

## **VD\_OMNI FO.1998.0011 vom 30. Oktober 1998**

VD Tribunal cantonal, 1998-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1998.0011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1998.0011)

FR: VD\_OMNI FO.1998.0011 du 30 octobre 1998

IT: VD\_OMNI FO.1998.0011 del 30 ottobre 1998

### **Regeste**

BURNET Jean-François et Gisèle c/CF I | En tant que dirigé contre la décision fixant le prix licite, le recours est tardif, donc irrecevable.

### **Erwägungen**

#### **E. 47**

de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR). b) Selon Philippe Amon, les recourants n'ont pas qualité pour agir, non seulement parce que le bail à ferme n'a pas été renouvelé avec une nouvelle autorisation, conformément à l'art. 7 al. 2 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA), mais également parce que ceux-ci ne sont pas au bénéfice d'un droit de préemption légal, les conditions de l'art. 47 al. 2 LDFR n'étant pas remplies, notamment parce que la durée légale minimum du bail prévue par la LBFA, de six ans, n'était pas échue lors de la vente aux enchères publiques. Selon lui, seul M. Burnet pourrait prétendre être titulaire de la qualité pour recourir, lui seul étant fermier, mais il ne saurait se prévaloir d'une telle qualité pour recourir, n'étant pas un "fermier", tel que mentionné à l'art. 83 al. 2 LDFR. La commission intimée, dans sa réponse au recours, partage ce dernier avis, selon lequel le recourant ne saurait être considéré comme un fermier au sens de la disposition précitée, le bail conclu sur mandat de l'Office des poursuites et faillites de Rolle-Aubonne, d'une durée d'un an, n'étant pas un bail à ferme agricole dont la durée initiale minimale est de six ans, selon l'art. 7 LBFA. c) S'agissant des conditions posées à l'admission de la qualité pour recourir, l'article 37 al. 1 LJPA dispose que " le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée ". Cette règle correspond à celle de l'article 48 de la Loi fédérale sur la procédure administrative (PA) et de l'article 103 lit. a de la Loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) et elle peut être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ces deux dispositions. L'art. 37 al. 2 litt. a et b LJPA réserve les dispositions des lois spéciales légitimant d'autres personnes et autorités à recourir, ainsi que les dispositions du droit fédéral. L'art. 83 al. 3 LDFR prévoit que les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours contre le refus d'autorisation, tandis que l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution peuvent recourir contre l'octroi de l'autorisation. Sont ainsi énumérées exhaustivement les personnes qui sont habilitées à saisir le Tribunal administratif en matière d'autorisation dans le domaine de la LDFR (B. Stalder, in *Le droit foncier rural, Commentaire de la LDFR*, divers auteurs, édition du Secrétariat de l'USP, Brugg, 1998. no 17 ad art. 83, p. 750). Dans son message à l'appui du projet de LDFR, le Conseil fédéral avait proposé que la qualité pour recourir soit régie "par les principes généraux du droit de procédure" qu'il n'y avait pas à rappeler

expressément (FF 1988 III 1000). L'art. 92 al. 1er du projet se bornait donc à prévoir l'existence d'un recours à l'autorité cantonale de recours (FF 1988 III 1072). Pour le Conseil fédéral, qui devrait être suivi par le Conseil national, le critère de l'intérêt digne de protection ancré aux art. 103 OJ et 48 PA, devait valoir pour déterminer les personnes habilitées à recourir. Au Conseil des Etats, le souci a cependant été exprimé de ne pas instituer un large droit de recours, notamment en l'attribuant au voisin (cf. Bulletin officiel de l'assemblée fédérale, Conseil des Etats, 1991, p. 731). A la suite d'une procédure d'élimination des divergences, il a été décidé d'adopter un compromis consistant à énumérer spécialement dans la loi les personnes investies du droit de recours (C. Bandli, op. cit., no 3 ad. art. 88, p. 774). d) En l'espèce, le bail à ferme a été conclu le 15 novembre 1996 pour une durée d'une année, dès le 1er mars 1996, puis a fait l'objet de l'approbation de la Commission d'affermage, par décision du 21 mars 1996. Il a ensuite été prorogé tacitement, aucune partie ne l'ayant dénoncé, comme cela ressort du procès-verbal des conditions de vente immobilière aux enchères du 18 septembre 1997 (pièces no 13 des recourants). A teneur du courrier du 9 juillet 1998 de l'Office des faillites au tribunal, les terrains sont toujours exploités par M. Jean-François Burnet, qui était au bénéfice d'un bail à ferme d'une durée déterminée échéant le 1er mars 1997. De plus, les recourants ont émis la première enchère lors la vente forcée du 7 octobre 1997, mais ils n'ont pas fait valoir de droit de préemption légal, bien qu'ils estiment avoir un tel droit. La décision du 17 octobre 1997 leur a été notifiée et le recours déposé par ceux-ci a été tranché par le tribunal de céans, qui l'a admis et a renvoyé le dossier à la commission intimée pour nouvelle décision. On ne comprend dès lors pas pourquoi la commission intimée n'a pas notifié aux époux Burnet la nouvelle décision dont est recours. Il n'appartenait pas à la commission intimée de les écarter et de ne point notifier la décision du 27 février 1998, dès lors que l'arrêt du Tribunal administratif du 25 février 1998 a tranché leur recours et renvoyé le dossier à dite commission pour nouvelle décision. Au reste, contrairement à ce que prétendent Philippe Amon et l'autorité intimée, il n'est pas décisif de trancher la question de l'existence d'un droit de préemption légal, quand bien même elle paraît a priori douteuse eu égard à la condition posée par l'art. 47 al. 2 litt. a LDFR. Il apparaît en effet que les recourants, parties au contrat de bail à ferme qu'ils ont tous deux signé, sont de toute manière doté du droit de recourir, comme on le verra ci-après, en leur qualité de fermiers. On ne saurait déduire de l'art. 83 al. 3 LDFR que le terme "fermier" désigne le titulaire d'un bail de durée minimale légale, fixée par l'art. 7 al. 1 LBFA, selon qu'il s'agit d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (respectivement neuf et six ans). Le fondement de la qualité pour recourir du fermier ne saurait recouvrir celui de cette même qualité du titulaire du droit de préemption, seul ce dernier étant lié, lorsqu'il s'agit d'un fermier, à l'exploitation du domaine ou de l'immeuble agricole depuis un certain temps. La situation du fermier est toute autre, puisqu'il est atteint dans son intérêt digne de protection du seul fait de la vente, même lorsqu'il ne veut pas exercer son droit de préemption, dans l'hypothèse où il en dispose. Menacé par une résiliation de son bail en cas de changement de propriétaire, il doit pouvoir se plaindre que l'autorisation d'acquérir a été accordée à tort. Le tribunal ne saurait s'écarter du texte clair de l'art. 83 al. 3 LDFR pour exclure de son champ d'application le fermier titulaire d'un bail conclu pour une durée réduite, approuvé par l'autorité compétente, puis prorogé tacitement. Cette conclusion s'impose aussi si l'on considère que les recourants sont effectivement toujours exploitants des parcelles. Par ailleurs, contrairement à l'avis de Philippe Amon et de la commission intimée, qui considèrent que le bail des recourants n'est pas un bail à ferme au sens où la loi l'entend, il semble bien plutôt ressortir des art. 8 al. 2 et

3 et 7 al. 4 LBFA, qu'en l'hypothèse où une prolongation de durée réduite ne fait pas l'objet de l'approbation de l'autorité compétente, le bail est réputé prorogé pour la durée minimale légale, c'est-à-dire pour les six années suivantes (art. 8 al. 1 LBFA). Ce point peut cependant rester non résolu en l'espèce. Il est enfin permis de rappeler que les objectifs du droit foncier rural sont notamment la protection du fermier, ainsi que le soutien à l'agriculteur capable qui exploite lui-même ses terres (voir consid. 4 ci-dessous). Il ressort en outre des travaux préparatoires de l'art. 83 LDFR que la liste des titulaires du droit de recours est exhaustive, le législateur ayant voulu en exclure en particulier les voisins, les organisations de protection de la nature et de l'environnement, ou encore les organisations professionnelles agricoles (B. Stalder, op. cit. no 17 ad art. 83, p. 750). Il résulte de ce qui précède qu'aucun motif ne permet de conclure que les recourants n'auraient pas la qualité pour recourir. 3.

S'agissant de la recevabilité des recours, il reste encore à examiner si le délai de trente jours pour interjeter un recours, fixé par les art. 88 LDFR et 13 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVDFR), a été respecté, dans la mesure où la décision du 27 février 1998 n'a pas été notifiée aux recourants avant le 4 juin 1998. La même question se pose eu égard à la décision du 22 novembre 1996 fixant le prix licite des parcelles litigieuses. a) Les recourants font valoir le fait que depuis l'arrêt du Tribunal administratif du 25 février 1998, ni eux, ni leur conseil, n'ont reçu la moindre information de la commission intimée. Par courrier du 23 avril 1998 de l'Office des faillites de Rolle-Aubonne, Jean-François Burnet a été informé que les immeubles allaient être transférés au registre foncier. Cette information a été confirmée au conseil des recourants, lors de deux entretiens téléphoniques du 24 avril 1998 avec M. Haldy, employé du registre foncier d'Aubonne et avec le secrétariat de la Commission foncière rurale. Les recourants considèrent qu'ils ont ainsi été privés de leur possibilité de contester la nouvelle décision et de se pourvoir sur le fond. L'autorité intimée a finalement notifié sa décision aux recourants, par courrier à leur conseil du 4 juin 1998. Selon eux, le recours du 3 juillet 1998, déposé dans les trente jours suivant la notification, est donc recevable à la forme. b) Dans sa réponse au recours du 11 mai 1998, la commission intimée expose qu'elle n'a pas notifié sa décision du 27 février 1998 à Jean-François et Gisèle Burnet, considérant qu'il ne sont pas des fermiers au sens de l'art. 83 al. 2 LDFR. Elle a toutefois notifié celle-ci le 4 juin 1998 aux recourants. Selon Philippe Amon, la décision attaquée est devenue définitive et exécutoire dès le 17 avril 1998. c) Dès lors que la décision du 27 février 1998 de la Commission foncière I n'a pas été notifiée aux recourants, le dies a quo du délai de recours est le jour suivant celui où les recourants ont eu effectivement connaissance de la décision entreprise (B. Stalder, op. cit., no 11 ad art. 83, p. 747). En l'espèce, le tribunal retiendra que le recourant J.-F. Burnet a pris connaissance, par courrier du 23 avril 1998 de l'Office des faillites de Rolle-Aubonne, du fait qu'une réquisition de transfert immobilier serait déposée le même jour auprès du Registre foncier. L'information a été confirmée au conseil des recourants, lors de deux entretiens téléphoniques du 24 avril 1998, par le Registre foncier, puis par le secrétariat de la commission intimée, cette dernière ayant fait état de la nouvelle décision rendue le 27 février 1998 notifiée à Maître Civitillo seulement (pièces no 3, 4 et 5 du recourant). Ces faits n'ont pas été contestés en procédure, de sorte qu'il y a lieu de les tenir pour constants. C'est ainsi le 24 avril 1998 au plus tôt que les recourants ont pris connaissance de l'autorisation d'acquérir accordée à Philippe Amon. Partant, leur recours du 24 avril 1998 a été déposé en temps utile. Quant au recours déposé le 3 juillet 1998, intervenu suite à la notification du 4 juin 1998 par la commission intimée de la décision du

27 février 1998, il pose la question de savoir si cette notification a fait courir ou non un nouveau délai de recours et s'il doit être considéré comme un recours ou comme un mémoire ampliatif, les recourants s'étant du reste réservé d'en produire un dès connaissance de la décision attaquée, dans leur premier mémoire de recours du 24 avril 1998. Le tribunal relève toutefois que si les deux recours, des 24 avril et 3 juillet 1998, ont été interjetés contre les mêmes décisions, ils ne comportent pas à proprement parler des conclusions identiques, - le premier recours concluant, au chiffre II, p. 5 du mémoire, à l'annulation de toute décision de la Commission foncière rurale postérieure à l'arrêt du Tribunal administratif du 25 février 1998, alors que le second recours contient les conclusions no II. et III. visant l'annulation des décisions de dite commission du 22 novembre 1996 fixant le prix licite à 905'000 fr. et du 27 février 1998 autorisant P. Amon à acquérir les parcelles litigieuses -. Le défaut de notification aux recourants de la décision de la commission intimée du 27 février 1998 ne saurait leur porter préjudice, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le second recours est également recevable et que les deux recours, des 24 avril et 3 juillet 1998, ont été déposés dans le délai légal de trente jours. d) S'agissant de la recevabilité des recours en tant qu'il sont dirigés contre la décision de la Commission foncière rurale du 22 novembre 1996 fixant le prix licite des cinq parcelles à 905'000 francs, le tribunal de céans a relevé, dans son arrêt du 25 février 1998, qu'elle est douteuse, mais que cette question pouvait être laissée ouverte, l'autorisation d'acquérir devant être annulée pour un autre motif. Selon les recourants, la décision du 27 février 1998 se fonde, implicitement, sur celle du 22 novembre 1996. Ils soutiennent qu'aucun recours n'a toutefois été possible, ni n'était d'ailleurs offert à quiconque, concernant cette décision, alors. Ce n'est que par la suite, en relation avec les décisions postérieures de la Commission foncière rurale, tout d'abord du 17 octobre 1997, puis du 27 février 1998, qu'une partie lésée par la décision du 22 novembre 1996 peut remettre en cause celle de 1996, qui a conditionné les suivantes. Les recourants rappellent qu'ils ont déposé le 20 novembre 1997 un recours contre les décisions de la Commission foncière rurale et du 22 novembre 1996 et du 17 octobre 1997. Le pourvoi a été accepté par arrêt du 25 février 1998, d'où la décision prise à nouveau le 27 février 1998 par la Commission foncière rurale. Selon eux, par analogie, force est d'admettre comme délai de recours le même que celui concernant les décisions de la Commission foncière rurale en général, le dies a quo étant également le même puisque les deux décisions sont intimement liées. Le recours déposé contre la première décision de la Commission foncière rurale du 22 novembre 1996 est donc également recevable. Le tribunal considère que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, ils ont bel et bien eu connaissance du prix licite tel que fixé par la commission intimée, - et c'est bien là que se trouve le fait pertinent -, avant la décision du 17 octobre 1997. C'est en effet déjà lors de la publication dans la FAO du canton de Vaud de la vente aux enchères forcée qu'ils sont réputés avoir pris connaissance de la fixation du prix licite, cette publication contenant l'indication de ce prix fixé selon l'art. 68 LDFR (voir la publication dans la FAO 1997, no 74, p. 3458). Or, à l'époque, les époux Burnet se trouvaient au bénéfice de leur contrat de bail à ferme et il leur incombait alors d'attaquer cette décision, en leur qualité de fermiers. De toute manière, même si l'on prend pour référence la date de la vente aux enchères forcées du 7 octobre 1997, au début de laquelle lecture a été donnée de l'état descriptif, des conditions de vente et de l'état des charges des parcelles litigieuses (ce dernier document indiquant le prix licite de celles-ci : voir les annexes II et III de l'intimé P. Amon), force est de constater que le recours du 20 novembre 1997 était de toute manière tardif et donc irrecevable. La décision du 22 novembre 1996, entrée en force et exécutoire au plus tard le

31ème jour suivant les enchères forcées du 7 octobre 1997, n'est plus susceptible de recours. Les recours des 24 avril et 3 juillet 1998, en tant qu'ils concernent la décision de la commission intimée du 22 novembre 1996, sont irrecevables. 4. Sur le fond, le litige porte sur la question de savoir si l'autorisation d'acquérir délivrée à Philippe Amon est conforme aux dispositions légales applicables en la matière, en particulier compte tenu des art. 63 et 64 LDFR, en particulier de l'art. 64 al. 1 litt. f LDFR sur lequel s'est fondé la commission intimée dans la décision entreprise. a) La LDFR régit l'aliénation des immeubles agricoles (art. 218 du code des obligations). Elle règle les rapports juridiques concernant les terres agricoles; elle détermine qui peut acquérir des entreprises et des immeubles agricoles et à quelles conditions; elle limite l'engagement de tels objets, ainsi que leur partage et leur morcellement. Elle touche donc la liberté de disposer, tandis que la restriction de l'affectation du sol est assurée par la loi sur l'aménagement du territoire. Les objectifs du droit foncier rural sont le maintien et la création d'exploitations productives (remaniement parcellaire, mesures remédiant au morcellement), la lutte contre la création d'unités économiques trop importantes (par l'accaparement des terres), la reprise des exploitations agricoles à des prix équitables dans le but de prévenir le surendettement, le maintien de l'exploitation agricole au sein de la famille paysanne et la protection du fermier, ainsi que le soutien à l'agriculteur capable qui exploite lui-même ses terres (voir message du Conseil fédéral à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural du 19 octobre 1988, FF 1988 III, p. 891 ss). Selon l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1); l'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2); sont des acquisitions le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalent économiquement à un transfert de la propriété (al. 3). L'art. 63 LDFR précise que l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (let. a), lorsque le prix convenu est surfait (let. b), lorsque l'acquéreur dispose déjà juridiquement ou économiquement de plus d'immeubles agricoles qu'il n'en faut pour offrir à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons (let. c) ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d). Ces motifs de refus sont énumérés de manière exhaustive à l'art. 63 LDFR (B. Stalder, op. cit., no 4 ad art. 63, p. 600). L'art. 64 al. 1 LDFR énumère une liste d'exceptions, non exhaustive, au principe de l'exploitation à titre personnel; lorsque l'acquéreur n'exploite pas à titre personnel, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire. Philippe Amon n'étant pas exploitant à titre personnel, seule une autorisation exceptionnelle, fondée sur un juste motif, peut donc en l'espèce entrer en ligne de compte. L'art. 64 al. 1 litt. f LDFR dispose qu'il y a juste motif lorsque malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66 LDFR), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel. b) Les recourants allèguent qu'ils ont fait part de leur intérêt à acheter le domaine, par deux courriers antérieurs à la vente aux enchères des 8 juillet 1996 et 26 août 1997, en chiffrant chaque fois leur offre, tout d'abord à 380'000 fr., puis à 530'000 fr., et rappelant chaque fois qu'ils étaient exploitants agricoles (pièces 18 et 19 des recourants). De plus, Jean-François Burnet a fait une offre, en son nom et en celui de son épouse, lors des enchères du 7 octobre 1997, pour une somme de l'ordre de 380'000 fr., avant l'offre du représentant de M. Amon, s'élevant à 610'689 fr. 50. Les recourants soutiennent qu'ils ont bel et bien enchéri et étaient au bénéfice d'un droit de préemption légal, mais qu'ils ont naturellement renoncé à surenchérir sur l'offre déraisonnable faite par le représentant de M. Amon, n'entendant pas payer le domaine 610'689 fr.

## E. 50

c) La commission intimée considère que M. Philippe Amon, qui a acquis les parcelles litigieuses dans le cadre de l'adjudication obtenue lors de la vente aux enchères forcée du 7 octobre 1997, a acquis celles-ci à une offre publique au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. Les immeubles ont été adjugés pour le prix de 610'689 fr. 50 et, dès lors que la décision prise le 22 novembre 1996, définitive et exécutoire, selon laquelle le prix licite des parcelles a été fixé au total à 905'000 fr., le prix pour lequel les parcelles ont été vendues ne saurait être considéré comme surfait. M. Philippe Amon peut ainsi se prévaloir de l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel prévue par l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. La commission foncière rurale relève en outre qu'il aurait été loisible à M. Jean-François Burnet de surenchérir, ce qu'il n'a pas fait. De plus, le procès-verbal d'enchères mentionne qu'aucun droit de préemption légal n'a été invoqué, le recourant admettant dès lors qu'il n'est pas au bénéfice d'un tel droit. d) Il convient tout d'abord de relever que les dispositions précitées s'appliquent intégralement à l'acquisition dans le cadre d'une réalisation forcée, comme c'est le cas en l'espèce, les enchères forcées étant intervenues dans le cadre de la faillite de la succession répudiée de Roland Delapierre. Par ailleurs, la publication des enchères indiquant le prix licite satisfait aux exigences de l'offre publique au sens de l'art. 64 al. 1 litt. f LDFR et permet simultanément d'octroyer l'autorisation à celui qui, bien que n'étant pas exploitant à titre personnel, emporte l'adjudication en raison de l'offre la plus élevée, pour autant qu'elle se situe dans les limites du prix licite (B. Stalder, op. cit. no 7 ad art. 67-69 LDFR, p. 661s.). Dans le cas d'espèce, l'adjudication faite à Philippe Amon respecte les exigences rappelées ci-dessus, le prix offert de 610'689 fr. 50, étant supérieur à l'offre des recourants (380'000 fr.), mais inférieur au prix licite de 905'000 francs. Partant, l'autorisation d'acquérir les parcelles litigieuses doit être accordée à Philippe Amon et la décision attaquée ne peut ainsi qu'être confirmée. 5. Les recours dirigés contre la décision du 27 février 1998 de la commission intimée doivent être rejetés au frais de leurs auteurs, conformément à l'art. 55 LJPA. L'émolument d'arrêt de 2'000 fr. est mis à la charge de Jean-François et Gisèle Burnet, solidairement entre eux, ce montant étant compensé avec le dépôt de garantie opéré. Ces derniers verseront entre outre une indemnité de dépens de 1200 fr. à Philippe Amon, assisté d'un mandataire professionnel.

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