

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2012)  
**Heft:** 1949

**Artikel:** La notion de "résidence secondaire" : démêler l'info de l'intox  
**Autor:** Mahaim, Raphaël  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1024582>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 07.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

ni la brochure explicative <sup>27</sup> envoyée à l'occasion de la votation n'y font allusion.

Ce moratoire sur la construction des résidences secondaires évoque le phénomène de «*l'effet anticipé*» qui est bien connu en matière d'aménagement du territoire: une modification du droit telle que la limitation du taux de résidences secondaires pourrait être vidée de son sens si l'autorité délivrait des permis de construire à tout va avant son entrée en vigueur. Les législations cantonales prévoient donc que l'autorité peut suspendre la procédure – voire refuser de délivrer un permis – au motif que le projet est contraire à une législation en cours d'élaboration. L'Office du développement territorial ARE a fait, avec le soutien de sa juriste en chef Doris

Leuthard, un pas de plus en estimant qu'il fallait suspendre la délivrance des permis de construire non pas dès le 1er janvier 2013 mais dès la date du vote: à défaut, le risque existe en effet que les permis de construire se multiplient jusqu'à la fin de l'année en cours, ce qui serait contraire aux buts de la norme, en vigueur même si elle n'est pas directement applicable. Mais pour tenir compte de cet effet anticipé, les autorités cantonales d'application ne pourront faire l'impasse sur la très délicate définition de ce qui constitue une résidence secondaire. Cette application immédiate qui va à l'encontre du texte de l'initiative a été critiquée par les cantons alpins et par le professeur de droit Alain Griffel <sup>28</sup>.

Toutefois, ni Doris Leuthard ni la commission nommée ne disposent de la compétence

pour trancher cette querelle juridique. Il revient uniquement aux autorités cantonales d'application de délivrer ou non des permis de construire des résidences secondaires dans les communes concernées jusqu'au 1er janvier 2013 voire au-delà. Cas échéant, ces décisions peuvent faire l'objet d'un recours devant les tribunaux cantonaux et, en dernière instance, devant le Tribunal fédéral. Le risque existe donc que des pratiques différentes se développent selon les cantons (le Canton de Vaud a ainsi annoncé <sup>29</sup> la mise sur pied de sa propre cellule de réflexion), voire selon les communes dans les cantons où celles-ci disposent d'une large autonomie en la matière. Autant dire que le vote du 11 mars s'il a amélioré la protection du paysage n'a pas contribué à la sécurité du droit!

## La notion de «résidence secondaire»: démêler l'info de l'intox

Raphaël Mahaim • 24 mars 2012 • URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/20167>

**Si elle n'est pas d'une définition facile, la notion de «résidence secondaire» n'est pas nouvelle en droit de l'aménagement du territoire**

Dimanche 11 mars dernier, le verdict des urnes était à peine tombé que les opposants à l'initiative Weber

tentaient par tous les moyens de jeter l'opprobre sur le texte accepté; sa mise en oeuvre serait au mieux terriblement complexe, plus vraisemblablement encore totalement impossible. Le coupable était tout désigné: la notion «*floue*» de résidence secondaire dans le texte constitutionnel.

Il convient tout d'abord de tordre le cou à une rumeur persistante et savamment entretenue par les opposants à l'initiative: il n'est pas du tout rare qu'un terme légal soit «*flou*» et sujet à interprétation. La Constitution fédérale, et plus encore la loi fédérale sur l'aménagement du territoire,

sont truffées de concepts «*floos*» que les juristes se plaisent à appeler pompeusement «*notions juridiques indéterminées*». Ainsi, par exemple, on se demande bien comment reconnaître, sans explications complémentaires, un «*site marécageux d'une beauté particulière*». C'est pourtant leur protection absolue, dans le texte constitutionnel<sup>16</sup>, que demandait l'initiative de Rothenturm acceptée en 1987 par la population suisse.

Rien de neuf sous le soleil, donc, qui mérite autant de déclarations fracassantes dans la presse. La notion de résidence secondaire devra être concrétisée par la législation d'exécution et son interprétation affinée par les tribunaux, comme de coutume en droit de la protection du paysage. C'est la tâche qui a été confiée au groupe d'experts nommé par Doris Leuthard<sup>17</sup>, chargé de faire des propositions au Parlement.

Rappelons ensuite que la notion de «*résidence secondaire*» n'est pas un OVNI juridique sorti du chapeau magique de Franz Weber. Depuis plusieurs années, de nombreuses communes confrontées à la prolifération des «*lits froids*» ont pris le sujet au sérieux. Les instruments de régulation (taxes compensatoires, quotas ou contingentements) adoptés dans certains règlements communaux récents ressemblent à s'y méprendre

à l'initiative Weber. Il n'est pas inintéressant de faire un petit tour du côté de certaines communes valaisannes ou grisonnes. On y trouve des définitions précises de la notion de «*résidence secondaire*». Les communes se fondent presque systématiquement sur le critère du domicile au sens du droit civil<sup>18</sup> : tout lieu de séjour d'une personne n'ayant pas son domicile dans la commune est considéré comme une résidence secondaire. Or, la définition du domicile au sens du droit suisse est stricte: le domicile d'une personne implique la volonté manifestée de faire d'un lieu le centre de ses relations personnelles et professionnelles et se trouve ainsi au lieu avec lequel elle a les relations les plus étroites.

Ce principe est souvent nuancé par des clauses d'exceptions pour certains types de résidences. Ainsi, dans la commune grisonne de Samnaun<sup>19</sup>, un traitement préférentiel est réservé aux résidences secondaires régulièrement mises à disposition des touristes par le biais de l'office communal du tourisme. A Val d'Illiez, en Valais, les résidences secondaires occupées par des personnes exerçant une activité saisonnière sont moins sévèrement traitées. Dans tous les cas, c'est bien l'intensité d'utilisation d'une habitation qui est déterminante; on fixe souvent dans le règlement communal un nombre de nuitées par année comme

critère d'évaluation.

En outre, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire contient déjà une disposition<sup>20</sup> traitant spécifiquement des résidences secondaires. Celle-ci a été introduite lors de la récente révision législative qui a du reste fait office de contre-projet indirect à l'initiative Weber. Aux termes de la loi fédérale, les plans directeurs cantonaux doivent désigner «*(...) les territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires*». Les travaux préparatoires fournissent déjà quelques éléments d'appréciation au sujet de la notion de résidence secondaire, de même que le *Guide pour la planification directrice cantonale* concernant les résidences secondaires publié par l'office fédéral du développement territorial (ARE) en 2010.

On notera enfin que plusieurs régions d'Allemagne et d'Autriche ont adopté de longue date des mesures spécifiques pour les résidences secondaires. Certaines dispositions légales contiennent des définitions dont le législateur suisse pourrait aisément s'inspirer.

Dans tous les cas, il conviendra de prêter une attention toute particulière aux déclarations des initiants dans le cadre de la

campagne. En effet, selon une jurisprudence constante, le Tribunal fédéral insiste sur le fait que l'interprétation d'une norme acceptée en votation populaire doit être conforme aux vœux des initiants, sous réserve de conflits insolubles avec le droit supérieur bien entendu. Avant la votation, Véra Weber s'est exprimée à de

nombreuses reprises sur le sujet. Le chiffre, avancé par le comité d'initiative, de 120 jours par année d'occupation minimale pour qu'une résidence soit considérée comme «*principale*», fournit une base de discussion à prendre au sérieux.

Le groupe de travail chargé du «*débroussaillage*» juridique de l'application de l'initiative

a certes du pain sur la planche. Mais il dispose d'ores et déjà de plusieurs éléments concrets sur lesquels il pourra s'appuyer. Il ne navigue pas en eaux troubles, contrairement à ce qu'objectent politiciens valaisans et promoteurs soucieux de s'engouffrer dans toute brèche juridique réelle ou imaginaire.

## Renforcer la Lex Koller: inefficace et discriminatoire

Albert Tille • 25 mars 2012 • URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/20172>

### **Interdire aux étrangers résidant en Suisse d'acquérir un logement avant cinq ans?**

Les étrangers qui s'installent dans notre pays ne doivent pas avoir le droit d'acheter un logement avant d'avoir vécu cinq années en Suisse. Voilà l'idée lancée par la socialiste zurichoise Jacqueline Badran, fraîchement élue au Conseil national.

Le chef du groupe parlementaire du PS juge la proposition très intéressante. Elle fait la une du grand quotidien zurichois *Tages-Anzeiger*. Le premier succès de cette proposition illustre bien le rejet de l'étranger qui progresse en Suisse et plus particulièrement outre-Sarine.

Il s'agirait donc, selon la parlementaire zurichoise, de modifier la loi fédérale<sup>14</sup> sur

l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Ce ne serait pas une retouche anodine, mais une réforme fondamentale introduisant une discrimination inédite. La législation, qui date de plus de 60 ans, successivement dénommée Lex von Moos, Lex Furgler, Lex Friedrich puis Lex Koller, a toujours limité l'achat d'immeubles pour les personnes résidant à l'étranger. Il s'agissait déjà de lutter contre le bétonnage des Alpes et de freiner la prolifération des lits froids en réglementant strictement les placements dans la pierre des capitaux étrangers cherchant refuge en Suisse. L'interdiction n'a, en revanche jamais touché les personnes domiciliées en Suisse quelle que soit la couleur de leur passport.

La proposition Badran propose de violer le principe

d'égalité de traitement inscrit à l'article 8 de la Constitution fédérale: la nationalité n'est ici pas un critère pertinent pour justifier une différence de traitement. Pourquoi devrait-on imposer à une personne établie légalement en Suisse, qui de toute manière doit se loger, de louer un appartement plutôt que de l'acheter?

Par sa proposition, la parlementaire zurichoise entend faire baisser le prix des logements à vendre. Les promoteurs se tourneraient alors vers les appartements à louer. Ce transfert mécanique d'un marché à l'autre est illusoire. La construction ne fonctionne pas sur le court terme. Différer de cinq ans la possibilité d'achat par un étranger ne modifierait guère la stratégie des promoteurs immobiliers.

La pénurie de logement à