



Résidences secondaires : 3^{ème} victoire historique d'Helvetia Nostra au Tribunal fédéral

Depuis l'adoption de son initiative contre les résidences secondaires, le 11 mars 2012, Helvetia Nostra, lutte contre les abus et contournements de la « Lex Weber » dans les communes qui connaissent plus de 20% de résidences secondaires. Aujourd'hui, le Tribunal fédéral a donné une nouvelle fois raison à l'association, dans deux arrêts qui démasquent des abus manifestes et restreignent les possibilités de construire de « vraies fausses résidences principales ».

Dans deux arrêts du 16 janvier 2018, notifiés aujourd'hui, le Tribunal fédéral a admis les recours d'Helvetia Nostra contre des jugements du Tribunal cantonal valaisan. Il a ainsi annulé les permis de construire accordés par la commune de Bagnes pour la construction de deux chalets luxueux à Verbier, considérant qu'il était peu vraisemblable que ceux-ci soient affectés à la résidence principale.

La plus haute Cour helvétique a estimé que les projets en cause étaient de « vraies fausses résidences principales », et constituaient donc un abus de droit. Fondé sur la constatation que la population de Verbier avait diminué de 44 résidents de 2013 à 2016 et que 49 biens de nature comparable étaient disponibles à la vente, le Tribunal fédéral a considéré que la demande de résidences principales, en particulier pour des chalets de luxe, n'est pas suffisante à Bagnes pour justifier les projets en cause.

Le Tribunal fédéral, précisant sa jurisprudence antérieure, exige dorénavant, pour que de telles constructions soient autorisées, qu'il soit démontré, par le biais d'engagements sérieux et concrets, que les chalets seront acquis par des habitants à l'année. Au contraire, lorsque, d'emblée, il n'est pas vraisemblable que les logements seront des résidences principales, les projets doivent être refusés, car contraires à la loi. Le TF vise ainsi à éviter que de nouvelles constructions soient autorisées, fondées sur de fausses assurances quant à l'affectation de ces logements.

En 2013, le Tribunal fédéral avait reconnu la qualité pour agir d'Helvetia Nostra ainsi que le caractère directement applicable de l'art. 75b Cst. Par la suite, en 2016, la Haute Cour avait annulé la construction d'une quarantaine de logement à Ovronnaz (ATF 142 II 206). Désormais, le TF a posé des conditions strictes pour pouvoir construire une résidence principale dans les communes problématiques, même dans le cas d'un petit nombre de logements.

Helvetia Nostra se réjouit que le TF ait ainsi mis un frein au laxisme des autorités en la matière, qui a pour effet, dans certaines communes, un contournement systématique de la loi.

Contact :

Me Pierre Chiffelle, avocat : 021 922 88 22 et 079 639 18 86
Vera Weber, Présidente : 079 210 54 04