

Feuille thématique 01.2

Logement – définition de la notion

Définition de la notion de „logement“

Est considéré comme un logement au sens de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), un ensemble de locaux qui remplit les conditions cumulatives de l'art. 2 LRS, à savoir :

- a) être propre à un usage d'habitation;
- b) former une unité de construction;
- c) disposer d'un accès soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment ;
- d) être équipé d'une installation de cuisine ; et
- e) ne pas constituer un bien meuble.

a) Être propre à un usage d'habitation

La lettre a consiste à déterminer si l'ensemble des pièces est propre à un usage d'habitation. Il n'est pas nécessaire qu'il y ait un usage d'habitation effectif. Les locaux qui se prêtent à un usage d'habitation, mais qui sont temporairement mais licitement utilisés pour un autre usage que l'habitation, constituent un logement s'il n'est pas nécessaire de procéder à des travaux de transformation de ces locaux pour rétablir leur fonction d'habitation.¹ Avec ces critères, des logements se distinguent de locaux commerciaux, garages, étables etc.

b) Former une unité de construction

Selon ce critère, une pièce construite séparément ne compte pas dans l'ensemble des locaux. Le cas échéant, cette pièce constitue un logement indépendant.

c) Disposer d'un accès soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment

Est considérée comme pièce ayant un accès depuis un espace commun à l'intérieur du bâtiment celle qui, par exemple, est accessible par une cage d'escalier.²

d) Être équipé d'une installation de cuisine

Cette disposition permet d'exclure de la notion de logement les chambres individuelles des maisons de retraite pour personnes âgées, les mansardes, les hôtels, etc. Une installation de cuisine peut consister en une cuisine ou une kitchenette. Seules les installations fixes avec un évier qui servent à la préparation des repas sont considérés comme des installations de cuisine. L'existence d'installations techniques prévues pour l'agencement ultérieur d'une installation de cuisine remplit aussi le critère d'une installation de cuisine.³

¹ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2219 ss.

² Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2220

³ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2220

e) Ne pas constituer un bien meuble

„Par „biens meubles“, on entend dans le présent contexte, par exemple, des habitations mobiles tels que des camping-cars et des caravanes, même si elles ne se déplacent pas. Les constructions installées sur une fondation ancrée dans le sol ne sont cependant pas des biens meubles ». ⁴ Dans le contexte de la loi sur les résidences secondaires la notion de « biens meubles » n’a pas le même sens que dans le droit civil.

Exemple 1:

Une suite d’hôtel au sens strict n’est pas considérée comme un logement au sens de la LRS. Par contre, un logement dans un apparthôtel est considéré comme un logement au sens de la LRS.

Exemple 2:

Comment traiter une demande d’autorisation de construire un nouveau carnotzet avec WC/douche et cuisine?

Une telle construction ne peut être considérée comme un logement au sens de la LRS. Si toutefois il existe un risque d’abus, la commune peut réfléchir à combiner l’autorisation de construire à la condition que les locaux autorisés pourront être utilisés uniquement en tant que carnotzet et non en tant que logement, et à mentionner cette charge au registre foncier en tant que restriction de droit public à la propriété (ex. de mention : interdiction d’utilisation en tant que logement).

⁴ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2220

Base légale

LRS

Art. 2 Définitions

- ¹ Est un logement au sens de la présente loi un ensemble de locaux qui remplit les conditions suivantes:
- a. être propre à un usage d'habitation;
 - b. former une unité de construction;
 - c. disposer d'un accès soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment;
 - d. être équipé d'une installation de cuisine; et
 - e. ne pas constituer un bien meuble.

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)
c/o Service juridique des affaires économiques
Planta 3, 1950 Sion
www.vs.ch

Version 01 / décembre 2017

Le contenu de cette feuille thématique ne constitue qu'un guide informel d'application de la LRS. La feuille thématique a été élaborée avec soin et au plus près de l'état actuel de nos connaissances. Il ne s'agit cependant que d'un avis du CCR2 sur un thème donné. Demeure réservé le respect de toutes les autres dispositions de droit civil et de droit public. La feuille thématique sera actualisée et complétée dans la mesure du possible.