

## L'avis de l'expert

## Une maison en zone agricole

**Me Steven Kubler**

Notaire à Cossonay,  
membre de l'ANV



Imaginons le cas d'un vendeur, non-agriculteur, désirant vendre la maison qu'il habite avec sa famille à un acheteur, non-agriculteur également, qui compte y constituer son logement principal, la vente étant conclue à un prix librement défini par les parties. Cas classique, à ceci près que la maison ainsi que le terrain environnant sont classés en zone agricole.

La parcelle, pour autant qu'elle ait une surface supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, est soumise à la loi sur le droit foncier rural (LDFR). Cette loi a notamment pour but d'encourager la détention des terres agricoles par des agriculteurs, en fixant des règles visant à favoriser l'acquisition d'un tel terrain par celui qui exploite lui-même le sol, au détriment du simple investissement financier ou de la spéculation immobilière.

Dans cette optique, la LDFR fixe le principe que, sauf exception, seuls des exploitants à titre personnel peu-



**La vente d'une maison en zone agricole est soumise à certaines restrictions, surtout si le propriétaire n'est pas exploitant.** ALAIN ROUËCHE

vent acquérir des biens-fonds agricoles.

Une autorisation administrative est généralement nécessaire pour procéder à la vente: c'est le moyen choisi par le législateur pour contrôler que les transferts immobiliers respectent le dispositif mis en place par la LDFR. L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans certains cas, notamment si l'acquisition est faite par héritage ou par un proche parent.

La délivrance de l'autorisation est soumise à deux conditions: la par-

celle doit être vendue à un exploitant agricole et le prix ne doit pas être surfait.

Si l'acquéreur n'est pas exploitant, un appel d'offres public destiné aux exploitants agricoles devra avoir lieu. Si un exploitant à titre personnel se manifeste, il empêche la vente d'avoir lieu; le vendeur est toutefois libre de refuser cette nouvelle offre, et ainsi conserver son terrain. La vente sera autorisée si aucun exploitant ne fait une demande.

De surcroît, la parcelle ne pourra

être vendue qu'à un prix non surfait. Le prix est surfait lorsqu'il dépasse de plus de 5% le prix des immeubles comparables vendus dans la même région au cours des cinq dernières années.

Afin de remédier à ces restrictions, et pour autant que la parcelle n'ait aucun usage agricole ni aucune utilité actuelle ou future pour l'agriculture, il est possible de requérir une mention de soustraction à la LDFR qui, si elle est accordée, sera ensuite inscrite au Registre foncier.

Ne confondons pas: l'inscription d'une telle mention n'équivaut pas à un passage en zone à bâtir. Les restrictions de construction et de transformation propres à la zone agricole sont toujours applicables. En revanche, elle permet de vendre son bien sans restrictions quant à l'acquéreur ni quant au prix, et sans devoir passer par la procédure d'autorisation.

**Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.**

[www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html](http://www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html)

## Chronique

Par Pierre Jacquot  
président du SVIT Romandie



## Effets de l'e-commerce sur l'immobilier

L'e-commerce a enregistré en Suisse des taux de croissance bien différents de ceux du commerce de détail stationnaire. Entre 2008 et 2015, la population helvétique a consommé par Internet 6,4% de plus en moyenne chaque année. De 2012 à 2015, cette croissance s'est même accélérée sous l'effet de l'entrée de Zalando sur le marché. En 2017, 72% des Suisses ont effectué un achat en ligne et les ventes issues de l'e-commerce vont encore s'accroître. D'une part, parce que les seniors surfent de plus en plus sur Internet et, d'autre part, parce que les générations du numérique arrivent progressivement à l'âge d'un pouvoir d'achat plus important. Côté offre, des rumeurs persistantes annoncent l'arrivée d'Amazon, qui concurrencera AliExpress, le site détenu par le géant chinois Alibaba.

Quelles sont les conséquences pour le secteur immobilier? Un effet direct et très visible de la pression de l'e-commerce sur le commerce stationnaire est l'augmentation de surfaces vacantes dans les villes. La disparition de Yendi, Vögele ou Magro est un exemple. Un second effet est l'augmentation de la construction de surfaces de stockage et d'entrepôts logistiques. CBRE a récemment estimé que, pour réaliser

«Un effet direct et très visible de l'e-commerce est l'augmentation de surfaces vacantes dans les villes»

un chiffre d'affaires de 1 milliard de francs, le commerce stationnaire occupe 250 000 m<sup>2</sup> de surfaces de ventes, alors que 32 000 m<sup>2</sup> des surfaces sont dédiées aux entrepôts logistiques. Pour réaliser le même chiffre d'affaires, l'e-commerce utilise 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces de dépôts, sans aucune surface de vente. Cette tendance s'est confirmée en 2017 par un volume des investissements record dans le segment des bâtiments dédiés à la logistique et à l'industrie. L'augmentation des flux de marchandises est par conséquent un défi pour les urbanistes qui doivent repenser l'organisation des villes. Des livraisons par drones ou par tunnels sont des solutions qui vont s'imposer dans un avenir pas si lointain...

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

# 24 heures

### Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

**Rédacteur en chef responsable**

Claude Ansermoz

**Rédaction** Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

[laurent.buschini@24heures.ch](mailto:laurent.buschini@24heures.ch)

**Courriel** [Immo@24heures.ch](mailto:Immo@24heures.ch)

**Annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

[melanie.cornaz@tamedia.ch](mailto: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: CIL Centre d'impression Lausanne SA, Homegate AG, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA