

Chronique

Par Thomas Bise,
président de l'ARCID*



Acheter une maison en zone agricole

Une zone agricole est, selon la loi, située hors zone à bâtir et est dès lors soumise à la loi sur le droit foncier rural (LDFR). De ce fait, si vous n'êtes pas un exploitant agricole, trois questions doivent se poser.

Premièrement, est-ce que le prix payé est licite? En effet, un tel bien ne peut pas être vendu au plus offrant et son prix est déterminé sur la base de son estimation fiscale et éventuellement augmenté par un facteur attribué selon différents critères.

Deuxièmement, à quelles conditions peut-on acquérir ce bien? Il faut soit que la parcelle mesure moins de 2500 m², car elle sera ainsi soustraite à la LDFR. Dans le cas contraire, elle doit bénéficier

d'une mention de soustraction (inscrite au Registre foncier). Si ces conditions ne sont pas remplies, un achat sera conditionné à l'obtention d'une soustraction LDFR. Cette demande est traitée par la commission foncière rurale. En cas de non-obtention de cette soustraction, un droit de préemption en faveur des exploitants s'applique. Cela a pour conséquence qu'un exploitant peut se substituer à l'acquéreur pour autant qu'il paie le montant convenu dans la vente.

Troisièmement, à quoi faut-il être attentif? Si l'achat peut avoir lieu mais qu'il n'a pas obtenu la mention de soustraction, les établissements financiers n'octroieront pas de prêt hypothécaire supérieur à la valeur de l'estimation fiscale. La consé-

quence éventuelle est la nécessité d'avoir un apport de fonds propres supérieur au minimum requis de 20%. Finalement, il est important de préciser que les règles sur les constructions pour de tels immeubles sont très restrictives. En cas de travaux effectués sans autorisation, le Service du développement territorial peut exiger la remise en l'état, ce qui peut modifier la valeur du bien.

En conclusion, lorsque vous prévoyez d'acheter un tel bien, il est important d'être conseillé par un professionnel ainsi que de s'adresser aux autorités compétentes.

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier