

# VS\_GERICHTE A1 14 268 vom 24. November 2016

VS Kantonsgericht, 2016-11-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1\\_14\\_268](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_14_268)

FR: VS\_GERICHTE A1 14 268 du 24 novembre 2016

IT: VS\_GERICHTE A1 14 268 del 24 novembre 2016

## Regeste

A1 14 268 ARRÊT DU 24 NOVEMBRE 2016 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier et Christophe Joris, juges ; Ferdinand Vanay, greffier en la cause HELVETIA NOSTRA, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, recourants, tous représentés par Maître M\_\_\_\_\_ contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à Z\_\_\_\_\_, tiers concerné, et à la COMMUNE DE N\_\_\_\_\_

## Erwägungen

### E. 6

LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'impléer, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'article 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.4). 3.3.3 Comme le suggère, en matière civile, le libellé de l'article 2 alinéa 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC ; RS 210), un abus de droit doit, pour être sanctionné, 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. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.5) 3.3.4 Pour pouvoir retenir l'abus de droit manifeste, il y a lieu de rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'impléer en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale, indices qui peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble, sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, ainsi que 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 (cf. ATF 142 II 206 consid. 3.2 ; ACDP A1 16 16 du 20 octobre 2016 consid. 4.1.4). 3.4 En l'occurrence, la typologie des huit appartements projetés (4 pièces) se prête manifestement à une utilisation en résidence principale ; de même, la situation de l'immeuble, au centre de la station de A\_\_\_\_\_, n'exclut pas une telle utilisation (dans le même sens, cf. arrêt 1C\_158/2015 précité consid. 3.1). S'agissant d'un projet visant la construction de plusieurs logements, dont les futurs occupants ne sont pas (tous) connus, la légalité du permis de bâtir sous l'angle de la LRS, de l'ORSec et de la jurisprudence ci-dessus mentionnée doit être encore

- 9 - analysée principalement en fonction de la demande en résidences principales à A\_\_\_\_\_. Selon les informations communiquées par l'autorité communale, la population résidente s'y est accrue de 38 unités en trois ans, entre le 31 décembre 2010 (662) et le 31 décembre 2013 (700), puis de 37 unités en deux ans, jusqu'au 31 décembre 2015 (737). En revanche, la statistique intermédiaire au 30 septembre 2016 montre une légère décre de la population résidente, à 729 personnes. Ces données témoignent que l'endroit est certes susceptible d'attirer de nouveaux résidents à l'année, mais dans des proportions relativement modestes. L'examen des autres chiffres fournis par la commune montre qu'il existe, en l'état, une très faible demande pour la construction de nouveaux logements affectés en résidence principale. En effet, en plus de trois ans et demi (entre le 1er janvier 2013 et le 8 septembre 2016), seuls quatre nouveaux logements affectés en résidence principale ont été érigés à A\_\_\_\_\_ ; six autres logements en résidence principale y bénéficient en outre d'un permis de bâtir en force. La demande pour de tels logements neufs peut donc être évaluée à quelque trois unités par année (10 sur trois ans et demi). On constate, en comparant ces données, que l'accroissement de la population résidente sur la période considérée ne s'accompagne pas d'une demande concordante pour la construction de nouvelles résidences principales, laquelle demeure très marginale. Par ailleurs, même si les quatre nouveaux logements déjà construits depuis le 1er janvier 2013 sont tous occupés conformément à leur affectation (pas de vacance), il est impossible d'en tirer des conclusions significatives quant à l'existence d'un marché à flux tendu pour de nouvelles résidences principales, au vu du nombre très faible de nouveaux logements de ce type. 3.5 Les recourants déposent une liste de 170 appartements à vendre à A\_\_\_\_\_, tirée du site Internet comparis.ch ; ils en déduisent que le marché y est saturé, de sorte que les appartements projetés ne trouveraient assurément pas preneurs et pourraient ainsi bénéficier de l'exception prévue à l'article 14 LRS et permettant leur utilisation comme résidences secondaires. Ce raisonnement est lacunaire. La liste déposée ne rend pas objectivement compte du marché immobilier à considérer et doit être épurée afin d'être utilisable. Elle comprend plus d'une centaine d'annonces relatives à de petits logements (studio, 2 pièces), qui ne correspondent manifestement pas au type de bien immobilier que souhaite construire Z\_\_\_\_\_. Certaines annonces sont en outre listées à double et nombre d'entre elles concernent des appartements anciens, dont le marché immobilier est à distinguer du neuf. Cela étant, à teneur de cette liste, ce sont en réalité une vingtaine d'appartements neufs ou relativement récents qui peuvent être objectivement comparés avec ceux qui font l'objet du projet

- 10 - contesté. Ce moyen de preuve tend donc à illustrer l'existence d'une vacance pour ce type de bien immobilier, certaines annonces étant en outre maintenues depuis plusieurs mois. La consultation d'autres sites Internet spécialisés (immoscout24.ch, homegate.ch, acheter-louer.ch) n'infirme pas cette donnée. 3.6 Attendu ce qui précède, la Cour considère que A\_\_\_\_\_ a connu, depuis le début de l'année 2013, une croissance modeste de sa population résidente, qui ne s'est cependant pas traduite par la construction proportionnelle de nouveaux logements en résidence principale. Cette indication paraît importante, car elle montre qu'il y a, dans les faits, très peu de nouveaux arrivants qui s'installent dans un logement nouvellement construit et affecté à la résidence principale. La croissance de la population peut s'expliquer, en partie, par le fait que des propriétaires de résidences secondaires ont choisi d'y élire domicile. Près de quatre ans après l'entrée en vigueur de l'interdiction de principe de construire des résidences secondaires, on ne constate pas, à teneur des pièces du dossier, le développement d'un marché significatif pour la construction

de résidences principales à cet endroit : de par sa situation, A\_\_\_\_\_ reste en effet une station touristique de montagne, avant d'être un lieu d'établissement à l'année. A défaut d'éléments de preuve contraires, il faut conclure que la demande pour des logements neufs en résidence principale y est très faible. La légère diminution de la population résidente dont font état les statistiques (provisoires) 2016 pourrait en outre corroborer ce constat, même si elle ne suffit pas à dénoter une tendance durable que seules les statistiques des années suivantes permettront de confirmer ou d'infirmer. A cela s'ajoute que des logements neufs ou relativement récents, d'une taille comparable à ceux qui font l'objet du permis de bâtir contesté, y sont déjà disponibles à la vente : ils pourraient se prêter à une utilisation en tant que résidence principale et constituent une offre concurrente existante dont il convient de tenir compte. Par conséquent, même si le projet ici contesté n'est pas d'une ampleur démesurée au regard du nombre de résidents à l'année, la mise sur le marché simultanée de huit nouveaux appartements de 4 pièces exclusivement affectés à la résidence principale à A\_\_\_\_\_ paraît déjà constituer une offre profuse, eu égard à l'absence d'une dynamique d'achat pour ce type de bien immobilier. Dans ces conditions et dès lors que les futurs acquéreurs d'à tout le moins six de ces logements ne sont pas connus, ce projet comporte un risque notable que plusieurs desdits logements ne trouvent pas preneurs sur le long terme et qu'ils puissent, pour cette raison, bénéficier d'une suspension de la restriction d'utilisation, au sens de l'article 14 LRS. La Cour estime que le constructeur n'a pas pu démontrer le contraire

- 11 - in casu. Elle ne peut pas prendre en considération les allégations de celui-ci qui signale des contacts pris avec deux acquéreurs potentiels, dès lors que celles-ci ne sont aucunement étayées. Les recourants ont, en outre, signalé que Z\_\_\_\_\_, né en 1970, est propriétaire d'un immeuble à E\_\_\_\_\_, où se situe son domicile et où il dirige une agence d'assurances. Ils ont ainsi mis en doute la volonté du prénommé de s'installer à A\_\_\_\_\_. Celui-ci a plusieurs fois confirmé cette volonté, mais il n'a fourni aucune réponse topique aux arguments des recourants, susceptible d'expliquer et de motiver ce changement de domicile pratiquement assimilable à un changement de vie. En d'autres termes, les assurances données quant à l'occupation de certains des logements projetés sont insuffisantes pour qu'elles puissent être prises en compte. A la lumière de l'ensemble des circonstances de l'espèce et en l'état, il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la possibilité d'utiliser les huit appartements projetés conformément à leur affectation en résidence principale. L'autorisation de construire assortie d'un avenant restreignant l'utilisation de ces logements repose dès lors sur un abus de droit manifeste, au sens de la jurisprudence citée sous considérants 3.3.1 ss ci-dessus. C'est, partant, à tort que le Conseil d'Etat a confirmé la validité de cette autorisation au regard de la LRS et de l'ORSec. 4.1 Le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat est annulée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 4.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de Z\_\_\_\_\_ (art. 89 al. 1 LPJA). Celui-ci devra verser des dépens aux recourants, qui ont pris une conclusion en ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). 4.3 Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Le montant des dépens dus par Z\_\_\_\_\_ aux recourants est fixé à 2600 fr. (TVA incluse) pour les deux instances de recours ; il tient compte du travail effectué par le mandataire de ceux-ci, qui a consisté principalement en la rédaction de trois mémoires de

recours de 6 à 12 pages (les 23 janvier 2013, 19 décembre 2013 et 10 octobre 2014) et de plusieurs déterminations comprenant entre 2 et 4 pages (art. 4, 27, 37 al. 2 et 39 LTar).

- 12 -

Prononce

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