

OAV

Conférence du stage du 6 mars 2023

Lex Koller – Lex Weber : quelques questions choisies

Eric Ramel

Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

LEXIMMO
AVOCATS

I LEX KOLLER

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du 16 décembre 1983

INTRODUCTION

Deux lois **rattachées au droit public**

LFAIE («Lex Koller») (malgré la classification au RS: 211.412.41 -> droit privé - procédure civile – exécution)

LRS («Lex Weber») (classification au RS: 702 -> travaux publics - énergie - transports et communications)

Mais **restreignant la liberté contractuelle** des parties à une vente immobilière *en fonction de la personne de l'acquéreur ou en fonction de l'objet de la transaction*

➤ Personne: Loi fédérale sur l'acquisition par des personnes à l'étranger (**LFAIE**)

➤ Objet: Loi fédérale sur les résidences secondaires (**LRS**)

LFAIE: brefs rappels historiques

Genèse: début des années '60

Premier arrêté fédéral urgent adopté en 1961 déjà (« Lex Von Moos »)

But: *limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse*

Ce but est toujours le même aujourd'hui (art. 1 LFAIE)

1972: « Lex Celio »; 1973 « Lex Furgler »; Loi actuelle (LFAIE, « Lex Friedrich »), adoptée en 1985

En 2002, suite à l'entrée en vigueur des accords bilatéraux, modifications pour permettre aux ressortissants européens domiciliés en Suisse d'acquérir des immeubles - On parle à propos de cette dernière mouture de « **Lex Koller** »

LFAIE: systématique

L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger en Suisse est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (art. 2 al. 1 LFAIE, **régime de l'autorisation**)

Cette autorisation ne sera accordée **que pour des motifs prévus par la loi** (art. 3 LFAIE)

Il existe des **motifs généraux** d'autorisation prévus à l'art. 8 LFAIE, valables pour l'ensemble du pays

Et l'art. 9 LFAIE permet aux cantons d'introduire des **motifs supplémentaires d'autorisation**: acquisition de **logements de vacances** et d'appartements dans un **apparthôtel**, d'une **résidence secondaire** et de **logements locatifs** à loyers avantageux et modérés (construction de logements à caractère social)

L'autorisation **n'est pas nécessaire** pour acquérir un **établissement stable** et une **résidence principale** (art. 2 al. 2 LFAIE)

LFAIE: systématique

L'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation est soumis à **deux conditions cumulatives** :

L'acquéreur doit être une **personne à l'étranger** au sens de la LFAIE (***assujettissement subjectif***)

et

L'objet de l'acte juridique doit concerner **un immeuble** assujetti ou le droit acquis doit être **assimilé à une acquisition d'immeuble** en vertu de la LFAIE (***assujettissement objectif***)

LFAIE: systématique

En principe, **peu importe**, pour l'assujettissement au régime de l'autorisation et l'octroi de celle-ci, **que l'immeuble se trouve déjà en mains étrangères**

Et **peu importe aussi la cause juridique de l'acquisition immobilière** (achat, échange, donation, héritage, legs, reprise d'un patrimoine ou d'une entreprise, fusion, scission, transformation ou cession de patrimoine de sociétés)

L'application de la LFAIE relève en premier lieu du canton sur le territoire duquel l'immeuble se trouve. L'autorité désignée par le canton (art. 15 al. 1 litt. a LFAIE) statue sur la question de l'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation et sur l'octroi de celle-ci

LFAIE: question 1

Vous êtes mandaté.e par Mme Concarne, de nationalité chilienne et domiciliée à Vevey, au bénéfice d'un permis B, qui souhaite acquérir une parcelle à Montreux pour y construire une villa et en faire sa **résidence principale**

Un agent immobilier lui propose une magnifique parcelle non-bâtie sur le territoire de cette commune, de 5'254 m² qu'elle s'apprête à visiter

Se pose-t-il une (ou plusieurs) questions sous l'angle de la LFAIE dont vous devriez parler à votre cliente?

LFAIE: réponse 1

-> **Assujettissement objectif** évident: acquisition d'une parcelle non-bâtie (art. 4 LFAIE)

-> **Assujettissement subjectif**: par personne à l'étranger on entend (art. 5 LFAIE)

- Les étrangers domiciliés à l'étranger
- Les étrangers domiciliés en Suisse, mais qui ne sont pas ressortissants d'un pays membre de la Communauté Européenne (CE) ou de l'Association Européenne de Libre-Echange (AELE), ni ne possèdent une autorisation d'établissement (permis C) valable (art. 5 al. 1 litt. a et a bis LFAIE)

LFAIE: réponse 1

Ne sont ainsi *pas soumis à la LFAIE* :

- Les Suisses, y compris double-nationaux, domiciliés en Suisse ou à l'étranger
- Les ressortissants de l'un des Etats membres de la CE ou de l'AELE ayant un domicile *légal et effectif* en Suisse (attention au cas des ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord¹...)
- Les ressortissants d'autres pays qui sont titulaires d'une autorisation d'établissement C valable et sont effectivement domiciliés en Suisse

¹ Art. 22, ch. 2, de l'Accord du 25 février 2019 entre la Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'Accord sur la libre circulation des personnes, 0.142.113.672

LFAIE: réponse 1

Mme Concarne étant de nationalité chilienne et au bénéfice d'un permis B, elle **doit être considérée comme une personne à l'étranger**

Mais art. 2 al. 2 litt. b LFAIE: une autorisation n'est pas nécessaire si l'immeuble sert de **résidence principale à l'acquéreur**

Cependant, art. 18a al. 2 OAIE, le Registre foncier doit renvoyer l'acquéreuse à solliciter une décision de non-assujettissement, à moins que

- L'acquéreuse produise une autorisation valable de séjour permettant de créer un domicile (**permis B**; art. 5, al. 2 LFAIE) -> OK
- L'acquéreuse déclare par écrit qu'elle acquiert l'immeuble comme résidence principale -> OK
- La surface de l'immeuble **ne dépasse pas 3000 m²**

-> **Trop grand!**

-> Il faut solliciter une **décision de non-assujettissement** de l'autorité cantonale de première instance

Des **charges** peuvent être imposées (ATF 129 II 361):

- Obligation de produire un permis de construire ainsi que les plans de mise à l'enquête dans un certain délai
- Obligation d'entreprendre la construction de la villa dans un certain délai (un an)
- Obligation de démontrer dans un certain délai qu'elle a constitué effectivement son nouveau domicile au lieu de l'immeuble

LFAIE: réponse 1

En plus:

L'acquisition doit être effectuée directement **en nom propre** par l'acquéreur (l'acquisition indirecte, à travers une société, n'est pas possible - art. 8 OAIE)

L'acquéreur doit habiter le logement personnellement, et ne doit **pas le louer**, même partiellement

Il doit s'agir d'une **entité unique de logement**

LFAIE: question 2

Mme Concarne a acquis en fin de compte un autre bien immobilier soit une villa à Vevey, surface de moins de 3'000 m², en résidence principale

Elle doit déménager à Yverdon pour des raisons professionnelles

Quid de sa villa de Vevey?

LFAIE: réponse 2

Lorsque l'acquéreur change de domicile, **il n'est pas tenu d'aliéner son logement** et peut en disposer librement

Il peut l'utiliser ultérieurement pour lui-même **comme résidence secondaire** ou comme **logement de vacances ou le louer** à des tiers

Il peut donc acquérir une nouvelle résidence principale à son nouveau domicile

LFAIE: réponse 2

/! Il y a toutefois infraction à la loi, lorsque, dès le début, l'acquéreur **n'avait pas du tout l'intention** d'habiter personnellement le logement à long terme, et notamment lorsqu'il change son domicile uniquement en vue d'acquérir librement plusieurs logements

Pour de telles acquisitions, les autorités compétentes peuvent constater l'assujettissement à l'autorisation *a posteriori* (art. 25, al. 1bis, LFAIE) et ordonner la cessation de l'état illicite (art. 27 LFAIE)

LFAIE: question 3

Vous êtes mandaté.e par M. Bowlder, de nationalité chinoise qui souhaite acquérir un chalet à Gryon (VD) au titre de **logement de vacances** en plus de l'appartement qu'il a acheté il y a quelques années à Villars-sur-Ollon (c'est sur le même domaine skiable...)

On lui propose un magnifique objet de cette espèce, surface habitable 240 m², parcelle 1'200 m²

Se pose-t-il une (ou plusieurs) questions sous l'angle de la LFAIE dont vous devriez parler à votre client?

LFAIE: réponse 3

Les cantons peuvent disposer, par la voie législative, que l'autorisation peut être accordée, dans les limites de leur contingent, à une personne physique qui acquiert un immeuble en tant que logement de vacances ou appartement dans un apparthôtel (art. 9 al. 2 LFAIE)

Les cantons déterminent les lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des apparthôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme (art. 9 al. 3 LFAIE) – « lieux à vocation touristique »

Gryon -> VD -> art. 1 al. 2 LVLFAIE (logement de vacances: OK) -> lieux à vocation touristique

-> RLVLFAIE -> annexe (liste) -> Gryon : OK

LFAIE: réponse 3

Par exemple

- Bex (*au-dessus de la cote 700 mètres*)
- Chardonne (arrêté du 25.02.1998: *pas plus de dix autorisations par année* pour l'ensemble du territoire de la Commune; l'acquisition n'est autorisée *que sous forme de propriété par étages* ou dans le cadre d'un autre ensemble de logements de vacances; l'acquisition n'est autorisée *qu'à concurrence d'une quote-part déterminée* des locaux d'habitation selon les zones d'affectation)
- Chavannes-près-Renens (quartier « Les Cèdres », à *hauteur de 35% des logements*)
- Lausanne (*seulement les appartements dans un apparthôtel*)
- Ollon (Ecovets – Chesières – Villars – Arveyes = PPA)
- Puidoux (*uniquement le secteur du Signal*, constitué des parcelles RF 116, 150, 196, 198, 199, 201, 3158, 3229 et 3230)
- Vevey (arrêté du 01.06.2011: *pas plus de quinze autorisations par année civile* pour l'ensemble du territoire de la Commune, en période de marché du logement et de l'immobilier normalement équilibré)

LFAIE: réponse 3

En règle générale, **la surface nette de plancher habitable** (qui comprend tous les locaux habitables, y compris la cuisine, le local d'entrée, la salle de bains, les toilettes, la piscine fermée, le sauna, la salle de jeux, mais pas le balcon, les escaliers, la cave et le grenier) **ne doit pas dépasser 200 m²** (art. 10 al. 2 OAIE)

Et la **surface parcellaire 1'000 m²** (art. 10 al. 2 OAIE) -> **Trop grand**

En cas de **besoin supplémentaire dûment prouvé**, peuvent être autorisés **jusqu'à 250 m²** de surface nette de plancher habitable **et 1'500 m² de surface parcellaire**, ainsi que, de manière exceptionnelle, des dépassements plus importants

LFAIE: réponse 3

En plus...

Lorsque l'acquéreur d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel, son conjoint, son partenaire enregistré ou un enfant de moins de 18 ans sont **déjà propriétaires d'un tel logement ou d'une résidence secondaire** en Suisse, l'autorisation ne peut être accordée que sous condition que **le premier logement soit aliéné** avant l'inscription de la nouvelle acquisition au registre foncier (art. 11, al. 1, OAIE)

Les logements de vacances et les appartements dans un apparthôtel **peuvent seulement être acquis par des personnes physiques directement en leur propre nom**, leur acquisition indirecte, à travers une société, n'est pas possible (art. 8 OAIE)

LFAIE: réponse 3

Et enfin... **contingent**

Chaque autorisation d'acquérir un logement de vacances doit être imputée sur un contingent annuel que la Confédération attribue au canton pour ces immeubles, et que ce dernier est chargé de répartir à l'intérieur de son territoire

Lorsque l'acquéreur (étranger) revend son appartement ou logement de vacances, l'unité du contingent a déjà été utilisée et le nouvel acquéreur n'aura pas besoin de solliciter une nouvelle unité de l'autorité cantonale compétente

Les unités de contingent peuvent aussi être attribuées à des personnes non assujetties pour la vente de tels logements à des ressortissants étrangers (**autorisations dites "de principe"**); en conséquence, les acquisitions individuelles par des ressortissants étrangers nécessitent encore l'octroi d'une autorisation mais ne doivent plus être imputées sur le contingent

Vente de logements de vacances à des personnes à l'étranger

Contingent 2023

(loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, LFAIE ; RS 211.412.41 et loi du 19 novembre 1986 d'application de la LFAIE ; LVLFAIE ; BLV 211.51)

La vente de logements de vacances à des personnes à l'étranger est limitée par un contingent annuel, fixé à **175 unités** pour le Canton de Vaud. La Commission foncière, section II (CF II), assure la gestion de ce contingent dont la répartition régionale est établie par le Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine, selon tableau ci-dessous.

La répartition de l'année passée est reconduite et les unités du contingent 2023 sont attribuées comme suit :

Cette répartition tient compte du résultat moyen établi sur la base de critères tels que taxe de séjour générale, part des résidences secondaires sur la taxe de séjour, taux de logements vacants et proportion de lits hôteliers par rapport au nombre de résidences secondaires.

Les unités du contingent ordinaire attribuées à une région qui ne seraient pas utilisées au 15 octobre 2023, si un contingent supplémentaire peut être demandé, ou sinon au 15 décembre 2023, seront réparties dans les autres régions par la CF II, compte tenu de l'importance pour la région d'un projet particulier ou du nombre de dossiers en attente. Ces mêmes modalités seront applicables à l'utilisation de la réserve de contingent 2023 (15 unités), avec l'aval du département.

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès du Secrétariat général du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (Emmanuelle SEINGRE 021 316 60 24 ou Sarah JOMINI 021 316 82 52).

**Département de l'économie, de l'innovation,
de l'emploi et du patrimoine**

LFAIE: réponse 3

Ne pas perdre de vue les différentes « strates »
législatives:

Droit fédéral (LFAIE – OAIE)

Droit cantonal (lois d'application)

Droit communal éventuel

LFAIE: question 4

Vous avez pu convaincre l'autorité cantonale compétente (CF II VD) que M. Bowlderi avait des besoins supplémentaires qui justifiaient d'acquérir son chalet de Gryon d'une surface habitable de 240 m², parcelle 1'200 m²; l'appartement de Villars a été aliéné

Mais Gryon manque furieusement de magasins de fourrure et de montres de luxe à son goût et à celui de Madame...

M. Bowlderi se désintéresse donc de ce chalet et vous demande conseil **pour le louer**; dans l'idéal à l'année. Que pouvez-vous lui conseiller?

LFAIE: réponse 4

Les logements de vacances peuvent être mis en location; **il n'existe aucune durée minimale ni surtout maximale déterminée, sous réserve de l'interdiction de louer à l'année** (art. al. 2 litt. f OAIE)

L'acquéreur doit cependant pouvoir démontrer qu'il utilise lui-même son logement conformément au but dont il s'est prévalu, soit pour y passer des vacances

LFAIE: question 5

Un de vos clients considéré comme une personne à l'étranger cherche à acquérir des bureaux pour y exercer son activité

Est-ce possible?

LFAIE: réponse 5

Selon l'art. 2 al. 2 LFAIE, ***l'autorisation n'est pas nécessaire*** si l'immeuble sert ***d'établissement stable*** pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale

Les immeubles destinés à l'exercice d'une activité économique, par exemple les immeubles servant de fabrique, de dépôt et d'entrepôt, **de bureau**, de **centre commercial**, de magasin de vente, **d'hôtel**, de **restaurant**, d'atelier d'artisanat, de cabinet médical) peuvent donc être acquis sans autorisation

LFAIE: réponse 5

Des immeubles commerciaux (bureaux) **peuvent donc être acquis sans autorisation**

En revanche, il n'y a **pas établissement stable** lorsque des logements sont créés, loués ou affermés **à titre professionnel** («il en est fait le commerce», art. 3 OAIE)

(A l'exception du cas des logements à caractère social et des logements qui font partie d'un hôtel ou d'un apparthôtel)

L'Office fédéral de la justice met à disposition du public un **Aide-mémoire** en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger que l'on trouve sur

<https://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>

dans les trois langues nationales et en anglais

Ainsi que des **Instructions aux offices du registre foncier**

(même adresse électronique)

II LEX WEBER

Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) du 20 mars 2015

Un client a hérité d'un chalet aux Diablerets construit en 2010 et d'une parcelle vierge de toute construction dans la même commune

En ce qui concerne le chalet, il vous demande ce qu'il peut en faire, ayant entendu parler d'un certain Alex Weber:

Peut-il / doit –il l' utiliser comme résidence principale ou secondaire?

Peut-il le revendre? Le louer? Changer d'affectation? L'agrandir?

L'INITIATIVE
UN DRAME
POUR LES
VALAISANS...



LRS: rappels/principes

Le 11 mars 2012, l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » lancée par la fondation Helvetia Nostra a été acceptée par 50,6 % des citoyens et treize cantons et demi

-> L'art. 75b cst. **interdit toute construction de résidences secondaires** dans les communes où la proportion de **20%** est déjà atteinte

Le conseil fédéral a édicté le 22 août 2012 une ordonnance sur les résidences secondaires (entrée en vigueur le 1 er janvier 2013)

Remplacée dès le 1er janvier 2016 par la **Loi fédérale sur les résidences secondaires** du 20 mars 2015 (LRS, RS 702)

Complétée par une **ordonnance** sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec, RS 702.1)

LRS: rappels/principes

Définition:

La résidence secondaire est *définie par la négative* : est une résidence secondaire au sens de la loi tout **logement** qui n'est **ni une résidence principale** ni un logement assimilé à une résidence principale (art. 2 LRS)

Un **logement** est un ensemble de locaux qui remplit les conditions (cumulatives) suivantes :

- a. être propre à un **usage d'habitation**;
- b. former une **unité de construction**;
- c. disposer d'un **accès** soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment;
- d. être équipé d'une installation de **cuisine**; et
- e. ne pas constituer un bien meuble (tels que caravane ou camping-car, même si ceux-ci ne se déplacent pas)

LRS: rappels/principes

Un logement qui n'est **pas une résidence principale**

Une **résidence principale** est selon la loi un logement occupé par une personne au moins **ayant comme commune d'établissement la commune dans laquelle se trouve le logement**, soit la commune dans laquelle une personne réside, de façon reconnaissable pour des tiers, avec l'intention d'y vivre durablement et d'y avoir le centre de ses intérêts personnels

Une personne est réputée établie dans la commune **où elle a déposé le document requis (« ses papiers »)**; elle ne peut avoir qu'une commune d'établissement

(au sens de l'art. 3, let. b, de la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres – RS 431.02)

LRS: la construction de nouveaux logements

=> Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, **aucune nouvelle résidence secondaire ne peut donc être autorisée**

Mais l'interdiction de la construction de nouvelles résidences secondaires n'interdit évidemment pas celle **d'autres types de (nouveaux) logements** :

La loi distingue entre les nouveaux logements **avec** (art. 7 LRS) et **sans restriction d'utilisation** (art. 8 LRS)

La distinction tient au fait que dans le premier cas, l'autorité compétente pour les autorisations de construire **assortit son autorisation d'une charge** sous la forme d'une **restriction d'utilisation qui doit être mentionnée au RF (et qui devra donc être respectée en tout temps)**

LRS: pose



Les nouveaux logements

- Résidence principale (jurisprudence restrictive)
- Logements affectés à l'hébergement touristique
- Logements en relation avec des hôtels
- Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

LRS: construction de nouveaux logements

Nouveaux logements 1 : résidences principales

C'est assez logique, puisque la loi interdit uniquement la création de nouvelles résidences *secondaires*...

Mais: risque d'abus de droit (art. 14 LRS)

Le Tribunal fédéral indique qu'il faut rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent concerner la situation de l'immeuble, sa conception même, éventuellement son prix. Actes de vente ou baux

Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur

LRS: construction de nouveaux logements

Nouveaux logements 2 : l'hébergement touristique

Il s'agit d'un logement qui doit être mis **de manière durable** à la disposition d'hôtes pour des **séjours de courte durée**, aux **conditions usuelles du marché** et conformes à **l'usage local**

Garantir la création de ce que l'on a coutume d'appeler des « lits chauds »
Soit être situé dans le **même bâtiment** que celui où le propriétaire a son **domicile principal**

Soit ne **pas être équipé en fonction des besoins personnels** du propriétaire et être **mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé**

LRS: construction de nouveaux logements

Nouveaux logements 3 : logements en relation avec des hôtels (art. 8 LRS)

Des **logements en relation avec des nouveaux hôtels** (établissements d'hébergement organisés) peuvent être créés

Financement croisé : la vente (ou la location) de nouveaux logements permet de créer un hôtel

Les surfaces utiles principales de ces logements ne doivent pas excéder **20 %** de l'ensemble des surfaces utiles principales des chambres et des logements

Si de tels logements en relation avec des établissements d'hébergement organisés **restent durablement la propriété** d'un établissement **et sont loués** par celui-ci (comme résidences principales ou secondaires), **la surface utile principale peut alors être portée à 33 % au plus de l'ensemble des surfaces utiles principales**

LRS: construction de nouveaux logements

Nouveaux logements 3 : logements en relation avec des hôtels

Un établissement hôtelier qui existait déjà le 11 mars 2012 peut être réaffecté en logements sans restriction d'utilisation à hauteur de 50 % de sa surface utile principale au plus, en particulier s'il a été exploité depuis 25 ans au moins et ne peut plus l'être de manière rentable

LRS: construction de nouveaux logements

Nouveaux logements 4 : logements dans des bâtiments protégés (art. 9 LRS)

De nouveaux logements peuvent être autorisés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site si les conditions suivantes sont remplies:

cela ne porte pas atteinte au caractère protégé du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel et si la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière;

=> Mayens en Valais, rustici au Tessin!

LRS: modification de logements existants et de leur affectation

La loi (art. 1 LRS) définit les conditions auxquelles sont soumises non seulement la construction de **nouveaux logements** mais également la **modification** de **logements existants** et de leur **affectation**

Affectation (art. 11 al. 1 LRS):

Les logements **créés selon l'ancien droit** (= **permis de construire définitif avant le 11 mars 2012**) peuvent continuer à être **librement mis en vente ou en location**, même pour une résidence secondaire, ce qui permet à **toute résidence existante** – principale ou secondaire – **d'être changée d'affectation**

Les constructions autorisées avant le 11 mars 2012 peuvent continuer à exister et être **revendues** comme telles en vertu des principes constitutionnels de non-rétroactivité, de garantie de propriété et de situation

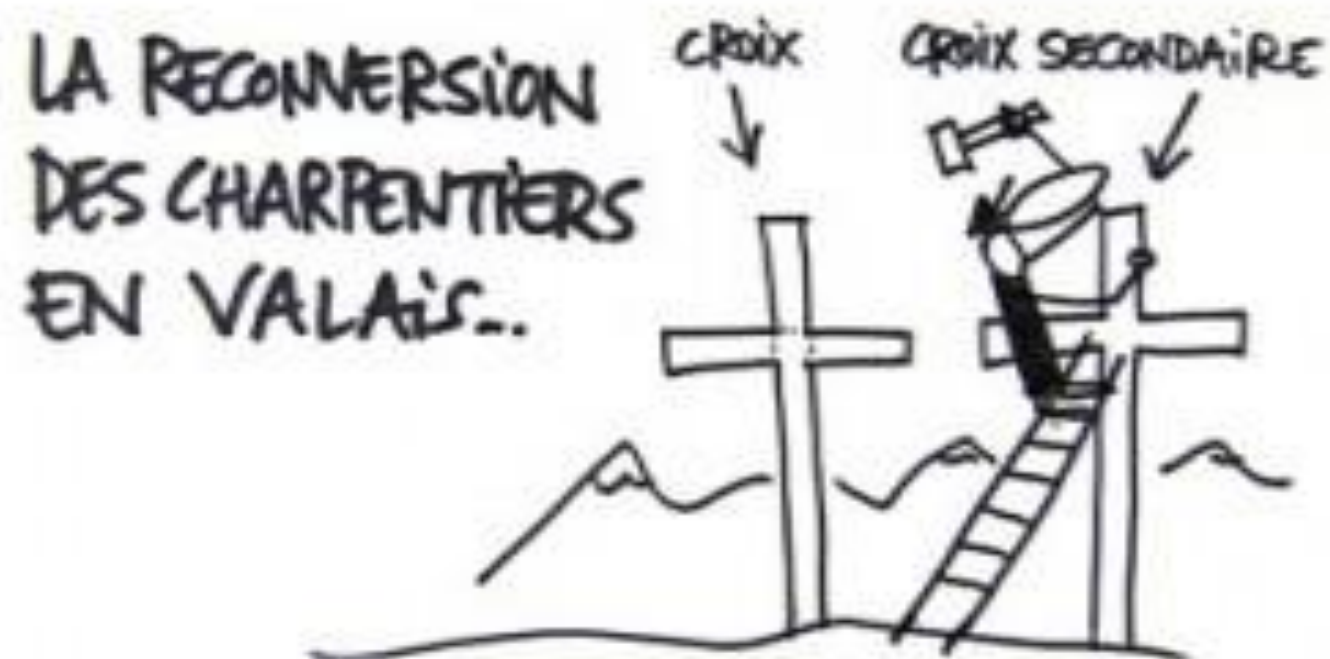
LRS: modification de logements existants et de leur affectation

Rénovation, transformation, agrandissement (art. 11 al. 2 LRS)

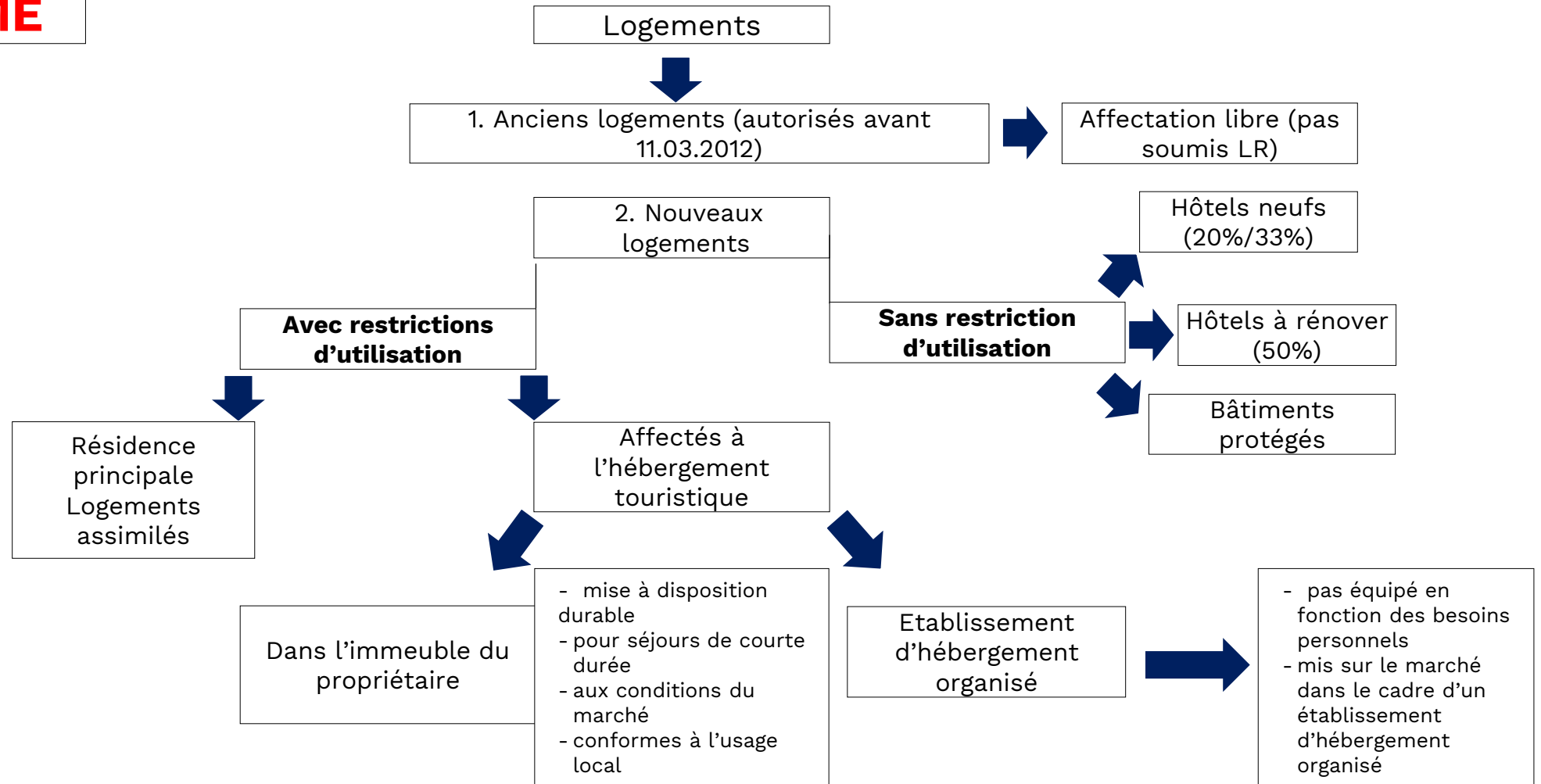
De tels logements peuvent, **dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes**, être **rénovés, transformés** et **reconstruits**

Si des *logements supplémentaires* en résultent, ceux-ci peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation

Quid de **l'agrandissement**? **Ne peut excéder 30 % des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012**, dans la mesure où il n'en résulte aucun logement supplémentaire



RESUME



Les résidences secondaires en droit suisse

Jean-Baptiste Zufferey / Valérie Bodevin

Schulthess 2023

Merci de votre attention!

Questions?