

### Feuille thématique 01.4

# Résidence principale – définition de la notion

## 1. Définition de la notion „résidence principale“

Une résidence principale au sens de la loi sur les résidences secondaires (LRS) est un logement occupé par une personne au moins, ayant comme commune d'établissement la commune dans laquelle se trouve le logement.

La définition de „résidence principale“ se base sur la notion de commune d'établissement au sens de la loi sur l'harmonisation de registres (LHR). Une commune d'établissement est une commune dans laquelle une personne réside avec l'intention d'y vivre durablement et d'y avoir le centre de ses intérêts personnels (domicile principal, respectivement domicile civil). Cette intention doit être perceptible pour des tiers. Si une personne possède plusieurs logements dans sa commune d'établissement, seul un de ces logements peut être considéré comme résidence principale.<sup>1</sup>

## 2. Les logements assimilés à des résidences principales

La LRS assimile certains logements dans lesquels aucune personne n'a en fait son domicile principal, à des résidences principales (art. 2 al. 3 LRS). Est assimilé à une résidence principale un logement qui remplit l'une des conditions suivantes :

- a) être occupé durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation ;

Il s'agit ici notamment de logements qui sont occupés par des résidentes ou des résidents à la semaine<sup>2</sup>.

- b) être occupé durablement par un ménage privé qui occupe durablement un autre logement situé dans le même bâtiment ;

Cette situation correspond par exemple à celle d'une grande famille qui occupe deux ou plusieurs logements dans le même bâtiment.<sup>3</sup>

- c) être occupé durablement par des personnes non tenues de s'annoncer au contrôle des habitants, notamment par du personnel diplomatique et des requérants d'asile;

- d) être vacant depuis deux ans au plus, habitable et proposé pour une location durable ou mis en vente (logement inoccupé);

Seuls les logements existants inoccupés qui sont nouvellement créés ou qui ont été occupés récemment en tant que résidence principale peuvent être qualifiés de logements inoccupés (habitables mais

<sup>1</sup> Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2220

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

<sup>3</sup> Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2221

inoccupés). Si un tel logement n'est pas offert à la location ou à la vente sur le marché ou s'il est mis sur le marché mais reste inoccupé pendant deux ans, il ne peut plus être assimilé à une résidence principale. Il s'agit donc d'une résidence secondaire. Des logements existants inoccupés avec la restriction d'utilisation „résidence secondaire“ n'entrent pas dans cette qualification même s'ils sont offerts à la location pour une longue durée ou à la vente.

- e) être utilisé pour l'agriculture et ne pas être accessible toute l'année à des fins agricoles en raison de son altitude ;

On entend ici des logements qui sont toujours utilisés comme chalet d'alpage. Il s'agit par contre de résidences secondaires s'ils ne sont plus affectés principalement à l'agriculture mais à des fins de vacances.

En outre, ces bâtiments (chalets d'alpage) peuvent être assimilés à des résidences principales si, par exemple, ils ne sont pas accessibles en hiver.

- f) être utilisé par une entreprise pour l'hébergement de personnel pendant de courtes périodes

Les saisonniers ou les auxiliaires temporaires dans l'agriculture tombent sous le coup de cette disposition. Il doit cependant s'agir de l'utilisation principale de ce logement.

- g) être utilisé comme logement de service pour des personnes qui travaillent notamment dans des établissements hôteliers, des hôpitaux et des foyers;

- h) être affecté temporairement et licitement à une autre utilisation que l'habitation ;

Les logements affectés temporairement et licitement à une autre utilisation que l'habitation sont par exemple les logements transformés légalement en bureaux ou cabinets. Une autre utilisation que l'habitation est considérée comme temporaire si elle ne nécessite pas de travaux de construction pour rétablir l'usage originel d'habitation.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2221

## Base légale

### LRS

#### Art. 2 Définitions

<sup>1</sup> ...

<sup>2</sup> Est une résidence principale au sens de la présente loi un logement occupé par une personne au moins ayant comme commune d'établissement au sens de l'art. 3, let. b, de la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres<sup>3</sup> la commune dans laquelle se trouve le logement.

<sup>3</sup> Est assimilé à une résidence principale un logement qui remplit l'une des conditions suivantes:

- a. être occupé durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation;
- b. être occupé durablement par un ménage privé qui occupe durablement un autre logement situé dans le même bâtiment;
- c. être occupé durablement par des personnes non tenues de s'annoncer au contrôle des habitants, notamment par du personnel diplomatique et des requérants d'asile;
- d. être vacant depuis deux ans au plus, habitable et proposé pour une location durable ou mis en vente (logement inoccupé);
- e. être utilisé pour l'agriculture et ne pas être accessible toute l'année à des fins agricoles en raison de son altitude;
- f. être utilisé par une entreprise pour l'hébergement de personnel pendant de courtes périodes;
- g. être utilisé comme logement de service pour des personnes qui travaillent notamment dans des établissements hôteliers, des hôpitaux et des foyers;
- h. être affecté temporairement et licitement à une autre utilisation que l'habitation.

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)

c/o Service juridique des affaires économiques

Planta 3, 1950 Sion

[www.vs.ch](http://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.**