

VD_OMNI FO.1996.0004 vom 13. September 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1996.0004

FR: VD_OMNI FO.1996.0004 du 13 septembre 1996

IT: VD_OMNI FO.1996.0004 del 13 settembre 1996

Regeste

BCV et MUHLBAUER Christian et Sylvia c/CF I | L'achat par un non exploitant d'une parcelle agricole dans la perspective d'une location à un exploitant déjà locataire d'un domaine ne constitue pas un arrondissement au sens de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 13.09.1996 FO.1996.0004

BCV et MUHLBAUER Christian et Sylvia c/CF I | L'achat par un non exploitant d'une parcelle agricole dans la perspective d'une location à un exploitant déjà locataire d'un domaine ne constitue pas un arrondissement au sens de l'art. 64 al. 1 lit. a LDFR.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 13 septembre 1996 sur le recours interjeté par la Banque cantonale vaudoise ainsi que Christian et Sylvia Muhlbauer, tous représentés par l'avocat Denis Sulliger, Rue du Simplon 13, 1800 Vevey contre la décision de la Commission foncière, section I, du 22 décembre 1995 refusant l'autorisation d'acquérir les parcelles 257 de Mont-la-Ville et 654 de L'Isle * * * * *

* * * * * Composition de la section : M. Jacques Giroud, président; Mme Silvia Uehlinger et M. Samuel Pichon, assesseurs. Greffière : Mme Lisa Locca. Vu les faits suivants : A. Les parcelles 257 de Mont-la-Ville et 654 de L'Isle sont propriété de la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après BCV) depuis le 14 janvier 1994. La parcelle 257 de Mont-la-Ville, d'une superficie de 706 m², est colloquée en zone agricole. La parcelle 654 de L'Isle s'étend sur 10'121 m² et est classée en zone intermédiaire. Ces bien-fonds ont fait l'objet en 1987 d'un contrat de bail à ferme conclu oralement entre la Banque vaudoise de crédit et Maurice Bürli. Ce dernier exploite à Villars-Bozon un domaine de 47,3 poses qu'il loue à Pierre Court. Les parcelles dont il est question sont situées à 800 mètres d'altitude et permettent à Maurice Bürli d'y placer une dizaine de génisses un mois avant de les conduire en estivage, ainsi qu'au retour de la montagne.

B. Agissant par l'intermédiaire du notaire Elisabeth Ramoni, la BCV a présenté le 20 décembre 1995 à la Commission foncière I une requête par laquelle elle sollicitait l'autorisation de vendre les parcelles précitées à Christian et Sylvia Muhlbauer. Elle exposait que ceux-ci, respectivement dentiste et ménagère, se proposaient de poursuivre la location des dites parcelles à Maurice Bürli. C. Par décision du 22 décembre 1995, la Commission foncière I a rejeté cette requête au motif que les époux Muhlbauer n'étaient pas exploitants à titre personnel et qu'aucune des exceptions de l'art. 64 LDFR n'était réalisée. D. Christian et Sylvia Muhlbauer ont recouru contre cette décision au Tribunal administratif par acte de l'avocat Sulliger du 21 février 1996, en concluant à l'octroi de l'autorisation, assortie le cas échéant de certaines charges. Invitée à se déterminer, l'autorité intimée a conclu au rejet du recours par lettre du 4 mars 1996.

Considérant en droit : 1. L'art. 61 al. 1er LDFR pose le principe selon lequel

toute acquisition d'entreprise ou d'immeuble agricole est soumise à autorisation. L'alinéa 2 de cette disposition précise que cette autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. L'énumération de tels motifs figure à l'art. 63 LDFR. Il y a donc un droit à l'octroi de l'autorisation d'acquiescer lorsque les conditions légales sont réunies (Beat Stalder, *Die verfassungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht*, 1993, p. 118) L'un des buts principaux de la loi étant de permettre l'exploitation du sol par les personnes directement et personnellement impliquées dans l'agriculture, l'autorisation est notamment refusée lorsque l'acquéreur n'exploite pas à titre personnel (art. 63 al. 1 lit. a LDFR). L'exploitation à titre personnel n'est toutefois pas une condition absolue à l'octroi de l'autorisation (Yves Donzallaz, *Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural*, 1993, p. 163). L'art. 64 al. 1 LDFR prévoit en effet une exception en faveur de l'acquéreur qui n'entend pas exploiter personnellement si ce dernier établit l'existence d'un juste motif pour le faire; tel est notamment le cas lorsque: "a) l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à arrondir une entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire; (...) f) malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel." 3.

En l'espèce, les recourants estiment que les conditions d'application de l'exception de la lettre a de cette disposition sont réunies, faisant valoir que l'acquisition permettrait d'arrondir une entreprise affermée. En effet, Maurice Bürli loue les deux parcelles précitées afin d'y faire pâturer ses génisses à l'aller et au retour de l'estivage, ce qui aurait pour conséquence "d'arrondir" le domaine de 22 ha dont il est le fermier. Cet argument doit être rejeté pour plusieurs raisons. L'art. 64 al. 1er lit. a LDFR mentionne trois exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel : le maintien de l'affermage d'une entreprise affermée, l'arrondissement d'une entreprise affermée et enfin la création ou le maintien d'un centre de recherches ou d'un établissement scolaire. On examinera successivement ces hypothèses, à l'exception de la dernière, dont il est patent qu'elle n'est pas réalisée en l'espèce. a) La disposition susmentionnée précise qu'une autorisation peut être accordée à un acquieseur n'exploitant pas à titre personnel lorsque l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps. Par cette précision quant à l'ampleur et à la durée de l'affermage, le législateur a voulu empêcher que l'exploitant désireux de vendre son domaine à un non-exploitant ne le mette auparavant en location pour procéder ensuite à la vente en invoquant le maintien de l'affermage (Beat Stalder, *op. cit.*, p. 149). Ce n'est donc que lorsque la location est préexistante qu'une exception est possible, peu important en définitive au législateur qui est propriétaire d'un domaine durablement affecté à la location. On voit ainsi qu'une telle hypothèse n'est pas réalisée en l'espèce, où il ne s'agit pas du maintien de l'affermage d'un domaine à l'occasion de sa vente mais seulement de la vente de parcelles isolées. b) L'art. 64 al. 1er lit. a LDFR mentionne comme deuxième exception au principe de l'exploitation à titre personnel le fait que l'acquisition sert à arrondir une entreprise affermée. Cette disposition trouve son fondement dans des motifs de politique structurelle, selon lesquels il faut favoriser l'agrandissement des exploitations louées, ainsi que l'a exposé le conseiller fédéral Koller lors des débats devant le Conseil national (BOCN 1991 I, p. 139; Stalder, *op. cit.*, p.150; Donzallaz, *op. cit.*, p.165). On ne vise donc ici l'acquisition de parcelles que lorsqu'elle est effectuée par le bailleur d'un domaine à arrondir (Beat Stalder, *op. cit.*, p. 150; Bandli et divers auteurs, *Das bäuerliche Bodenrecht*, n. 17 ad art. 64). Une telle justification n'est par conséquent pas applicable au cas où, comme en l'espèce, ce n'est que de facto qu'une ou

plusieurs parcelles isolées sont susceptibles de compléter les terres louées à disposition du fermier et non pas de jure par un arrondissement du domaine propriété du bailleur. L'arrondissement invoqué par les recourants ne correspond donc pas à la notion visée à l'art. 64 al. 1er lit. a LDFR. Il est vrai que la liste des exceptions figurant à cette disposition n'est pas exhaustive (Bandli et divers auteurs, op. cit., n. 3 ad art. 64). On pourrait ainsi être tenté d'y ajouter le cas de l'arrondissement de fait, décrit ci-dessus. Mais une telle interprétation se heurterait à la conception du législateur selon laquelle il faut en principe prohiber la vente d'un immeuble agricole à un non-exploitant désireux de le louer (Bandli et divers auteurs, op. cit. n. 11 ad art. 64); ce n'est donc qu'en cas d'achat par un bailleur préexistant que l'exception est réalisée. Il faut ainsi conclure, en accord avec la Commission foncière, que l'art. 64 al. 1er, lit. a LDFR n'est pas applicable à la présente espèce. 4.

Les recourants précisent que la BCV n'a pas reçu d'offre d'achat émanant d'un exploitant à titre personnel, invoquant ainsi implicitement l'art. 64 al. 1er lit. f LDFR susmentionné. Mais cette disposition prévoit que le défaut de demande par un exploitant à titre personnel ne constitue une exception que si une offre publique a été faite (Bandli et d'autres auteurs, op. cit., n. 38 ad art. 64). Or, les recourants n'invoquent ni n'établissent que tel a été le cas en l'espèce. Ils ne sauraient dès lors bénéficier de l'exception de l'art. 64 al. 1er lit. f LDFR. Rien toutefois ne les empêche de procéder à une telle offre publique puis de réitérer leur demande d'autorisation en la fondant cette fois sur la disposition précitée. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête : I. Le recours est rejeté. II. La décision rendue le 22 décembre 1995 par la Commission foncière, section I, est confirmée. III. Les frais du présent arrêt sont mis à la charge de la Banque cantonale vaudoise ainsi que de Christian et Sylvia Muhlbauer, solidairement entre eux, pour 1000 (mille) francs. Lausanne, le 13 septembre 1996/gz Le président :

La greffière : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.