

# VD\_OMNI AC.2014.0048 vom 14. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0048](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0048)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0048 du 14 janvier 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0048 del 14 gennaio 2015

## Regeste

HELVETIA NOSTRA/Municipalité d'Ormont-Dessous, BLEICH, CZARNECKA BLEICH | Permis de construire un chalet familial, avec l'obligation de l'utiliser comme résidence principale, et un couvert à voitures confirmé. Il n'y avait pas lieu, après la première enquête publique (permis de construire accordé, puis annulé par le TF et renvoi de la cause à la municipalité pour qu'elle examine s'il s'agissait d'une résidence principale ou secondaire), d'organiser une enquête complémentaire ni a fortiori une nouvelle enquête publique (principale) en l'absence de modification du projet présenté dans la demande d'autorisation de construire (consid. 2). L'autorisation délivrée par l'autorité compétente avec obligation d'utiliser le chalet comme résidence principale assortie de l'inscription de la mention y relative au registre foncier est conforme, au vu des circonstances concrètes du cas (situation géographique de la parcelle, caractéristiques du projet, déclarations des constructeurs, mention au registre foncier) à l'art. 75b Cst. (pas d'abus de droit manifeste) (consid. 3). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

La recourante requiert que la municipalité soit invitée à se déterminer sur les points suivants: " - Taux de vacance des résidences principales dans la commune d'Ormont-Dessous; - Nombre de personnes qui ont pris domicile dans la commune d'Ormont-Dessous ces cinq dernières années; - Perspectives pour l'avenir en ce qui concerne l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune d'Ormont-Dessous, notamment en relation avec les possibilités de travail dans la région. " L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 131 I 153 consid. 3 p. 157). Vu les pièces du dossier et compte tenu du fait que la construction litigieuse concerne un seul appartement et non plusieurs, les mesures d'instruction requises n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elles ne pourraient amener la cour de céans à modifier son opinion.

### E. 2

et d'un couvert à voitures. Les indications figurant sur le formulaire de demande de permis de construire du 15 novembre 2012 ne précisent pas le type d'habitation prévu; dans les rubriques de ce formulaire, il n'est pas demandé au constructeur de spécifier une affectation à la résidence principale ou secondaire. C'est la recourante qui, en s'opposant au projet, a affirmé qu'il s'agirait d'une résidence secondaire. Dans son opposition du 24 décembre

2012, elle n'a toutefois allégué aucun élément propre à démontrer que le chalet projeté serait destiné en réalité à la résidence secondaire. La municipalité a rejeté cette opposition et délivré un permis de construire le 28 décembre 2012. La clause de ce permis relative à l'application de l'art. 75b Cst. ( " Le présent permis de construire est délivré sous réserve de l'application des dispositions d'exécution de l'art. 75b Constitution fédérale (limitation des résidences secondaires), la Commune déclinant dès lors toute responsabilité dans l'hypothèse où cette application entraînerait des conséquences sur le permis de construire ") ne signifie pas que la municipalité avait traité le chalet projeté comme une résidence secondaire. Il s'agit bien plutôt d'une clause générale insérée à titre de précaution, vu l'incertitude régnant à cette époque-là à propos de la portée de l'art. 75b Cst., dont il n'y avait rien à déduire pour l'affectation du chalet litigieux. Dans son arrêt 1C\_472/2013 du 22 octobre 2013, le Tribunal fédéral n'a pas considéré que les constructeurs entendaient à l'origine créer une résidence secondaire; au contraire, il a retenu que la nature du chalet projeté n'était pas clairement définie et que cette question devait faire l'objet d'éclaircissements. En d'autres termes, le Tribunal fédéral n'a pas retenu que le projet litigieux était a priori contraire à l'art. 75b Cst. parce que voué à la résidence secondaire. C'est après cet arrêt du Tribunal fédéral que les constructeurs ont été formellement invités à préciser l'affectation du chalet projeté; ces derniers ont ainsi confirmé, le 5 décembre 2013, le fait qu'ils maintenaient leur projet de construction d'une résidence principale. Ils avaient du reste déjà pris position envers la municipalité alors que la procédure était pendante devant le Tribunal fédéral et, le 31 juillet 2013, ils avaient indiqué avoir pour projet la réalisation d'une résidence principale. Dans ces conditions, la demande de permis de construire un chalet familial devait être comprise par la municipalité, ou par les intéressés ayant consulté le dossier lors de l'enquête publique, comme tendant à la création soit d'une résidence principale, soit d'une résidence secondaire, l'affectation précise du logement n'étant pas déterminée. Au demeurant, du point de vue des voisins ou des autres intéressés, les nuisances provenant de l'utilisation d'un chalet pour une famille, à proximité d'autres habitations, ne sont pas sensiblement différentes, que l'appartement soit occupé comme résidence principale ou secondaire; on conçoit mal qu'un habitant du village puisse faire valoir que ces nuisances seraient supportables pendant le week-end et les vacances, mais pas si elles se produisaient également durant la semaine (de ce point de vue, la situation n'est donc manifestement pas comparable à celle du groupe de chalets de 80 appartements, ayant donné lieu à l'arrêt AC.2014.0015 du 30 juin 2014). Aussi, après la première enquête publique, n'y avait-il pas lieu d'organiser une enquête complémentaire, ni a fortiori une nouvelle enquête publique (principale), en l'absence de modification du projet présenté dans la demande d'autorisation de construire. Les griefs de la recourante à ce propos sont donc mal fondés. La recourante a d'ailleurs elle-même pu, dans la présente procédure de recours, exercer son droit d'être entendue pour critiquer le projet litigieux (cf., pour une situation semblable, AC.2014.0036 du 15 décembre 2014).

### **E. 3**

Elle notifie à l'Office fédéral du développement territorial les autorisations de construire une nouvelle résidence délivrées en vertu des art. 4, let. b ou 8, al.1. " La mention au registre foncier prévue par l'alinéa 2 est celle d'une restriction de droit public de la propriété (cf. art. 962 al. 1 CC). Elle résulte d'une décision concrète et individuelle, affectant le propriétaire de l'immeuble (c'est une condition de l'autorisation de construire la nouvelle résidence). La mention n'a qu'un effet informatif; elle ne détermine donc ni l'existence ni le contenu du rapport juridique en question (cf. arrêts AC.2014.0036 du 15 décembre 2014

consid. 3a; AC.2013.0231 du 23 décembre 2013 consid. 2e). b) Il résulte de l'art. 2 let. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires qu'est réputée résidence secondaire une résidence qui n'est pas utilisée toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. A contrario, doit être considéré comme une résidence principale un logement utilisé toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. Comme le relève le rapport explicatif du 17 août 2012 relatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires établi par l'Office fédéral du développement territorial (ci-après : le rapport explicatif du 17 août 2012) p. 6, la distinction entre résidence secondaire et principale se fonde sur la notion de domicile au sens de l'art. 23 CC. c) En l'espèce, la municipalité a délivré le 10 janvier 2014 un nouveau permis de construire, annulant et remplaçant celui du 28 décembre 2012. Il impose l'obligation d'affecter le logement autorisé à la résidence principale et ordonne l'inscription d'une mention "résidence principale" au registre foncier. Les seules déclarations des constructeurs selon lesquelles ils ont l'intention de construire une résidence principale ne permettent pas de garantir que le chalet prévu sera effectivement affecté à la résidence principale. En revanche, la décision de la municipalité fixant l'affectation de l'appartement à la résidence principale, assortie de l'inscription au registre foncier de la mention « résidence principale » prévue à l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires semble suffisante, sous réserve d'un abus de droit manifeste, au regard de l'arrêt rendu le 4 avril 2014 par le Tribunal fédéral (1C\_874/2013). A cet égard, la recourante fait valoir que l'on se trouve en réalité en présence d'un subterfuge tendant à réaliser une construction qui sera finalement utilisée comme résidence secondaire en raison du contexte légal prévisible qui lui sera applicable après la construction. La recourante se réfère à l'art. 15 du projet de loi fédérale, dont elle présume qu'il sera adopté, et qui permettra d'obtenir la suspension de la restriction d'utilisation pour une durée déterminée, renouvelable : il suffira pour cela au propriétaire grevé de la restriction d'utilisation de prouver que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à utiliser légalement le logement à un prix raisonnable. Dans l'arrêt précité du 4 avril 2014 (1C\_874/2013), le Tribunal fédéral a eu l'occasion de juger, à propos de la crainte que les constructeurs ne puissent ultérieurement profiter de la possibilité, prévue à l'art. 15 al. 2 du projet de loi, de pouvoir utiliser leur bien en résidence secondaire s'ils apportent la preuve que le logement ne peut pas être utilisé en résidence principale, qu'il s'agissait là de spéculations; on ne saurait parler d'abus de droit manifeste s'agissant d'une possibilité que pourrait offrir une loi qui n'est pas adoptée et moins encore entrée en vigueur; face à l'interdiction générale qui résultait, depuis le 11 mars 2012, de l'art. 75b Cst., on ne pouvait cependant exclure que certains constructeurs fussent tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendaient utiliser leur construction en tant que résidence principale. Un abus de droit manifeste ne pourrait toutefois être admis que s'il apparaissait d'emblée que le projet ne pourrait être utilisé en tant que résidence principale, 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 (consid. 4.5). Le Tribunal fédéral a en outre précisé que le constructeur ne saurait se prévaloir du principe de la bonne foi si une norme telle que l'art. 15 du projet de loi fédérale précitée n'était en définitive pas adoptée. Le constructeur bénéficierait ainsi d'une autorisation de construire une résidence principale à ses risques et périls (consid. 4.6). Le Tribunal fédéral a aussi rappelé – alors que les recourants dénonçaient l'attitude générale des autorités communales (dans le canton du Valais) qui aurait consisté à délivrer des avenants aux permis de construire afin de préciser que les constructions seraient affectées à la résidence

principale –, que conformément aux principes du droit fédéral en matière d'abus de droit et de fraude à la loi, il appartenait non pas au constructeur, mais bien aux opposants de démontrer l'existence d'un abus de droit, en se fondant sur les circonstances concrètes du cas particulier (consid. 4.4). Ces considérations relatives à l'abus de droit dans ce contexte, qui permettent de ne pas annuler un permis de construire une résidence principale lorsque l'opposant ne démontre pas l'existence d'indices concrets d'une intention de contourner les exigences de l'art. 75b Cst., ont été reprises dans un arrêt récent du Tribunal fédéral (arrêt non publié 1C\_240/2014 du 24 octobre 2014 consid. 2). Le Tribunal fédéral y a du reste rappelé que le respect de la restriction d'utilisation devrait être contrôlé, après les travaux, par les autorités chargées de la police des constructions (cf. aussi consid. 4.6 de l'arrêt 1C\_874/2013). d) La recourante invoque, dans son recours, un risque " de voir un nombre extrêmement important de constructions s'ériger suite aux demandes initialement déposées en 2012 contrevenir ainsi à l'interdiction stipulée par le Souverain " (sic). Par cette argumentation, la recourante n'établit pas une intention concrète des constructeurs de violer l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. Le Tribunal fédéral a par ailleurs retenu que la délivrance, sur le territoire d'une commune, d'un grand nombre d'autorisations munies de la condition de l'art. 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires ne constitue pas en soi un indice suffisant d'une volonté de contourner l'interdiction de l'art. 75b Cst. (arrêt 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 consid. 4.5 in fine ). L'on ne saurait par ailleurs suivre la recourante lorsqu'elle fait valoir que le fait que le constructeur soit gérant, respectivement administrateur unique de deux sociétés qui ont chacune leur siège dans le canton de Genève, qu'il dispose d'un domicile à Nyon et que la construction projetée se situe en zone de chalets, essentiellement occupée par des résidences secondaires, lui paraît constituer l'indice d'un abus de droit manifeste. Le projet litigieux concerne en effet un chalet familial, à construire sur une parcelle classée dans la zone chalets, laquelle n'est pas expressément destinée aux résidences secondaires, mais aux chalets individuels ou multifamiliaux, aux colonies de vacances, à la para-hôtellerie et autres affectations compatibles avec l'habitation (art. 73 RPPA "Les Mosses"). Le Col des Mosses est en outre relié, par la route, tant à la ville d'Aigle, distante d'une petite vingtaine de kilomètres et qui dispose de toutes les commodités, qu'au village du Sépey, distant de moins de 9 km et atteignable en voiture en moins de 10 minutes. Le constructeur exerce certes ses activités pour deux entreprises qui ont chacune leur siège dans le canton de Genève et dont l'une a pour but la vente de produits et de services dans le domaine de la santé à destination de professionnels et du grand public et l'autre le commerce international, le négoce, le développement de produits dans le domaine de l'électronique et des prestations de services associées ainsi que l'acquisition, la gestion, l'aliénation et le financement de participations. Au vu du type d'activités en question et des moyens informatiques et de communication existants, rien ne s'oppose à ce que le constructeur exerce une partie de son travail à tout le moins depuis son chalet des Mosses, où il résiderait avec son épouse. A noter enfin que si les constructeurs indiquent vouloir construire une résidence principale, ils ne précisent pas s'ils ont l'intention d'y habiter eux-mêmes. A ce stade, compte tenu de l'ensemble des éléments du dossier, l'utilisation comme résidence principale du chalet prévu n'a pas à être mise en doute. On ne se trouve enfin pas dans la situation très particulière ayant donné lieu à l'arrêt AC.2014.0015 du 30 juin 2014, qui avait pour objet un complexe de 80 appartements dans une station de montagne (Leysin). La création d'un seul chalet aux Mosses n'a pas une incidence déterminante sur le marché immobilier de la Commune d'Ormont-Dessous (cf., pour une situation semblable, AC.2014.0036 du 15 décembre 2014). Il résulte de ce qui

précède que l'existence d'un abus de droit manifeste peut être écartée. La décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst. et les dispositions d'exécution de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Les griefs de la recourante ne sont pas fondés.

#### **E. 4**

Au vu des considérants, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais seront mis à la charge de la recourante (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [ LPA-VD; RSV 173.36 ] ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 55 LPA-VD a contrario ).

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