

## L'avis de l'expert

### Chronique

Evelyn Frei, avocate associée chez Pestalozzi Avocats SA, membre de wipswiss



## Pas de protection de la propriété lors de changements constitutionnels

En 2010, il y avait environ 500 000 résidences secondaires en Suisse, c'est-à-dire des biens immobiliers dont les propriétaires ne sont pas établis dans la commune concernée, mais qui ne sont pas non plus exploités de manière touristique.

Le 11 mars 2012, les citoyens suisses ont approuvé l'initiative populaire limitant le nombre de résidences secondaires à 20% par commune. L'initiative visait à empêcher que l'étalement urbain dans des paysages précieux ne s'aggrave en raison de résidences secondaires qui restent vides pendant la majeure partie de l'année. En mars 2018, soit six ans après la votation, 373 des 2222 communes

suisses avaient une part de résidences secondaires supérieure à 20%.

Le Tribunal fédéral a jugé qu'en raison de la nouvelle réglementation tous les permis de construire pour des résidences secondaires qui ont été évalués en première instance après la date limite du 11 mars 2012 ne peuvent être accordés que si, dans la commune concernée, la part des résidences secondaires n'est pas supérieure à 20%.

En raison de cette jurisprudence une entreprise de construction s'est vu refuser l'autorisation de construire un chalet avec 4 appartements dans la localité valaisanne de Leytron. En conséquence, l'entreprise a fait

une demande d'indemnisation d'un montant d'environ 500 000 francs auprès de la commune. Elle faisait valoir que l'interdiction de construire des résidences secondaires constituait une ingérence grave dans la liberté de propriété équivalant à une expropriation matérielle. Le Tribunal fédéral a rejeté la demande. Lorsqu'un changement législatif ou constitutionnel modifie les limites de la garantie de la propriété, un propriétaire ne peut en principe pas obtenir d'indemnisation pour une perte de valeur. Une protection absolue de la propriété n'existe pas.

[www.wipswiss.ch](http://www.wipswiss.ch)

### Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

#### Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

**Rédaction** Laurent Buschini, tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

**Courriel** Immo@24heures.ch

#### Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

#### Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

**Impression:** CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

**Editeur:** Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: Actua Immobilier

SA, CIL Centre d'Impression

Lausanne SA, ImmoStreet.ch SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA