



LDFR – Directive complémentaire II

Transfert de propriété par étage sur une parcelle mixte qui est soumise à la LDFR

1. Situation de départ

L'objet d'un contrat d'achat est un appartement dans un immeuble en propriété par étage (PPE). La parcelle de base est partiellement située en zone agricole (parcelle mixte).

2. Enoncé du problème

Un tel contrat d'achat est soumis à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), parce que la parcelle de base est située partiellement en zone agricole (art. 2 al. 2 let. c LDFR). Une décision de l'autorité cantonale compétente est donc nécessaire.

Dans le cas décrit sous chiffre 1, l'acquisition doit être refusé par l'autorité cantonale compétente parce que l'acquéreur de la PPE n'est pas exploitant à titre personnel de la surface en zone agricole (art. 63 al. 1 let. a LDFR) et aucune exception au principe de l'exploitation à titre personnel n'existe.

Dans ces circonstances, la vente d'une part de propriété par étages serait impossible.

3. Solutions envisageables

3.1 Division de la parcelle le long de la limite de zone (art. 60 al. 1 let. a LDFR)

Une division de la parcelle le long de la limite de zone s'impose dans les cas où la surface totale de la parcelle mixte dépasse 2'500m². Une telle division s'avèrerait très compliquée dans le cadre du transfert d'une part d'étage, car elle nécessiterait la signature de tous les copropriétaires de la parcelle de base. Une telle division peut être envisagée en dehors d'un contrat d'achat une PPE.

3.2 Inscription au registre foncier de la mention « non assujetti à la LDFR » (art. 86 al. 1 let. b LDFR)

Les immeubles soumis au régime de la propriété par étages sont en règle générale largement construits, raison pour laquelle la mention « non assujetti à la LDFR » pourrait tout à fait être effectuée. Toutefois, d'une part, une telle inscription n'est possible que si la surface située en zone agricole n'est effectivement pas utilisée à des fins agricoles (ce qui n'est pas le cas dans la situation décrit sous chiffre 1), et, d'autre part, la signature de tous les copropriétaires est nécessaire (ce qui n'est pas le cas lors du transfert d'une part d'étage).

4. Conclusion

Au regard de ce qui précède, aucune des deux solutions envisagées (3.1 et 3.2) ne semble judicieuses dans le cadre d'un transfert d'une part d'étage dans une PPE.

Afin d'éviter des charges administratives et financières inutiles et de ne pas rendre impossible la vente d'une part de propriété par étages, nous estimons que le transfert d'une part

d'étage dans une PPE où la parcelle de base se situe en partie en zone agricole (parcelle mixte) peut être inscrit au registre foncier sans décision LDFR quel que soit la surface en zone agricole de la parcelle mixte.

5. Directive

Lorsque l'objet d'un acte d'achat est un appartement dans un immeuble en propriété par étage (PPE) et la parcelle de base est située partiellement en zone agricole (parcelle mixte), l'acte d'achat peut être inscrit au registre foncier sans décision LDFR quel que soit la surface en zone agricole de la parcelle mixte.

Martin Zurwerra
Dienstchef

