

Construction illégale ?

Immeuble cherche acheteur – acheteur cherche immeuble. Après des années de recherche, la ferme convoitée depuis si longtemps est enfin trouvée. Mais ce nouveau départ est-il vraiment réaliste ? Tous les immeubles n'ont pas le même potentiel.



Hansueli
Schaub

Avant d'acheter un immeuble, l'acquéreur doit tout d'abord savoir s'il pourra vraiment l'utiliser comme il le souhaite. Il vaut par conséquent la peine de s'informer de manière détaillée sur la nécessité de disposer d'une autorisation de construire et sur l'existence

ou l'absence d'un tel permis. Il convient également de vérifier si certaines mesures de protection existent. De futurs projets de construction peuvent être rendus plus compliqués, voire impossibles, à cause des accès, de la topographie, de la superposition de diverses zones

(p.ex. zone de protection des eaux, zone de protection du paysage) et de la distance par rapport à la zone à bâtir ou à la forêt. Les caractéristiques liées au site, de même que la question de l'autorisation de construire un immeuble agricole, sont essentielles pour assurer la pé-



Attention, demande de permis obligatoire !

Exemples de mesures de construction qui ne disposent souvent d'aucun permis de construire :

- Halles en film plastique servant d'abri de pâturage, d'abri pour le stockage des machines, de stockage pour les fourrages/la paille
- Igloos à veaux
- Appentis jouxtant le rural
- Logettes supplémentaires non couvertes
- Parties de hangars et remises utilisées à titre d'étable (veaux, jeune bétail, porcs, moutons, chevaux, etc.)
- Transformation d'étables pour vaches laitières en étables pour vaches mères (généralement avec des mesures de transformation internes)
- Intégration de boxes à chevaux
- Intégration d'un magasin à la ferme
- Affectation d'une ou de plusieurs pièces à des activités non agricoles comme un studio de manucure, une crèche d'accueil pour les enfants, etc.
- Affectation pour un espace de stockage passif (p.ex. dépôt pour les échafaudages d'une entreprise de maçonnerie, stock de pneus pour un garagiste, remisage de bateaux ou de caravanes)
- Organisation de brunchs à la ferme, de fêtes d'entreprise, etc.

rennité du projet. En cas de doute, il est conseillé de se faire aider par un spécialiste.

A partir de quand une construction est-elle soumise à autorisation ?

Généralement, toutes les mesures de construction ou changements d'affec-

fection sont soumis à autorisation. Ce principe s'applique également aux aménagements réalisés à l'intérieur d'un bâtiment, même s'ils ne sont ni perceptibles, ni visibles de l'extérieur. Le changement d'affectation d'un bâtiment et d'une parcelle doit parfois aussi faire l'objet d'une

La transformation d'une étable en salle de mariage nécessite un permis de construction.

Photo : istockphoto.com

demande de permis de construire, en particulier lorsque la nouvelle affectation prévue a des conséquences sur la zone, l'accès et l'environnement (plus de trafic, de bruit, d'odeurs, modification du paysage).

Absence de permis de construire – que faire ?

Le fait qu'une construction, une installation ou une affectation ne possède pas d'un permis de construire bien qu'une telle autorisation soit indispensable ne signifie pas que la construction ou l'installation en question doive être démontée immédiatement ou qu'il faille arrêter de l'utiliser tout de suite. La plupart du temps, la construction ou l'utilisation résulte d'un besoin et non d'une mauvaise intention. La question de la nécessité de la construction ou de l'installation, et de son affectation, se pose en réalité surtout pour l'acheteur mais aussi pour le nouveau fermier ou le successeur qui reprend l'exploitation.

La nécessité de la construction ou de l'affectation avérée, il convient d'analyser les besoins actuels et futurs en matière de nouvelles constructions, d'annexes ou de transformations. Une demande de permis de construire conjointe devrait être alors déposée pour les nouveaux éléments envisagés et les éléments ne bénéficiant pas d'un permis de construire, afin que ces derniers obtiennent une autorisation a posteriori.

Ne pas s'engager à la légère

L'art. 201 du CO prévoit que l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose acquise « aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ». S'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il

Loi sur l'aménagement du territoire: éléments à considérer pour les bâtiments agricoles

Changements d'affectation

Même s'ils n'engendrent aucune mesure de construction (p. ex. utilisation d'une grange à titre de dépôt de marchandises non agricoles ou de véhicules), les changements d'affectation de constructions ou d'installations sont également soumis à une demande de permis de construire et ne sont susceptibles d'être autorisés que dans des cas exceptionnels. Une autorisation n'est délivrée que si le changement d'affectation n'engendre pas de conséquences négatives pour le voisinage, les accès et l'environnement et qu'il n'est interdit par aucune autre loi fédérale (c'est-à-dire par exemple qu'il n'est pas contraire aux directives en matière de protection des eaux). Les cantons n'accordent de telles exceptions que de manière extrêmement restrictive.

Activités annexes non agricoles

Concernant les activités annexes non agricoles, on distingue les activités annexes sans lien direct factuel avec l'agriculture (p. ex.: petite menuiserie, petit atelier mécanique pour les machines agricoles) et les activités étroitement liées à l'agriculture (activité para-agricole comme l'agrotourisme ou les

offres sociaux-thérapeutiques). Afin d'obtenir une autorisation spéciale pour l'activité annexe non agricole envisagée, l'exploitation concernée doit être une entreprise agricole au sens de la LDFR. Il ne s'agit donc pas d'une alternative pour les toutes petites exploitations. Les activités annexes ne peuvent par ailleurs être pratiquées que dans les bâtiments et les installations devenus inutiles à l'agriculture (il est impossible de construire de nouveaux bâtiments ou des bâtiments de remplacement). L'activité accessoire non agricole doit être exercée dans les bâtiments centraux de l'entreprise agricole et être conçue de façon telle que l'exploitation de l'entreprise agricole reste assurée (l'activité agricole doit rester prioritaire). Le caractère agricole de la ferme reste pour l'essentiel inchangé et il convient de respecter les mêmes polices industrielles, sanitaires et environnementales que les entreprises commerciales situées en zone à bâtir. Une activité accessoire non agricole n'est admise que si la survie de l'entreprise dépend du revenu complémentaire tiré de l'activité accessoire (preuve à l'aide d'un concept de gestion). Elle ne peut être exercée que par l'exploitant de l'entreprise agricole (le chef d'exploitation ou son

épouse doivent disposer des qualifications techniques nécessaires). Il n'est pas possible d'engager du personnel affecté de façon prépondérante ou exclusive à l'activité accessoire (sauf pour une durée de travail limitée). L'activité prévue ne peut engendrer qu'une extension minime des infrastructures existantes. L'activité pratiquée ne peut pas être contraire aux intérêts prépondérants.

Activités para-agricoles

Dans le cadre des activités para-agricoles, les bâtiments peuvent être transformés et agrandis (max 100 m²). La condition d'un « impératif économique » ne prévaut pas pour ce type d'exploitation accessoire. En ce qui concerne la main-d'œuvre, le chef d'exploitation et sa famille doivent continuer à réaliser la majorité du travail nécessaire. Afin de pouvoir contrôler ces deux derniers points, les autorités exigent souvent un concept pour l'activité para-agricole. L'autorisation délivrée précédemment pour une activité accessoire devient caduque dès que les conditions d'octroi ne sont plus réunies (cessation de l'activité agricole, cessation de l'activité accessoire par l'exploitant).

Sous quelles conditions une autorisation est-elle octroyée ?

Rural conforme à la zone

D'une manière générale, tous les bâtiments et installations servant à la production, au conditionnement/à la transformation, au stockage ou à la vente de produits agricoles ou de produits horticoles sont considérés comme agricoles et sont par conséquent conformes à la zone. S'agissant des produits horticoles, les marchandises concernées doivent provenir de la région et être issues, à raison de plus de 50%, de l'exploitation.

Sont également conformes à la zone agricole, les constructions et les installations servant à la production d'énergie à partir de la biomasse (à l'exception de la biomasse ligneuse). Sous certaines conditions, l'élevage de chevaux est également conforme à la zone agricole (pour autant que ladite exploitation soit une entreprise agricole au sens de la LDFR avant et après la reconversion à l'élevage de chevaux, que la production de fourrage de base soit suffisante et qu'il y ait assez de surface de pâturage à disposition).

L'ajout, à une exploitation majoritairement dépendante du sol, de bâtiments et d'installations destinés à un mode de production indépendant du sol, est considéré comme un développement interne (art. 36 et 37 OAT). C'est par exemple le cas des serres hors-sol ou des modes d'élevage dans le cadre desquels les animaux concernés sont surtout alimentés avec des fourrages achetés.

Quelles sont les conditions ?

Les autorisations ne sont délivrées qu'à condition que les bâtiments prévus pour le mode d'exploitation envisagé soient nécessaires, qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose et que la pérennité à long terme de l'exploitation soit vraisemblable. Les constructions et les installations destinées à l'agriculture de loisir sont considérées comme non conformes à la zone. Les critères tels que les besoins en main-d'œuvre, le volume d'exploitation, l'aptitude des bâtiments existants et le revenu généré par l'activité agricole (en général: plus de Fr. 10 000.– de revenu agricole par an) sont souvent pris en considération pour juger si l'on est en présence d'une activité agricole de loisir ou d'une activité agricole annexe.

doit l'en aviser sans délai. Si l'acheteur ne réclame pas immédiatement, les défauts sont considérés comme acceptés. Les défauts constatés ultérieurement doivent faire l'objet d'une réclamation dans les délais. L'action en garantie envers le vendeur pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété (art. 219, al. 3, CO).

La garantie pour les vices matériels et juridiques est toutefois régulièrement exclue des contrats d'achat, dans le cadre de ce qui est autorisé légalement. Bien que la loi prévoit

Aperçu des domaines d'application de la loi sur l'aménagement du territoire

Habitat		Travail			Autres
Agricole	Non agricole	Agricole	Non agricole	Production d'énergie	
Conforme à la zone	Non conforme à la zone (autorisation exceptionnelle)	Conforme à la zone	Non conforme à la zone (autorisation exceptionnelle)	Conforme à la zone	Non conforme à la zone (autorisation exceptionnelle)
Constructions	Construction, transformation, agrandissement de bâtiments d'habitation existants soumis à l'ancien droit (construits avant le 1 ^{er} juillet 1972)	Constructions/installations pour un mode d'exploitation dépendant du sol, conditionnement, stockage ou vente de produits agricoles ou horticoles	Changement d'affectation de bâtiments/d'installations sans mesures de construction	Constructions/installations pour la production d'énergie à partir de la biomasse	Constructions/installations avec implantation positive ou négative
Art. 16 a al. 1 LAT Art. 34 al. 3 OAT	Art. 24c LAT Art. 41, 42+43a OAT	Art. 16 a al. 1+2 LAT Art. 34 al. 1+2 OAT Art. 35 OAT	Art. 24 a LAT	Art. 16 a al. 1 LAT Art. 34 a OAT	Art. 24 LAT
	Transformation et changement d'affectation de bâtiments existants non conformes à la zone selon le nouveau droit (bâtiments construits après le 1 ^{er} juillet 1972 et qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture depuis leur construction)	Bâtiments/installations destinés au développement interne avec élevage d'animaux indépendant du sol et maraîchage ou horticulture indépendante du sol	Transformation pour une activité annexe sans lien factuel direct avec l'agriculture	Installations photovoltaïques et solaires	Constructions/installations pour la détention d'animaux à titre amateur
	Art. 24d al. 1+3 LAT Art. 42a +43a OAT	Art. 16a al. 2 LAT Art. 36+37 OAT	Art. 24b LAT Art. 40 al. 1, 2+5 et Art. 43a OAT	Art. 18 a LAT Art. 32a+32b OAT	Art. 24e LAT Art. 42b +43a OAT
		Construction/installations pour une production indépendante du sol (zone agricole spéciale)	Transformations pour activité accessoire ayant un lien factuel étroit avec l'agriculture	Installations éoliennes destinées à couvrir les besoins de l'exploitation agricole	Changement d'affectation de bâtiments/installations classés
		Art. 16 a al. 3 LAT Art. 38 OAT	Art. 24b LAT Art. 40 al. 1.3.4+5 et Art. 43a OAT	Art. 16 a al. 1 LAT Art. 34 al. 1 OAT	Art. 24d al. 2 LAT Art. 39 al. 2+3 OAT
		Constructions/installations pour la détention et l'utilisation des chevaux	Transformations et agrandissements de bâtiments à usage commercial non conformes à la zone (construits légalement avant le 1 ^{er} janvier 1980, modifiés ou dézonés)		Constructions/installations en zone d'habitat dispersé
		Art. 16abis LAT Art. 34b OAT	Art. 37 a LAT Art. 43 +43a OAT		Art. 24 lit. a LAT Art. 39 al. 1+3 LAT

Source: guide/aide de travail du canton de Lucerne pour la construction hors des zones à bâtir (complété, état: LAT/OAT du 1^{er} mai 2014)

en réalité une répartition des risques différente, l'usage veut généralement que le vendeur soit libéré de son obligation de garantie, sauf pour les nouveaux immeubles. C'est donc l'acheteur et non plus le vendeur qui supporte le risque d'irrégularité lié à l'objet acheté. Avant d'accepter une clause libératoire et de délier le vendeur de son obligation de garantie, l'acheteur a donc intérêt à analyser attentivement l'objet acheté. Il pourra par exemple demander au vendeur qu'il lui permette de consulter tous les permis de construire existants. L'acheteur a aussi intérêt à

consulter le plan de zone local actuel et l'inventaire des bâtiments historiques. Le vendeur ne peut pas s'appuyer sur la libération de son obligation de garantie lorsqu'il a délibérément caché un défaut dont il était conscient. Etablir la preuve de la mauvaise foi est toutefois difficile. Les procès intentés dans cette optique sont risqués et très onéreux. Le fermier ou locataire d'un bâtiment est en droit d'attendre que l'objet du bail réponde aux dispositions légales, c'est-à-dire qu'il soit autorisé. Le bailleur a en effet l'obligation de remettre au fermier l'objet du bail

dans un état qui permette une utilisation conforme au contrat. Les mesures de construction internes mentionnées dans le contrat de bail (p. ex. places UGB) doivent par conséquent également être autorisées. S'il s'avère ultérieurement qu'un certain nombre de places n'était pas autorisé, le fermier peut demander à ce que le contrat de bail soit adapté (p. ex. réduction du fermage). Déterminer si le fermier peut demander la résiliation anticipée du contrat de bail dépend des conséquences des travaux de destruction induits par les mesures de construction non autorisées. ■

Auteur

Hansueli Schaub est responsable Aménagement du territoire à l'USP, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Téléphone d'Agriexpert
056 462 52 71