

Feuille thématique: 01.3

Logement créé selon l'ancien droit – définition de la notion

1. Définition de la notion „logement créé selon l'ancien droit“

Au sens de la loi sur les résidences secondaires (LRS), un logement créé selon l'ancien droit est un logement qui

- **a été créé de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012**
ou
- **était déjà au bénéfice d'une autorisation définitive le 11 mars 2012.**

« créé de manière conforme au droit en vigueur » signifie que la construction du logement était achevée le 11 mars 2012. Une commune qui a autorisé une modification de la construction ou un changement d'affectation d'une construction existante le 11 mars 2012 a dû au préalable examiner si

- le logement concerné remplissait le 11 mars 2012 tous les critères d'un logement au sens de l'art. 2 al. 1 LRS et
- qu'à cette date, l'autorisation de construire en force délivrée autorisait un mode d'habitation des locaux concernés.

En présence d'indices qu'une construction est illicite et/ou en cas de demande d'agrandissement, il y a lieu d'exiger du propriétaire qu'il apporte la preuve de la légalité des locaux existants (pour les logements qui ont été construits après le 1^{er} juillet 1972).

Tous les autres logements doivent être au bénéfice d'une autorisation en force, c'est-à-dire que le délai de recours doit être expiré, ou qu'il existe une décision sur recours en force au 11 mars 2012.

Il est étonnant que le législateur ait voulu que des logements qui, le 11 mars 2012, étaient au bénéfice d'une autorisation qui n'était pas en force, ne soient pas considérés comme des logements créés selon l'ancien droit. Le Tribunal fédéral a notamment considéré dans son arrêt 1C_215/2012 du 14 décembre 2012 et 1C_159/2012 du 14 décembre 2012 que des logements qui étaient en possession d'une autorisation avant le 11 mars 2012 mais qui étaient encore en instance de recours le 11 mars 2012, étaient des logements créés selon l'ancien droit.¹

¹ Cf. Jonas Alig, Der Wohnungsbegriff im Zweitwohnungsgesetz (ZWG), in: Jusletter 30. Mai 2016, Rz. 72ff.

2. Logements qui ont été autorisés entre le 11 mars 2012 et le 31 décembre 2012

Les logements pour lesquels une autorisation de construire a été délivrée entre le 11 mars 2012 et le 31 décembre 2012, ne sont pas des logements créés selon l'ancien droit au sens de la loi sur les résidences secondaires.

Pour ces logements, l'art. 11 LRS ne s'applique par exemple pas (il n'existe notamment aucune possibilité d'agrandissement).

Les autorisations de construire entrées en force avant le 31 décembre 2012 conformément au droit cantonal en matière de procédure restent valables (art. 25 al. 4 LRS).

3. Logements utilisés à titre commercial

Un logement qui n'était pas utilisé à des fins d'habitation mais à titre commercial le 11 mars 2012, est considéré comme logement créé selon l'ancien droit s'il

- est utilisé autrement qu'à des fins d'habitation de manière temporaire (par ex. en tant que bureau, cabinet, étude etc.), et
- s'il peut être utilisé à nouveau à des fins d'habitation sans transformations importantes.

Un tel logement a en effet été créé à des fins d'habitation.

4. Logements créés selon l'ancien droit qui ont été modifiés après le 11 mars 2012

Si deux logements créés selon l'ancien droit sont regroupés en un logement unique, le logement nouvellement formé reste un logement créé selon l'ancien droit au sens de la loi sur les résidences secondaires. Il en va de même pour un logement qui, après le 11 mars 2012, a été agrandi d'au maximum 30% de la surface utile principale, pour autant qu'il ne soit pas divisé en plusieurs logements. La situation juridique est par contre controversée quand le logement est créé à partir d'une démolition et d'une reconstruction d'un logement créé selon l'ancien droit, bien qu'aucune restriction d'utilisation ne doit être inscrite sur ce logement et que le mode d'habitation du logement reste libre (une nouvelle construction est admise selon l'art. 11 al. 2 LRS, laquelle peut être agrandie d'au maximum 30% de la surface utile principale dans le cadre de l'art. 11 al. 3 LRS).

Base légale

LRS

Art. 10 Définition

Au sens de la présente loi, un logement créé selon l'ancien droit est un logement qui a été créé de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou était au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date.

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.