

# JU\_GERICHTE ADM 2024 136 vom 2. April 2025

JU Tribunal cantonal, 2025-04-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_ADM\\_2024\\_136](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2024_136)

FR: JU\_GERICHTE ADM 2024 136 du 2 avril 2025

IT: JU\_GERICHTE ADM 2024 136 del 2 aprile 2025

## Regeste

Résidences secondaires - compétences communales | droit communal

## Erwägungen

### E. 2

Le litige porte sur le refus de l'intimée de transformer l'appartement de la recourante de résidence principale en résidence secondaire.

### E. 3

L'obligation de prendre des mesures visant à empêcher que le dépassement de la limite de 20 % de résidences secondaires incombe aux communes comptant une proportion de résidences secondaires inférieure à 20 % (FF 2014 2219).

#### E. 3.1

A teneur de l'art. 75b Cst., les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune.

#### E. 3.2

Se fondant notamment sur l'art. 75b Cst., l'Assemblée fédérale a adopté la Loi sur les résidences secondaires entrée en vigueur le 1er janvier 2016 (LRS ; RS 702). L'art. 3 al. 1 LRS stipule que les cantons définissent au besoin, dans leur plan directeur, des mesures visant à favoriser une meilleure occupation des résidences secondaires ainsi que celles visant à promouvoir l'hôtellerie et des résidences principales à un prix avantageux. Selon l'al. 2, les cantons peuvent édicter des dispositions qui limitent davantage que la présente loi la construction et l'utilisation de logements. L'art. 3 al. 2 LRS doit être compris en ce sens que des mesures de limitation des résidences secondaires peuvent également être prises au niveau cantonal dans les communes dont la part de résidences secondaires est inférieure à 20 pour cent (cf. à ce sujet MÖSCHING, Kommentar Zweitwohnungsgesetz (ZWG), 2021 – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung, art. 3, n. 7 ; Streiff, art. 75b, n. 14, 34 ; ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, vol. II, 4e édition, Berne 2017, art. 71a, n. 16). Avec l'alinéa 2, la Confédération laisse aux cantons une part importante de ses compétences dans le domaine des résidences secondaires. Ceux-ci peuvent édicter des prescriptions qui limitent davantage la construction et le changement d'affectation de logements que ne le prévoit la loi sur les résidences secondaires. De telles normes sont notamment possibles dans le cadre de dispositions relatives à l'aménagement du territoire (MÖSCHING, op. cit. ad art. 3 no 8s). Conformément au droit cantonal, les communes sont habilitées à prendre des mesures de restriction allant au-delà de la réglementation fédérale (dans ce sens, TF 1C\_323/2022 du 9 mai 2023 ; arrêt du Tribunal administratif du canton de Zurich AN.2022.00008 du 14 mars 2024 consid. 3.3;

MÖSCHING, op. cit. art. 3, n. 8 ; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7e édition, Berne 2022, p. 359 à la note 164;). L'autonomie communale n'existe toutefois que dans la mesure où les cantons l'accordent et peut être limitée ultérieurement. Les cantons sont donc libres de décider s'ils veulent transférer aux communes leur compétence résiduelle en matière de résidences secondaires. Ce n'est que dans ce cas que les communes peuvent prendre elles-mêmes des mesures de restriction supplémentaires (MÖSCHING, op. cit. ad art. 3 no 8s). Au vu de ce qui précède, la LRS n'est pas applicable aux communes dont le taux de résidences secondaires est inférieur à 20% (TF 1C\_483/2018 du 13 mai 2019 consid. 4). Enfin, contrairement à ce que semble soutenir la recourante, il n'y a pas un droit à la transformation d'une résidence principale en résidence secondaire lorsque le taux de ces dernières est inférieur à 20%, dès lors que les cantons restent libres de prendre des mesures pour limiter les résidences secondaires, respectivement pour déléguer cette compétence aux communes.

### **E. 3.3**

Dans le canton du Jura, le plan directeur cantonal consacre la fiche U.09 aux résidences secondaires, laquelle a été approuvée par le Conseil fédéral le 1er mai 2019. Cette fiche prévoit que les communes concernées prennent les mesures

### **E. 3.4**

S'agissant de la commune des Genevez, le plan d'aménagement local et le règlement communal sur les constructions (RCC) ont été approuvés le 11 mars 2013, soit avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les résidences secondaires. L'art. 11 let. a RCC maintient en vigueur le règlement sur les limitations des résidences secondaires de la commune adopté par l'assemblée communale le 27 septembre 1993 et approuvé par le Service de l'aménagement du territoire le 23 novembre 1993. En outre, l'art. 202 RCC relatif à l'habitat traditionnellement dispersé prévoit l'obligation d'habiter le logement à l'année et l'annotation au Registre foncier pour les constructions sises dans ce périmètre. Selon ce règlement, pour l'ensemble des zones de construction de toute la commune, la part des logements et résidences secondaires est limitée à 6% du total des maisons

### **E. 4**

d'aménagement nécessaire dans leur planification locale pour limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires et améliorer le taux d'occupation de celles-ci. Au niveau législatif, selon l'art. 49 al. 3 LCAT (RSJU 701.1, en vigueur depuis le 1er janvier 1988), lorsque la qualité de résidence principale à l'intérieur de la zone à bâtir est menacée par une présence excessive de résidences secondaires, les communes peuvent désigner des zones dans lesquelles un taux maximal de logements secondaires est prescrit. L'art. 49 al. 3 LCAT a été repris sans changement (JDD 1987 p. 85 et figurait à l'art. 50 du projet de révision). Précisant cette disposition, l'art. 67 al. 1 OCAT entré en vigueur le 1er août 1990 (RSJU 701.11) prévoit que les communes ayant désigné, au sens de l'art. 49 al. 3 LCAT, des zones dans lesquelles un taux maximal de logements secondaires est prescrit, édictent un règlement et tiennent un registre des résidences principales, secondaires, ainsi que des logements de vacances. Selon ces dispositions légales, le canton du Jura a délégué aux communes la compétence de limiter les résidences secondaires, ce qu'il a confirmé par l'adoption de la fiche U.09 du plan directeur cantonal après l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les résidences secondaires. Compte tenu de la législation actuelle, les communes disposent ainsi des compétences pour limiter les résidences secondaires en

application de l'art. 3 al. 2 LRS eu égard à la délégation de la législation cantonale. Certes, le message du Gouvernement au Parlement relatif à la révision de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire du 29 août 2023 prévoit la suppression de l'art. 49 al. 3 LCAT relevant qu'il est désormais obsolète suite à l'introduction de la législation fédérale sur les résidences secondaires qui prévoit partout un taux maximal de 20% de résidences secondaires. Cela étant, la nouvelle loi est passée en première lecture au Parlement qui a réintroduit le texte selon lequel les communes peuvent désigner des zones dans lesquelles un taux maximal de résidences secondaires est prescrit (JOJ 2025 du 27 février 2025 p. 153, art. 33 al. 4 nouvelle loi). Ce texte a été confirmé en deuxième lecture le 19 mars 2025 (JOJ 2025 du 27 mars 2025, p. 282, ad art. 33 al. 4). Dans ces conditions, la volonté du législateur de maintenir la compétence des communes s'agissant de la possibilité de limiter les résidences secondaires dans les limites du droit fédéral ne saurait être remise en cause.

#### **E. 5**

La recourante allègue encore une violation de la garantie de la propriété consacrée à l'art. 26 Cst, estimant que les conditions de l'art. 36 Cst ne sont pas réalisées. La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst., qui exige notamment que la restriction repose sur une base légale (art. 36 al. 1 Cst.). Or, il ressort des considérants 3 et 4 ci-dessus que, sur délégation du droit cantonal, les communes restent compétentes pour limiter les résidences

#### **E. 6**

Les frais de la procédure sont à la charge de la recourante qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa). L'intimée qui obtient gain de cause à droit à des dépens à payer par la recourante (art. 227 al. 1 et 230 al. 2 Cpa). Il sied en effet de relever que les questions juridiques posées doivent être qualifiées de complexes et nécessitent de recourir à un mandataire professionnel, d'autant que la recourante était assistée d'un professionnel. L'indemnité doit être fixée conformément à l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat (ci-après : l'ordonnance ; RSJU 188.61 ; art. 3, 5, 7, et 8). En règle ordinaire, les honoraires d'avocat sont fixés en fonction de l'importance et de la difficulté du litige, ainsi que d'après le travail et le temps que le mandataire a dû y consacrer, l'autorité prenant notamment en considération, pour déterminer le temps nécessaire au besoin de la cause, la nature de celle-ci, son importance, notamment sa valeur litigieuse, la difficulté en fait et en droit, la responsabilité que l'avocat a assumée, son travail, le contenu de la note d'honoraires, si celle-ci a été produite, (art. 8 de l'ordonnance ; cf. ég. ATF 122 I 1 consid. 3a ; 117 Ia 22 consid. 3a ; 109 Ia 107 consid. 3b). L'activité du mandataire ne doit être prise en considération que dans la mesure où elle s'inscrit raisonnablement dans le cadre de l'accomplissement de sa tâche, à l'exclusion de démarches inutiles ou superflues (ATF 111 V 48 consid. 4a ; TFA I 699/04 du 23 janvier 2006 consid. 2.3). Au cas particulier, la mandataire de l'intimée a produit une note d'honoraires pour la seule procédure devant la Cour administrative à un taux horaire de CHF 270.- ce qui correspond au tarif (art. 7a de l'ordonnance). Le temps consacré à l'affaire s'élève à 4 :10 heures, ce qui est admissible. Dans ces conditions, il se justifie de taxer les honoraires et les débours conformément à la note produite. PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE rejette le recours ; met les frais de la procédure, par CHF 2'000.-, à charge de la recourante, à prélever sur son avance ;

#### **E. 7**

n'alloue pas de dépens à la recourante ; alloue à l'intimée une indemnité de dépens de CHF 1'454.15, débours et TVA compris, à payer par la recourante ; informe les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■ à la recourante, par son mandataire, Me José Zilla, avocat à Neuchâtel ; ■ à l'intimée, par sa mandataire, Me Clémence Girard Beuchat, avocate à Porrentruy ; ■ au juge administratif du Tribunal de première instance, le Château, 2900 Porrentruy ; ■ à l'Office fédéral du développement territorial, ARE, 3003 Berne. Porrentruy, le 2 avril 2025 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Carine Guenat Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée. Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF).

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