

**Zeitschrift:** Générations  
**Herausgeber:** Générations, société coopérative, sans but lucratif  
**Band:** - (2018)  
**Heft:** 98

**Rubrik:** Droit : Lex Weber où en sommes-nous?

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

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

# Lex Weber : où en sommes-nous ?

Maintenant que les esprits sont – presque – apaisés, on y voit plus clair à la montagne.



Mme GRÉGOIRE VARONE  
notaire à Crans-Montana (VS).

**L**a loi sur les résidences secondaires (LRS) est en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Son principe: interdire la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes suisses ayant un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %. Dans les faits, la diversité des situations qu'elle doit régir rend son application relativement complexe. Quelques exemples.

## L'APPARTEMENT DE HANS

Hans veut vendre un appartement à Anzère (VS), acheté en 1995. L'acheteur lui demande si ce dernier a un statut de résidence secondaire. L'extrait du Registre foncier ne l'indique pas. Est-ce grave ?

Non, c'est normal. S'agissant d'un logement construit avant le 11 mars 2012, la LRS prévoit qu'il peut être utilisé librement comme résidence principale ou résidence secondaire. Même si l'appartement est loué à une personne qui l'occupe à l'année, Hans peut le revendre comme logement de vacances. Attention toutefois : le droit communal ou cantonal peut prévoir des restrictions à ce principe.

## LE CHALET DE CLAUDIA

Claudia veut agrandir son chalet, à Leysin (VD). Elle a entendu dire qu'elle ne pourrait pas le faire, à moins d'y vivre à l'année. Est-ce exact ?

Heureusement pas. La LRS prévoit la possibilité d'agrandir un chalet de vacances. Cependant, l'agrandissement est limité à un maximum de 30 % de la surface existante. Claudia devra être prudente : si elle dépasse ce seuil, son chalet ne pourra pas conserver un statut de résidence secondaire.

## UN TERRAIN ENCOMBRANT

Thomas vient d'hériter d'une parcelle à Crans-Montana (VS). Il a décidé d'y édifier un immeuble

de rapport (NDLR qui sous-entend un rapport sur investissement). Est-ce encore possible ?

Cela dépend de l'affectation des locaux. Si Thomas souhaite construire des appartements servant à la résidence secondaire, c'est non.

On pourrait penser que, à contrario, la construction d'appartements utilisés comme résidences principales, par des habitants à l'année (par exemple des locataires travaillant dans la station), serait autorisée sans difficulté... Pas si simple ! Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, Thomas ne pourra construire des résidences principales que s'il démontre qu'il existe, à ce jour, un déficit de logements dans la région pour des personnes souhaitant y résider à l'année. Pour cela, il faudra notamment établir la proportion de résidences principales déjà existantes et inoccupées, et démontrer qu'il existe une demande pour la construction de nouvelles résidences principales (par exemple en signant des contrats de réservation avec des acheteurs ou des locataires intéressés par le projet). En pratique, ces preuves sont difficiles à apporter.

Enfin, si Thomas ne souhaite pas construire des logements, il peut décider d'édifier un bâtiment hébergeant une activité commerciale, comme des bureaux ou un hôtel. A noter que des appartements occupés cent jours par an par des touristes, et utilisés le reste du temps par leurs propriétaires comme résidences secondaires, n'entrent pas dans cette catégorie et ne peuvent pas être construits.

## À RETENIR

- **Les logements construits ou autorisés avant le 11 mars 2012 peuvent changer librement d'affectation, sauf restrictions prévues par le droit cantonal ou communal.**
- **Un chalet ou un appartement de vacances construit avant cette date peut être agrandi de 30 % au maximum.**
- **La construction de résidences principales peut aussi être entravée par la LRS.**