 31 décembre 2016 pour le périmètre de la station touristique. La recourante critique ce chiffre - ce qu'elle n'a toutefois pas fait devant le Tribunal cantonal - en tant qu'il inclurait les étudiants de l'école des Roches et les habitants en domicile administratif vivant dans un home; ces personnes ne seraient pas en mesure, selon elle, d'influencer le marché immobilier de la station. La recourante ne soulève toutefois pas le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits et ne propose pas de démontrer en quoi ce chiffre serait manifestement inexact, se

contentant d'affirmer de manière purement appellatoire que le critère adopté dans le rapport favoriserait l'évaluation de la population à la hausse; en particulier, elle n'entreprend pas de démontrer que le nombre de ces étudiants et personnes vivant en home aurait augmenté durant la période considérée. De plus, le rapport a notamment exposé que ces étudiants avaient été pris en compte car plusieurs logements autorisés depuis 2013 étaient destinés à la location à l'année par ceux-ci, contredisant ainsi l'affirmation de la recourante selon laquelle les étudiants n'étaient pas susceptibles d'influencer le marché. Faute de satisfaire aux exigences accrues de motivation en matière d'arbitraire dans l'établissement des faits, la critique est irrecevable (cf. art. 106 al. 2 LTF ; cf. ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les arrêts cités). Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du constat selon lequel la population a augmenté de 200 habitants durant ladite période. Le rapport retient d'ailleurs que cette augmentation correspond au pronostic établi dans le cadre de la nouvelle LAT (17 % pour les 15 prochaines années); sur ce point, il se fonde sur la Fiche de coordination C1 du plan directeur cantonal (état adoption Grand Conseil mars 2018; cf. arrêt 1C\_77/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.5).

#### **E. 2.6**

Selon ce rapport, durant cette période du 1er janvier 2013 au mois de juillet 2017, une seule résidence principale de haut standing (chalet) et 17 résidences principales " ordinaires " avaient été réalisées, toutes occupées selon l'affectation prévue. Par ailleurs, depuis 2013, 146 permis de construire avaient été accordés pour des résidences principales, dont seulement 26 étaient du type haut standing. Seuls 6 de ces derniers objets (en l'occurrence, des chalets destinés à être occupés par le requérant) étaient en cours de réalisation; sur les 20 autres logements de haut standing - dont le chantier n'avait pas débuté en septembre 2017 -, 16 étaient des chalets et 4 seulement des logements dans des bâtiments d'habitation collective, dont les 2 logements prévus dans le chalet K.\_\_\_\_\_. La recourante critique les critères définis dans le rapport pour admettre l'existence de logements de haut standing, comparables à ceux prévus dans le chalet (nombre de pièces, surface brute de plancher utile, coûts de construction annoncés, d'autres caractéristiques [par exemple chambres avec salle d'eau]); elle ne démontre toutefois pas que ces critères seraient déraisonnables. On peut en l'occurrence sans arbitraire considérer que le critère du prix de vente n'est pas le seul pertinent, contrairement à ce que soutient la recourante.

#### **E. 2.7**

Sur la base des constatations de ce rapport, la cour cantonale a retenu que si les nouveaux logements construits (18) n'étaient pas complètement en adéquation avec l'augmentation de la population résidente (+ 200), il était possible que des résidences secondaires aient été vendues ou louées à des habitants à l'année. La commune de Crans-Montana (et particulièrement le secteur " station " considéré ici) présente certes un taux particulièrement élevé de résidences secondaires. Le rapport J.\_\_\_\_\_ produit par la recourante se base d'ailleurs sur les annonces immobilières parues en septembre 2017, lesquelles incluent les logements construits avant 2013. Toutefois, comme relevé par l'instance précédente, le but de la LRS est d'interdire la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % et non pas d'empêcher la construction de nouvelles résidences principales (cf. art 7 al. 1 let a LRS ; Message du Conseil fédéral du 19 février 2014 concernant la LRS, FF 2014 2010 et 2225), ni d'obliger ou d'inciter à reconverter les résidences secondaires existantes en résidences principales ( art. 11 al. 1 LRS a contrario). Ni la norme constitutionnelle, ni la LRS ne

sauraient imposer de tels changements d'affectation s'agissant de logements construits avant leur entrée en vigueur. Les logements créés sous l'ancien droit bénéficient en effet des garanties d'utilisation figurant à l' art. 11 LRS , et c'est au droit cantonal qu'il appartient d'apporter d'éventuelles restrictions à cet usage ( art. 12 LRS ) (cf. arrêt 1C\_77/2018 précité consid. 2.5). C'est dès lors en vain que la recourante invoque l'offre importante de logements construits avant 2013. Enfin, quant aux cinq " grands projets en cours " (portant sur 158 appartements et 76 chalets) dont se prévalait la recourante sur la base du rapport J.\_\_\_\_\_, le Tribunal cantonal a notamment retenu qu'il n'était pas établi qu'ils étaient tous au bénéfice d'une autorisation de construire entrée en force, ni que ces appartements offraient tous un standing réellement comparable à celui du chalet litigieux, ni qu'ils se prêtaient ou même se destinaient à la résidence principale, au vu notamment de leur situation réellement excentrée s'agissant des projets n os

#### **E. 2.8**

Dans ces circonstances, en dépit des incertitudes liées à ce type d'évaluation, on ne saurait, compte tenu de l'accroissement régulier de la population dans le secteur concerné et du faible nombre de logements de haut standing construits ou à construire pour la même période, considérer que la demande de résidences principales de haut standing serait insuffisante au point de remettre en cause l'affectation du projet litigieux de 2 logements (dont l'un sera occupé par la requérante), jouissant de surcroît d'une situation relativement centrale à Crans-Montana. On ne saurait dans ces circonstances considérer qu'il y a abus de droit manifeste. L'arrêt attaqué est dès lors conforme au droit fédéral sur ce point. Ce grief peut être écarté, tout comme celui tiré d'une constatation manifestement inexacte et arbitraire des faits. 3. Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Conformément à l' art. 66 al. 1 LTF , les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante qui succombe. Une indemnité de dépens, également à la charge de la recourante, est allouée à l'intimée, qui a procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel ( art. 68 al. 2 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens à la Commune ( art. 68 al. 4 LTF ).

#### **E. 4**

et 5; elle relevait de plus que les très grands projets ne démarraient en principe pas sans que les logements projetés aient déjà au moins en partie trouvé des acquéreurs. La recourante ne propose en l'occurrence aucune démonstration du caractère arbitraire de cette appréciation; le simple fait d'affirmer que l'instance précédente ne pouvait exclure ces projets ne répond manifestement pas aux exigences de motivation accrues découlant de l' art. 106 al. 2 LTF . Cela étant, l'instance précédente pouvait en l'occurrence tenir compte de l'incertitude relative à ces grands projets; il en va de même pour celle relative aux projets autorisés mais non encore commencés.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.