

Feuille thématique 06.3

Suspension d'une restriction d'utilisation

1. Principe

Dans le cas où une restriction d'utilisation inscrite au registre foncier ne peut temporairement plus être respectée en raison de circonstances particulières, elle peut être suspendue par l'autorité compétente pour les autorisations de construire „pendant une durée déterminée“ , pour autant que les exigences légales pour une suspension soient remplies (art. 14 LRS). Une suspension peut être prolongée pour autant que les exigences soient également remplies (art. 14 al. 2 LRS).

Le propriétaire qui souhaite obtenir une suspension de la restriction d'utilisation doit déposer une requête circonstanciée auprès de l'autorité compétente pour les autorisations de construire.¹

La question de la suspension d'une restriction d'utilisation ne se pose que pour les logements créés selon le nouveau droit avec restriction d'utilisation et non pour les logements sans restriction d'utilisation. Ces derniers peuvent être soit des logements créés selon le nouveau droit sans restriction d'utilisation ou soit des logements créés selon l'ancien droit. Ainsi une suspension n'est possible que pour des résidences principales et des logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a RS et non pour des établissements d'hébergement organisés, exploités commercialement.²

2. Suspension en raison de circonstances particulières (art. 14 al. 1 lit. a LRS)

2.1 En cas de décès

La condition de résidence principale ne peut inéluctablement pas être respectée durant la période suivant le décès de de la résidente/habitante du résident/habitant ou ayant occupé jusque-là le logement ; par conséquent, la restriction d'utilisation est temporairement suspendue par autorisation de l'autorité compétente pour les autorisations de construire et le logement concerné devient provisoirement libre (ou utilisé comme résidence secondaire).

2.2 Changement de domicile

La condition de résidence principale ne peut pas être respectée quand la résidente ou le résident ayant occupé jusque-là le logement doit soudain partir en raison par ex. d'un changement d'emploi ; la restriction d'utilisation peut donc être suspendue provisoirement par autorisation de l'autorité compétente pour les autorisations de construire et le logement devient provisoirement libre (ou utilisé comme résidence secondaire).

¹ Cf. Jonas Alig, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBI 117/2016, p. 247

² Cf. Jonas Alig, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBI 117/2016, p. 247

2.3 Changement d'état civil

Il peut arriver que l'on doive renoncer à un logement en raison d'une séparation ou d'un divorce. Dans un tel cas, la condition de résidence principale n'est plus remplie ; la restriction d'utilisation peut par conséquent être provisoirement suspendue par autorisation de l'autorité compétente pour les autorisations de construire et le logement devient provisoirement libre (ou utilisé comme résidence secondaire).

3. Suspension en raison d'impossibilité de louer (art. 14 al. 1 lit. B LRS)

Recherche infructueuse de personnes disposées à utiliser légalement le logement

Si un propriétaire d'un logement pourvu d'une condition de résidence principale ne trouve aucun acheteur ou locataire, il peut solliciter la suspension de la condition d'utilisation et laisser le logement provisoirement libre (ou l'utiliser comme résidence secondaire).

Dans ce cas, le propriétaire doit 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. Selon l'art. 9 al. 2 ORSec, il doit attester que :

1. que des annonces ont régulièrement été publiées selon les usages du marché (par ex. pour la parution sur le marché d'annonces, la publication peut apparaître dans les médias adaptés ou sur le portail Internet ou au mieux dans des lieux appropriés, comme par ex. des affiches...)
2. le logement a été proposé aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local, et
3. que le logement a été en tout temps prêt à être occupé par un locataire ou un acquéreur.

La fonction de l'autorité est d'apprécier toutes les circonstances concrètes et de décider si les indications correspondantes et la situation du marché local permettent d'arriver de manière sûre à la conclusion que pour le logement concerné, aucun locataire ou acquéreur n'a été trouvé pour l'utiliser conformément à la restriction d'utilisation.³

4. Durée et prolongation de la suspension

La suspension est toujours temporaire et limitée, jamais permanente.

L'autorité compétente pour les autorisations de construire limite la suspension en raison de décès, changement de domicile ou changement d'état civil pour une durée de deux ans. La durée peut exceptionnellement être prolongée de deux ans au plus, si des motifs valables⁴ le justifient. Une suspension suite à un décès, un changement de domicile ou un changement d'état civil est autorisée pour une durée maximale possible de quatre ans (y compris la prolongation). Une prolongation supplémentaire de la suspension n'est admissible que si les conditions de l'art. 9 ORSec sont remplies (à savoir quand le propriétaire atteste que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement

³ JGK, Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei, BSIG Nr. 7/721.0/15.2, p. 32

⁴ Motifs valables: Ni l'ordonnance ni le commentaire ne précisent cette notion. Il appartient à l'autorité compétente pour l'autorisation de construire d'évaluer cette notion.

recherché des personnes disposées à utiliser légalement le logement et que les exigences de l'art. 14 al. 1 lit. b LRS sont toujours remplies ; (voir art. 9 al. 1 ORSec).

5. Décision de suspension

La suspension est décidée par l'autorité compétente pour les autorisations de construire. Si les exigences requises ne sont pas remplies et également en présence de cas douteux⁵, la suspension est refusée par décision et, le cas échéant, des mesures administratives sont prises en cas d'utilisation illicite.

L'autorité compétente pour les autorisations de construire ordonne, en même temps que la suspension et le cas échéant pour chaque prolongation de suspension, une réestimation de la valeur officielle du logement aux frais du requérant. Cela ne vaut cependant pas pour les suspensions en raison de décès, de changement de domicile ou de changement d'état civil et pour la première prolongation.

La suspension de la condition selon l'art. 14 al. 1 lit. b LRS peut être inscrite au registre foncier (mais uniquement cette suspension et non pas la suspension en raison de décès, de changement de domicile ou de changement d'état civil au sens de l'art. 14 al. 1 lit. a LRS). Le complément de suspension de la restriction d'utilisation n'est pas inscrit d'office au registre foncier, mais seulement si le propriétaire le requiert. Il appartient au propriétaire de présenter la décision de suspension à l'office du registre foncier.

6. Prolongation permanente d'une suspension ?

Sur la base des dispositions légales, il est en principe possible qu'une suspension puisse être prolongée plusieurs fois à des conditions données, à savoir quand les conditions requises sont toujours manifestement remplies pour une prolongation.

7. Jurisprudence

BGer 1C_114/2015

Le Tribunal fédéral a retenu à titre préventif que „approprié“ ne doit pas être compris comme „rentable“. Les résidences principales doivent être proposées en tant que résidence principale sur le marché et au prix local et non au prix de résidences secondaires.

⁵ Vgl. Jonas Alig, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBl 117/2016, S. 248

Bases légales

LRS

Art. 14 Suspension

¹ L'autorité compétente pour les autorisations de construire suspend, à la demande du propriétaire, une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, pendant une durée déterminée, lorsque l'une des conditions suivantes est remplie:

- a. la restriction d'utilisation ne peut temporairement pas être respectée en raison de circonstances particulières telles que décès, changement de domicile ou changement d'état civil;
- b. le propriétaire apporte la preuve 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.

² Elle prolonge la suspension selon l'al. 1, let. b, lorsque le propriétaire apporte la preuve que les exigences sont toujours remplies.

³ Elle ordonne, en même temps que la suspension au sens de l'al. 1, let. b, et lors de chaque prolongation, une réestimation de la valeur officielle du logement aux frais du requérant.

⁴ Le Conseil fédéral règle la durée des suspensions et de leurs prolongations, ainsi que les détails de la preuve au sens de l'al. 1, let. b, en particulier les exigences relatives à la mise sur le marché du logement.

ORSec

Art. 8 Suspension conformément à l'art. 14, al. 1, let. a, LRS

¹ L'autorité compétente pour les autorisations de construire, limite la suspension à une durée de deux ans au plus, en vertu de l'art. 14, al. 1, let. a, LRS. Elle peut exceptionnellement prolonger ce délai de deux ans au plus si des motifs pertinents le justifient.

² Une nouvelle prolongation est admise si les conditions énoncées à l'art. 9 sont remplies.

Art. 9 Suspension conformément à l'art. 14, al. 1, let. b, LRS

¹ L'autorité compétente pour les autorisations de construire limite la suspension à une durée de deux ans au plus, en vertu de l'art. 14, al. 1, let. b, LRS. Elle prolonge la suspension si le propriétaire fournit la preuve que les conditions énoncées à l'art. 14, al. 1 let. b, LRS sont toujours remplies. La prolongation est à chaque fois de deux ans au plus.

² Le propriétaire doit attester dans chaque cas:

- a. que des annonces ont régulièrement été publiées selon les usages du marché;
- b. que le logement a été proposé aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local, et
- c. que le logement a été en tout temps prêt à être occupé par un locataire ou un acquéreur.

³ A défaut de preuve selon l'art. 14, al. 1, let. b, LRS, l'autorité compétente pour les autorisations de construire refuse la suspension. Si des mesures administratives prévues à l'art. 17 LRS sont envisagées, elle transmet le dossier à l'autorité compétente.

⁴ Sur requête du propriétaire, l'office du registre foncier, dans le cas prévu à l'art. 14, al. 1, let. b, LRS, complète la mention de la restriction d'utilisation par l'indication de la suspension temporaire.

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.