

VS_GERICHTE A1 25 78 vom 27. Februar 2026

VS Kantonsgericht, 2026-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_25_78

FR: VS_GERICHTE A1 25 78 du 27 février 2026

IT: VS_GERICHTE A1 25 78 del 27 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes des art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA, a qualité pour former un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal quiconque est atteint par la décision litigieuse et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. La qualité pour recourir s'analyse à la lumière de la jurisprudence rendue en application de l'art. 89 LTF, le droit cantonal n'ayant en l'occurrence pas une portée plus large (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 2.1 ; ACDP A1 24 253 du 3 septembre 2025 consid. 1). En matière de droit des constructions, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer de l'annulation ou de la modification de celle-ci un avantage pratique qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2023 du 20 août 2024 consid. 3.1). Tel est en principe le cas du voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 139 II 499 consid. 2.2).

- 9 - Bénéficiant d'une certaine autonomie juridique, la communauté peut être titulaire de droits et d'obligations, elle peut exercer des droits et exécuter des obligations en son nom. Conformément à l'article 712l al. 2 CC, elle peut actionner et être actionnée en justice, poursuivre ou faire l'objet d'une exécution forcée au lieu de situation de l'immeuble. Elle bénéficie de la capacité d'ester en justice pour des questions qui relèvent de l'immeuble en propriété par étage (WERMELINGER, La propriété par étages, 4e éd. 2021, n. 158 ss ad art. 712l CC). La qualité pour agir de la communauté a été reconnue à plusieurs reprises par le Tribunal fédéral dans le domaine de la police des constructions et de l'aménagement du territoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2011 du 2 avril 2012 consid. 2.2 et les réf. cit. ; PICCININ, La capacité et la qualité pour agir de la communauté des propriétaires d'étages en procédure de droit public, DC 2016, p. 6037/58524). En l'espèce, les CPPE des immeubles V _____ et W _____ bénéficient de la capacité d'ester en justice dès lors que le projet litigieux est susceptible d'avoir des répercussions sur l'administration des parties communes des propriétés par étages érigées sur les parcelles de base nos xxx1 et xxx2. De plus, en tant que destinataires des décisions attaquées, les CPPE des immeubles V _____ et W _____, agissant par l'intermédiaire de leur administrateur (art. 712t al. 2 CC ; WERMELINGER, op. cit., n. 72 s. ad art. 712t CC), lequel a manifesté leur volonté commune de poursuivre la procédure (dossier TCV, p. 19), sont spécialement touchées par celles-ci qui rejettent leur recours et disposent d'un intérêt digne de protection à leur annulation. Elles possèdent ainsi la qualité pour agir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA).

E. 1.2

Les recours de droit administratif A1 25 78 et A1 25 80 respectent en outre les autres exigences de forme (cf. art. 72, 78 let. a, 79a let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA), de sorte qu'il convient d'entrer en matière. Ils sont suffisamment connexes pour être jugés dans un seul arrêt (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 11b LPJA). Cela étant, il convient toutefois de rappeler qu'en vertu de l'effet dévolutif du recours, seule la décision du Conseil d'Etat du 26 février 2025 est attaquable c'éans (art. 72 LPJA). A cet égard, la conclusion no 3 formulée dans les deux mémoires de recours tendant à l'annulation de la décision communale du 20 juin 2023 délivrant l'autorisation sollicitée par B _____ SA est irrecevable.

E. 2

Le Conseil d'Etat a déposé en cause son dossier (xx.xx), lequel contient le dossier communal. La demande des recourantes en ce sens est dès lors satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Ces dernières requièrent également une inspection des lieux. Elles motivent cette requête en alléguant que l'administration de ce moyen de

- 10 - preuve permettra à la juridiction de céans de constater que la construction projetée ne s'intégrera aucunement dans le quartier, composé de chalets classiques. En l'espèce, l'examen des pièces au dossier, lequel comprend de nombreuses photographies et des plans, ainsi que le recours à des outils cartographiques librement accessibles (LUBIS – Swisstopo, Google Maps ou encore vsgis.ch), permet d'appréhender correctement la configuration des lieux, de se faire une idée précise de l'ampleur des travaux litigieux et de trancher le litige en toute connaissance de cause. Par conséquent, il ne sera pas donné suite à l'inspection des lieux requise, par appréciation anticipée des preuves (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ACDP A1 25 147 du 13 janvier 2026 consid. 3.2).

E. 3

Dans un premier grief, les recourantes se plaignent d'une violation de la LRS. En substance, elles soutiennent que le constructeur ne démontre pas suffisamment son intention d'utiliser le futur logement en tant que résidence principale. Elles font valoir que la seule inscription d'une mention de résidence principale au registre foncier, conjuguée à l'obligation de vérifier, avant la délivrance du permis d'habiter, l'existence d'une seule cuisine ne permettrait pas d'écarter un éventuel abus de droit. Selon elles, ce risque serait d'autant plus manifeste au regard de l'importante surface de plancher prévue ainsi que de l'existence de plusieurs accès secondaires desservant les différents niveaux du chalet.

E. 3.1

L'art. 75b Cst., repris à l'art. 6 LRS, limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des constructeurs, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 144 II 49 consid. 2). Selon l'art. 7 al. 1 let. a LRS, 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. 14 al. 1 let. b 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.

E. 3.2

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

- 11 - 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 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.2, cités p. ex. in arrêt du Tribunal fédéral 1C_48/2023 du 24 octobre 2023 consid. 2.1.2). 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. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2, 142 II 206 consid. 2.3). 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 et 142 II 206 consid. 2.5 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 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 4.3). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle), l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant des art. 75b Cst. et 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 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.4 ; ACDP A1 24 123 du 15 avril 2025 consid. 8.2). Dans ce cadre, il s'agit de rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale.

- 12 - 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 et 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 145 II 99 consid. 3.1, 144 II 49 consid. 2.2 ; ACDP A1 24 123 précité consid. 8.2 ; v. aussi RVJ 2019 p. 36 consid. 4.4).

E. 3.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que la commune de Y _____ présente une proportion de résidences supérieure à 20 % (art. 2 ORSec ; liste des collectivités soumises à la LRS, disponible sous <https://www.are.admin.ch/fr/residencessecondaires>, site consulté le 13 février 2026). Les dispositions de la LRS doivent dès lors s'appliquer. Le projet litigieux porte sur la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un chalet sur six niveaux, en résidence principale. Le Conseil d'Etat a retenu que Z _____, habitant actuellement à J _____, avait l'intention de faire du bâtiment projeté sa résidence principale en se fondant sur les déclarations écrites de l'intéressé (doss. p. 3 et 538). Il a ensuite considéré que le projet ne comportait qu'un seul logement au sens de l'art. 2 let. d LRS vu que les plans ne prévoyaient qu'une seule cuisine et ce malgré la volumétrie importante de la construction, la présence de six niveaux et l'existence de plusieurs accès secondaires. En outre, le grand escalier intérieur, couplé à un ascenseur, donnait à penser que la construction envisagée formait une unité de construction au sens de l'art. 2 let. b LRS. Ce raisonnement ne convainc pas. En effet, le dossier contient, d'une part, une déclaration d'intention de Z _____ datée du 4 novembre 2021 aux termes de laquelle il indiquait souhaiter « demeurer résident de la commune de Y _____ en tant que résident au forfait fiscal ». Il y exprimait aussi sa volonté de quitter sa résidence actuelle située à la « Rue D _____ » afin de s'installer dans le chalet E _____ situé sur la parcelle no xxx qu'il prévoyait de démolir et de reconstruire. Il concluait en affirmant son « intention de résidence principale sur [la] commune » (doss. communal, p. 3). D'autre part, le dossier renferme un formulaire intitulé « Nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation – Logement en résidence principale », daté et signé le 17 novembre 2021 par Z _____, en qualité de futur utilisateur du bien. Sous l'onglet « domicile actuel », ce dernier a indiqué « Rue F _____ ». A la question relative à la distance entre le logement et le lieu de travail, l'intéressé a indiqué « N/A ».

- 13 - Au vu des différentes adresses communiquées par le requérant à quelques semaines d'intervalle, de l'existence d'un domicile fiscal (art. 2 LF) et non civil, à J _____, ainsi que de l'absence de toute indication relative aux circonstances personnelles de la personne appelée à occuper le logement projeté (lieu de travail, composition de la famille, domicile civil, ancrage local), l'autorité attaquée devait apprécier avec une certaine réserve les déclarations figurant au dossier. Dans ces conditions aussi, elle ne pouvait pas se dispenser d'examiner l'effectivité du domicile de Z _____. En outre, le dossier communal ne contient aucune information (évaluation du marché locatif ou des besoins dans la commune ou les environs) de nature à déterminer si la perspective d'une résidence principale telle qu'envisagée par le constructeur est réaliste même si le Conseil municipal se réfère à « une analyse de l'offre du 2 juin 2020 », absente au dossier. Mais il y a plus. En effet, il ressort d'un courrier non daté (doss. communal, p. 219 à 221) adressé au voisinage par Z _____ et son épouse, H _____, laquelle n'a toutefois signé aucune déclaration d'intention d'établir sa résidence principale à J _____, que ceux-ci entendaient ériger la construction querellée afin de pouvoir vieillir à J _____ et y réunir leur famille (« These strong connections to J _____ and the fact that we would like to grow old in J _____ are the reasons why we are trying to build a place where we can all call home and where we can gather our entire family », doss. communal, p. 219). S'agissant des accès, ils ont précisé que « le niveau qui semble indépendant du premier étage, que nous appelons l'étage des enfants, ne sera jamais utilisé de manière indépendante », son unique but étant d'accueillir leurs enfants de la manière la plus pratique possible, tout en leur offrant un

certain degré d'indépendance. Or, il ressort des plans portant le sceau communal du 13 juin 2023 (doss. p. 575) que le niveau destiné aux enfants correspond au niveau+3, et non au niveau +1, comme indiqué dans le courrier précité. Cette contradiction est de nature à susciter des doutes quant à la réelle affectation envisagée de ces deux niveaux dont la surface de plancher (niveau +1 : 288.67 m², niveau +3 : 168.27 m²), conjuguée à l'existence d'entrées respectives, permettrait la création de logements indépendants. S'agissant plus particulièrement du niveau +3, accessible par une entrée située au nord et comportant une chambre d'enfants, une salle de bain enfants, une chambre d'invités avec salle de bain attenante, ainsi qu'une chambre avec une salle de bain attenante, tout comme un coin TV et un bureau, le couple a expliqué que cet étage pourrait accueillir, à l'avenir, un éventuel personnel médical ou d'assistance dont ils pourraient avoir besoin. Ils ont toutefois précisé que cet espace était directement relié aux espaces

- 14 - de vie du chalet et ne disposait d'aucune cuisine, de sorte qu'il ne pourrait fonctionner de manière autonome. Ces affirmations ne trouvent toutefois aucun appui dans les plans du projet, lesquels ne prévoient aucun espace spécifiquement destiné à un personnel médical ou d'assistance. De plus, le dossier communal ne contient aucune indication relative à l'âge du constructeur. A cet égard, ni le Conseil municipal, ni l'autorité attaquée n'ont examiné cette question. Seule la consultation de l'extrait du registre foncier (doss. CE – CPPE W _____, p. 62) permet de connaître la date de naissance de Z _____, soit le xx xx 1959. En l'absence d'autres indices, il apparaît pour le moins incertain qu'un tel besoin puisse se manifester à moyen terme. Dans ces circonstances, il n'est pas garanti que le projet servira de résidence principale. Cette incertitude est renforcée par les déclarations des époux Z _____ et H _____, lesquels, tout en invoquant un attachement profond à la station de J _____, indiquent avoir élevé des « enfants internationaux ». Il s'ensuit que l'usage effectif du logement à des fins de résidence principale apparaît incertain.

E. 3.4

A cela s'ajoute que, de par ses caractéristiques, la construction projetée, de très haut standing (comprenant notamment l'accès à une piscine, un jacuzzi, un spa, un hammam, une salle de massage), répartie sur 6 niveaux et plus de 1200 m² de SP ne s'adresse qu'à un cercle très restreint de personnes recherchant une résidence principale dans la station. Même si l'on ne peut d'emblée exclure qu'il existe un marché pour ce type de bien rare s'adressant à une clientèle très fortunée, il n'en demeure pas moins que ce type de logement de haut standing est généralement destiné à l'hébergement en résidence secondaire, surtout dans une station comme J _____, à vocation essentiellement touristique. Il est ainsi douteux qu'un tel hébergement puisse réellement servir de résidence principale. C'est à bon droit que les recourantes font valoir que le volume et les surfaces du chalet projeté ne rendent nullement impossible l'aménagement ultérieur d'une cuisine à chaque niveau. Partant, le Conseil d'Etat ne pouvait se contenter de retenir que, « vu qu'il n'y a qu'une cuisine, il faut retenir qu'il n'y a qu'un logement au sens de la LRS », ce d'autant moins que la bâtisse dispose de plusieurs accès secondaires, situés aux niveaux +1, +2 et +3, lesquels ne sauraient être simplement justifiés par la construction d'un chalet en pente. Comme le soulignent à juste titre les recourantes, on ne discerne aucune contingence technique qui imposerait, pour une construction en pente, la création d'accès à quasiment chaque étage alors qu'un ascenseur, tout comme un escalier

- 15 - intérieur, desservent l'intégralité des niveaux. Cela est d'autant plus vrai que le Conseil d'Etat a lui-même retenu que le grand escalier intérieur, combiné à un ascenseur,

tendait à démontrer l'existence d'une unité de construction unique au sens de l'art. 2 let. b LRS. C'est le lieu de souligner que compte tenu de son implantation dans un angle du chalet, le dégagement accueillant l'escalier et l'ascenseur pourrait être aisément privatisé entre les niveaux ou, au contraire, servir de cage d'escalier commune à plusieurs logements, compte tenu des pièces desservies à chaque étage. Il s'ensuit que la configuration des lieux ne permet pas de retenir que les dégagements prévus forment nécessairement une unité de construction.

E. 3.5

En définitive, l'absence d'instruction relative à l'effectivité du domicile de Z _____, tout comme ses déclarations imprécises, ne permettent pas, à ce stade, de retenir que l'identité du futur occupant serait connue ni que l'affectation prévue sera respectée. Partant, bien fondé, le grief est accueilli et le dossier doit être renvoyé au Conseil municipal pour instruction complémentaire (ACDP A1 23 79 du 12 mars 2024 consid. 4.2.4). Il lui incombera de déterminer, dans un premier temps, si l'utilisation en résidence principale est crédible par rapport à la situation personnelle de l'acquéreur. Cela impliquera d'établir, avec sérieux et par tous les moyens, sa situation actuelle et future notamment s'agissant de l'effectivité du domicile allégué (p. ex. attestation de domicile ; factures ou notes de frais pour des biens et services consommés à J _____ ; correspondances expédiées depuis J _____ ou adressées à J _____ ; participation à la vie locale). S'il résulte de cet examen que l'utilisation future en résidence principale n'est pas suffisamment crédible pour permettre la délivrance de l'autorisation sollicitée, il conviendra alors au Conseil municipal de procéder comme si l'acquéreur n'était pas connu. Il lui reviendra ainsi d'examiner, sur la base de données actualisées (population résidente à J _____ à titre principal, situation du marché immobilier dans la région, autorisations de construire délivrées et état d'achèvement et d'occupation de ces logements, etc.) s'il existe, pour des biens immobiliers de luxe tel que le projet litigieux, une demande de résidence principale que l'offre existante ne suffirait pas à satisfaire. Dans tous les cas, il incombera également au Conseil municipal d'examiner si le projet litigieux forme réellement une unité de construction en analysant si l'installation d'une autre cuisine n'est techniquement pas envisageable (p. ex. dépôt de plans mettant en exergue l'endroit où passeront les installations d'arrivée et d'évacuation des eaux ; plans d'alimentation en électricité du chalet).

- 16 -

E. 4

Bien que le sort réservé au grief précédent scelle déjà celui des recours, la Cour de céans relève ce qui suit au sujet de la seconde critique émise en relation avec la clause d'esthétique.

E. 4.1

L'art. 34 al. 1 LC prévoit que les constructions et les installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur. L'art. 40 al. 1 LC énonce que les constructions et les installations ne doivent pas produire sur le voisinage des effets qui seraient en contradiction avec le RCCZ. Sur le plan communal, l'art. 69 let. a RCCZ précise que les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes et au caractère du site. Les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation,

notamment lorsqu'elles examinent la question de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_14/2023 du 13 mars 2025 consid. 4.2). L'application d'une telle clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (ATF 115 Ia 114 consid. 3d ; RVJ 2018 p. 18).

E. 4.2

En l'espèce, les recourantes déduisent de l'assertion du Conseil d'Etat selon laquelle la construction « détonn[ait] un peu des chalets plus classiques » que celle-ci ne pouvait pas être autorisée, faute de s'inscrire dans le cadre existant. Ce raisonnement ne saurait toutefois être suivi. Le Conseil d'Etat pouvait en effet valablement retenir que la commune, laquelle jouissait d'un large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique, avait examiné cette question. Ainsi, même si le projet présentait une certaine ampleur, il n'en demeurait pas moins que sa volumétrie, sa hauteur et les matériaux utilisés respectaient les règles communales applicables, ce que les recourantes ne contestaient pas. Par ailleurs, l'examen de ce critère avait conduit le Conseil municipal à exiger un remaniement du projet initial, non conforme à l'art. 69 RCCZ. La constructrice, après concertation avec l'architecte communal, a donné une suite favorable à cette requête si bien que le Conseil municipal a pu approuver le projet sur ce point. Par ailleurs, on ne se trouve pas en présence d'un site qu'il s'agirait de protéger en imposant des restrictions supplémentaires. A cet égard, les constructions voisines illustrent que l'ampleur du projet n'est pas exceptionnelle dans ce secteur. A titre

- 17 - d'exemple, la CPPE de l'immeuble V _____ est composée de six garages surmontés de trois niveaux et regroupe onze PPE [nos xxx/xxx à xxx/xxx1]), tandis que celle de l'immeuble W _____ comprend deux chalets imbriqués, une construction souterraine et cinq PPE (nos xxx/xxx2 à xxx/xxx3). Le projet ne « détonne » donc que dans la mesure où il serait destiné à recevoir un seul logement, contrairement aux chalets voisins, d'une ampleur également significative, mais regroupant plusieurs résidences. Or, sous l'angle esthétique, le fait d'accueillir un ou plusieurs logements dans un volume identique n'a pas d'incidence. Le grief tiré d'une violation de la clause d'esthétique doit ainsi être rejeté.

E. 5.1

L'issue du litige commande de répartir les frais et dépens (cf. p. ex. ACDP A1 21 61 du 25 janvier 2022 consid. 8.1). En l'occurrence, il se justifie de mettre à la charge du tiers concerné, qui succombe pour l'essentiel, le 4/5 des frais. Ceux-ci seront arrêtés, au vu notamment des principes de couverture des frais et d'équivalence des prestations (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar), à 1500 francs pour la présente procédure. Eu égard à ce qui précède, ils sont mis par 1200 fr. (4/5) à la charge de Z _____. Le solde de 300 fr. (1/5) est, quant à lui, supporté par les CPPE des immeubles V _____ et W _____, solidairement entre elles (art. 88 al. 2 LPJA). Z _____, supportera également, à hauteur de 4/5 la part des frais (1000 fr.) mis à la charge des CPPE des immeubles V _____ et W _____ par le Conseil d'Etat, le solde (1/5) étant supporté par les recourantes, solidairement entre elles.

E. 5.2

L'issue du litige implique pour les recourantes le droit à des dépens réduits (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'admission partielle du recours et à l'activité déployée par leur mandataire, laquelle a principalement consisté devant le Conseil d'Etat en la prise de connaissance du dossier, en la rédaction de deux requêtes d'effet suspensif (2 pages) et de deux recours administratif similaires (4 pages), ainsi que celle déployée c'éans, laquelle a consisté essentiellement en la rédaction de deux mémoires de recours de droit administratif similaires (7 pages), le montant de cette indemnité pour les deux instances est fixé à 3000 fr. (débours et TVA compris), mais doit être réduit de 1/5 en tenant compte de la fourchette utilisée pour fixer les frais (art. 4 al. 3, 27 et 39 LTar). La somme de 2400 fr. (4/5 de 3000 fr.) est ainsi mise à la charge de Z _____. Celui-ci, également représenté par un mandataire professionnel, a obtenu très partiellement gain de cause, de sorte qu'il a également droit à une indemnité pour ses dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Compte tenu de l'activité déployée par son mandataire, qui

- 18 - a principalement consisté en la prise de connaissance du dossier et en la rédaction devant le Conseil d'Etat, respectivement c'éans, d'une réponse (3 pages et 5 pages), le montant global est arrêté à 2100 fr. (débours et TVA compris), mais doit être réduit de 4/5 (art. 4 al. 3, 27 et 39 LTar) en tenant compte de la fourchette utilisée ci-avant. Le montant de 420 fr. est ainsi mis à la charge des recourantes. La compensation des créances que les deux parties ont l'une envers l'autre aboutit au versement par le tiers concerné d'une indemnité de 1980 fr. aux recourantes.

- 19 -

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