

VD_OMNI FO.1999.0009 vom 25. November 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1999.0009

FR: VD_OMNI FO.1999.0009 du 25 novembre 1999

IT: VD_OMNI FO.1999.0009 del 25 novembre 1999

Regeste

BURI Annemarie Brigitta et crts c/ CF I | Le propriétaire désireux de vendre ses immeubles à un intérêt digne de protection à faire constater par l'autorité qu'il n'est pas soumis à la LDFR, qui tombe toutefois avec l'octroi d'une autorisation de vendre à un non-exploitant.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 25.11.1999 FO.1999.0009

BURI Annemarie Brigitta et crts c/ CF I | Le propriétaire désireux de vendre ses immeubles à un intérêt digne de protection à faire constater par l'autorité qu'il n'est pas soumis à la LDFR, qui tombe toutefois avec l'octroi d'une autorisation de vendre à un non-exploitant.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 25 novembre 1999 sur le recours interjeté par Annemarie Brigitta BURI , à 1589 Chabrey, Barbara STEUER , à 3074 Muri, et VISCOTHERM IMMOBILIEN AG , par son administrateur Balthasar Gretener, à 8132 Hinteregg, toutes représentées pour les besoins de la présente cause par Me Olivier Burnet, avocat à Lausanne contre la décision rendue le 12 mars 1999 par la Commission foncière rurale, Section I (constatation de soumission à la LDFR). * * * * *

* * Composition de la section: M. Jacques Giroud, président; M. Daniel Malherbe et M. André Vallon, assesseurs. Greffier: M. Jean-François Neu. Vu les faits suivants:

A. En mai 1998, suite au décès de Paul Buri, Annemarie Brigitta Buri, sa veuve, née en 1918, et Barbara Steuer, leur fille, née en 1948, ont hérité des parcelles 664 et 203 de la Commune de Chabrey, acquises par le défunt respectivement en 1957 et 1958. Selon l'extrait du registre foncier, la parcelle 664, d'une surface totale de 39'536 m², comporte à ce jour trois bâtiments d'habitation totalisant 449 m², un bois de 12'880 m² et 26'207 m² de prés-champs; il s'agit d'une luxueuse villa (309 m²) et de deux dépendances voisines (75 et 65 m²), agrémentées d'un grand parc arborisé d'essences rares pour la région et d'étangs, en bordure d'une falaise surplombant le lac de Neuchâtel. La parcelle 203 qui lui est attenante, d'une surface totale de 9'963 m², également sise en bordure de falaise, est constituée de 6'423 m² de bois et de 3'540 m² de prés-champs également peuplés d'arbres choisis. Ces deux parcelles - intégrées dans le plan d'extension cantonal n° 191 bis (Commune de Chabrey) adopté par le Conseil d'Etat le 16 juillet 1968 et créant une zone de villas au lieu dit "Les Roches" - ont été pour parties intégrées dans le plan d'extension partiel "Les Roches" - approuvé par la Municipalité de Chabrey le 27 janvier 1983 et le Conseil d'Etat le 21 novembre 1986 - soit en "zone verdure", soit en "zone d'espace libre", soit en "zones constructibles de villas A et B", au sens du règlement complétant ledit plan d'extension partiel. B.

Par écriture du 9 mars 1999 adressée à la Commission foncière rurale, Section I (ci-après: la Commission), Philippe Bosset, notaire à Avenches, fit part de l'intention de ses mandantes Annemarie Buri et Barbara Steuer de vendre les parcelles 664 et 203 à la société Viscotherm Immobilien AG et requit de l'autorité qu'elle

statue sur l'assujettissement de ces immeubles à la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (ci-après: LDFR). Par décision du 12 mars 1999, notifiée le 19 mars suivant, la Commission, en se fondant sur les pièces du dossier et les explications reçues, considéra que ladite requête constituait une demande de constatation au sens de l'art. 84 LDFR et prononça que les parcelles en cause avaient un caractère agricole et devaient être en conséquence soumises à la LDFR. C.

Par acte instrumenté le 24 mars 1999 par le notaire Philippe Bosset, Annemarie Buri et Barbara Steuer conclurent avec la société Viscotherm Immobilien AG, valablement représentée par son administrateur Balthasar Gretener, lui-même neveu d'Annemarie Buri, la vente à terme des parcelles 664 et 203 de la Commune de Chabrey au prix de 1'870'000.- francs, montant qui devait être acquitté à raison de fr. 1'607'048.80 par compensation totale avec la créance qu'avait Viscotherm Immobilien AG envers les venderesses pour s'être acquittée d'impôts dus par l'hoirie Buri, et par versement du solde de fr. 261'951.20 en mains de l'hoirie (ch. 12). Cet acte subordonnait expressément la vente à l'octroi par la Commission d'une autorisation d'acquérir à forme de l'art. 64 lit. f LDFR; à défaut d'autorisation, l'acheteur devait conserver la propriété de trois cédulas hypothécaires grevant les immeubles et garantissant le remboursement du paiement des impôts précités (ch. 14). L'entrée en possession des immeubles ne devait intervenir qu'au plus tôt le 1er octobre 1999, Annemarie Buri devant garder la jouissance des parcelles vendues en vertu d'un contrat de bail à loyer que son neveu s'était engagé à conclure avec elle (ch. 3). D.

Par mémoire du 16 avril 1999, l'avocat Olivier Burnet, agissant pour Annemarie Buri, Barbara Steuer et Viscotherm Immobilien AG, a recouru devant le Tribunal de céans contre la décision rendue par la Commission le 12 mars 1999 et conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que dite décision soit "modifiée en ce sens que les parcelles 203 et 664 de Chabrey ne sont pas soumises à la LDFR". E.

Par demande du 27 avril 1999 adressée à la Commission, le notaire Bosset, pour ses mandants Buri, Steuer et Viscotherm Immobilien AG, a requis que cette dernière soit autorisée à acquérir les mêmes parcelles au motif qu'"aucune offre d'agriculteur n'(était) parvenue après l'annonce publique de la vente", ceci au sens de l'art. 64 lit. f LDFR, les venderesses souhaitant "assainir une situation financière précaire ensuite d'impôts sur le gain immobilier non payés par le défunt à Berne". Par décision du 7 mai 1999, aujourd'hui exécutoire, la Commission a autorisé l'acquisition des parcelles concernées, "vu l'absence de motifs de refus". F.

Dans sa réponse du 27 mai 1999, l'autorité intimée s'est déterminée sur le recours interjeté céans par Me Burnet. Relevant que les arguments développés par les recourantes étaient différents de ceux invoqués dans leur requête du 9 mars 1999 et qu'elles faisaient valoir de surcroît des faits nouveaux inconnus lors du traitement de dite requête - soit l'existence d'une luxueuse villa sur la parcelle 664 et d'une forêt inextricable sur le terrain très pentu de la parcelle 203 - , la Commission a conclu principalement au rejet du recours en s'en tenant au "potentiel agricole indéniable" des parcelles litigieuses qui pouvait être déduit des renseignements fournis à l'appui de la requête, précisant que si les faits nouveaux invoqués à l'appui du recours "devaient amener le Tribunal à modifier la décision litigieuse, des dépens ne sauraient être mis à la charge de l'autorité intimée". Par lettre du 18 juin 1999, l'autorité intimée a en substance précisé que dans la mesure où il appartenait aux requérantes de fournir avec leur demande tous les renseignements utiles, elle ne pouvait être sanctionnée pour avoir statué sur la base d'une requête qui s'est ensuite avérée incomplète.

G. Le 14 septembre 1999, le Tribunal administratif a tenu une audience à Chabrey, au lieu des parcelles litigieuses, en présence des recourantes et de leur conseil;

l'autorité intimée, régulièrement convoquée, n'a pas participé à cette vision locale, ainsi qu'elle en avait avisé le juge instructeur. Barbara Steuer et Balthasar Gretener ont notamment exposé que, lors de leur acquisition, les parcelles, qui ne comprenaient qu'herbe, bois et falaises, n'étaient pas cultivées, et que feu Paul Buri - qui y avait dans un premier temps aménagé sa résidence secondaire dans une des dépendances du domaine avant de faire construire la luxueuse villa dont il ne fit qu'ensuite sa résidence principale - avait précisément eu comme loisirs favoris de les aménager en parc et jardin et d'y tondre le gazon. Balthasar Gretener a en outre précisé qu'il ne s'était porté acquéreur de la propriété de feu son oncle que pour aider sa tante - qui l'avait beaucoup aidé par le passé - à surmonter d'importantes difficultés financières. Interpellé, Me Burnet admit qu'en raison du transfert de propriété intervenu suite à la décision de la Commission du 7 mai 1999, ses clientes Annemarie Buri et Barbara Steuer n'étaient plus fondées à agir et que seule Viscotherm Immobilien AG, désormais propriétaire, conservait la qualité pour recourir; invité à préciser quel intérêt digne de protection au sens de l'art. 84 LDFR subsistait depuis lors pour cette dernière, son conseil fit valoir, par courrier du 19 octobre 1999, que si sa cliente n'avait pas encore déterminé définitivement l'usage qu'elle entendait faire de son bien, elle ne pouvait être indifférente, à l'instar de tout propriétaire, au fait de connaître le statut de son immeuble. Les moyens des parties seront repris ci-dessous dans la mesure utile. Considérant en droit: 1. a) Déposé dans le délai de trente jours prévu par l'art. 88 LDFR, le recours a été interjeté en temps utile. Au regard de l'art. 13 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la LDFR (ci-après: LVDFR; RSV 3.4), il est au surplus recevable en la forme. b) A défaut de base légale l'autorisant à éprouver l'opportunité de la décision entreprise (art. 36 de la loi cantonale du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (ci-après: LJPA), applicable par renvoi de l'art. 13 al. 4 LVDFR), le tribunal de céans dispose, pour connaître de la présente cause, d'un pouvoir d'examen limité au déni de justice, à la constatation inexacte ou incomplète de faits pertinents ou à la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. c) En l'espèce, les recourantes qui, aux termes de leur requête du 9 mars 1993, entendaient faire constater par l'autorité compétente que les parcelles litigieuses étaient sans rapport avec l'agriculture afin de pouvoir les vendre, concluent à la réforme de la décision constatant, en application de l'art. 84 LDFR, la soumission de dites parcelles à la LDFR.

2. Le droit foncier rural poursuit les objectifs de politique structurelle que 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 (Message du Conseil fédéral, FF 1988 III p. 891 ss). La LDFR règle ainsi les rapports juridiques concernant les terres agricoles, détermine qui peut acquérir des entreprises et des immeubles agricoles et à quelles conditions et limite l'engagement de tels objets ainsi que leur partage et leur morcellement. Régissant l'aliénation des immeubles agricoles (art. 218 du code des obligations) cette loi spéciale restreint donc la liberté de disposer, tandis que la restriction de l'affectation du sol est assurée par la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après: LAT). Enfin, il y a lieu de préciser que la LDFR s'applique notamment aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la LAT et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR).

Selon l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble (au sens de l'art. 655 du Code civil) approprié à un usage agricole ou horticole. Il suffit à cet égard que le terrain se prête à l'exploitation, ce qui est le cas lorsqu'un produit peut être obtenu du sol. La caractéristique de l'aptitude à l'agriculture ou à l'horticulture est d'abord d'ordre objectif, mais l'on doit aussi tenir compte de l'utilisation effective durant de longues années (Message du Conseil fédéral précité, p. 917). Sont propres à l'usage agricole les biens-fonds tels que notamment les prés et les terres labourables, mais également les biens-fonds supportant des bâtiments agricoles (Tribunal administratif, arrêts FO 96/0020 du 11 décembre 1996, celui-ci publié in CDA 98 I 181, et FO 96/0001 du 29 mai 1996 ainsi que les références citées).

3. L'art. 84 LDFR offre quant à lui, à celui qui y a un intérêt légitime, de faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si une entreprise ou un immeuble agricole est notamment soumis à l'interdiction de partage matériel ou à la procédure d'autorisation (lettre a), respectivement si l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée (lettre b). Cette énumération n'est toutefois pas exhaustive; d'une manière générale, toutes les causes susceptibles d'être examinées en vertu des dispositions de droit public de la LDFR peuvent faire l'objet d'une demande et d'une décision de constatation. S'y ajoutent encore toutes les questions ayant trait au champ d'application de la loi à raison du lieu (art. 2-5 LDFR), comme par exemple, telle qu'en l'espèce, la question de savoir si un bien-fonds est ou non assujéti à la LDFR (Bandli et consorts, *Le droit foncier rural, commentaire de la LDFR*, édition du Secrétariat de l'Union suisse des paysans, 1998, ad art. 84, ch. 4, p. 752). Les travaux préparatoires de la LDFR rendent en outre compte du rôle dévolu à la procédure de constatation dans le cadre de cette loi; elle a ainsi pour vocation, outre de consacrer un intérêt à connaître par avance le régime juridique auquel l'intéressé se trouve soumis, d'éviter des frais inutiles et des pertes de temps consécutives à la nullité d'actes qui pourraient contrevenir à la loi (Message, p. 996; Bandli et consorts, *op. cit.*, ad art. 84, ch. 1 et 2, p. 751). Les autorisations exceptionnelles de partage matériel ou, comme en l'espèce, l'acquisition d'un bien-fonds, supposent en effet l'instrumentation d'un acte et génèrent en conséquence des frais qu'une décision régulière préalable permet d'éviter (Yves Donzallaz, *Commentaire de la LDFR*, Sion, 1993, ad art. 84, p. 214). L'autorité n'est cependant tenue de rendre une décision de constatation que si le requérant peut justifier d'un intérêt légitime ("schutzwürdiges"), par quoi il faut comprendre un intérêt digne de protection, qui doit être personnel, actuel et concret. Et si l'existence d'un tel intérêt à la constatation doit être établie d'office par l'autorité saisie, le requérant a, durant la procédure, le fardeau de l'allégation de cet intérêt (Bandli et consorts, *op. cit.*, ad art. 84, ch. 6 in fine; Donzallaz, *op. cit.*, p. 216 et les références citées). Il convient enfin de préciser qu'en statuant en constatation, l'autorité ne crée pas un droit - réputé préexistant - pour l'administré; elle rend néanmoins à ce titre une décision administrative sujette à recours. Devenue définitive, la décision de constatation s'imposera donc aux parties et aux autorités compétentes, mais aussi au conservateur du registre foncier, sous réserve toutefois d'éléments de fait ou de droit nouveaux, l'effet contraignant d'une telle décision ne concernant que les faits saisis par elle. Peuvent être entreprises aussi bien les décisions déclarant une requête de constatation irrecevable que celles constatant, comme en l'espèce, un assujétissement à la loi (Bandli et consorts, *op. cit.*, ad art. 84 LDFR, ch. 10 et 11 p. 754). 4.

Le comportement des trois recourantes en cours de procédure soulève d'entrée la question de leurs qualités pour agir respectives. a) A qualité pour recourir, en règle générale, quiconque est atteint par la décision attaquée dans une mesure et avec une intensité plus grande que quiconque et a un intérêt - qu'il soit juridiquement protégé ou

purement matériel - personnel, actuel et concret à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (Moor, op. cit., vol. I, ad 5.6.2). L'art. 37 LJP n'en dispose pas autrement en prévoyant 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, ceci sous réserve des dispositions du droit fédéral ou de lois spéciales légitimant certaines personnes ou autorités à agir. En l'occurrence, l'art. 84 LDFR ne traitant ni du cercle des personnes auxquelles la décision doit être notifiée, ni de la qualité pour recourir, il est admis que celle-ci peut être retenue dès lors que l'intéressé, personnellement atteint dans ses intérêts, peut trouver dans l'issue du recours la suppression du préjudice concret que l'effet contraignant de la décision de constatation, une fois exécutoire, déploierait sur une procédure ultérieure (Bandli, op. cit., ad art. 84, ch. 13 p. 756). Les parties au contrat, mais également les autres personnes prévues à l'art. 83 al. 3 LDFR ont cette qualité (Donzallaz, op. cit., ch. 761). b) En l'espèce, force est de constater que lors du dépôt du recours, Viscotherm Immobilien AG, Annemarie Buri et Barbara Steuer, parties à l'acte de vente, avaient qualité pour recourir contre la décision constatant l'assujettissement de l'objet de cette vente à la LDFR. Toutefois ces deux dernières, comme l'admet au demeurant leur conseil, ont perdu dite qualité dès lors que Viscotherm Immobilien AG a requis et obtenu de pouvoir acquérir les parcelles en application de l'art. 64 lit. f LDFR. Devenue propriétaire des biens litigieux en vertu de l'acte de vente à terme du 24 mars 1999, la société précitée (ci-après: la recourante) n'a elle-même plus d'intérêt actuel à faire modifier la décision attaquée pour permettre cette vente. En revanche, dans la perspective d'une revente ultérieure, elle a un intérêt juridiquement protégé à modifier la décision attaquée, qui détermine sa situation juridique. 5.

Cependant, la qualité pour recourir contre une décision de constatation ne saurait être confondue avec la titularité du droit de pouvoir demander à l'autorité compétente de rendre une telle décision en application de l'art. 84 LDFR. Cette distinction ne saurait être éludée dès lors qu'en concluant à réforme, la recourante requiert du Tribunal de céans, en vertu de l'effet dévolutif complet du recours, qu'il se substitue à l'autorité de première instance pour procéder lui-même à un constat de non assujettissement à la LDFR. Or, pour ce faire, l'autorité, fût-elle de recours, se doit d'examiner préalablement si l'intéressée est légitimée à formuler cette demande, respectivement si elle peut - ou peut encore - justifier d'un intérêt à la constatation au sens de l'art. 84 LDFR. a) Tel qu'énoncé à l'art. 25 de la loi fédérale sur la procédure administrative (ci-après LPA), le droit à la constatation, érigé en principe général dans la mesure où l'intérêt à connaître par avance un régime juridique est lié à l'impératif de la sécurité du droit, est subordonné à l'existence, lors du dépôt de la requête, d'un intérêt digne de protection, actuel et concret. Ainsi, toute personne qui a un intérêt digne de protection à connaître l'existence ou l'étendue de ses droits ou de ses obligations peut obtenir à ce sujet une décision qui liera l'administration, ce qui lui permettra de se comporter par la suite en étant assurée des conséquences juridiques de ses actes (ATF 108 Ib 540, 546). L'intérêt n'est toutefois pas reconnu comme suffisant lorsque le régime en question dépend en partie d'une situation de fait qui n'est pas encore connue ou qui n'est présentée qu'à titre théorique; dans ce cas, la décision rendue par l'autorité ne pourra pas être tenue pour une décision de constatation, mais comme un simple renseignement, non susceptible de recours, mais auquel pourra cas échéant s'appliquer le principe de la bonne foi (P. Moor, Droit administratif, vol. 2 ad ch. 2122, ad art. 25 LPA). b) La LDFR, lex specialis, n'en dispose apparemment pas autrement dès lors que son art. 84 n'oblige l'autorité à rendre sa décision que si le requérant peut justifier d'un intérêt digne de protection à la constatation, ce par

quoi il faut comprendre un intérêt personnel, de fait ou de droit, actuel et concret (ad supra, consid. 3; Bandli et consorts, op. cit., ad art. 84, ch. 6 p. 753; ATF 114 V 202 et les références citées). En tant que tel, cet intérêt doit exister au moment du dépôt de la demande et viser un état de choses donné ainsi que des personnes déterminées (Donzallaz, op. cit., ch. 754, p. 215). Ainsi, d'une manière générale, les parties au contrat, dans la mesure où elles ont un intérêt propre à faire constater si l'acte envisagé concorde avec les dispositions du droit public de la LDFR, et les personnes touchées par les effets d'un tel contrat, jouissent d'un intérêt digne de protection au sens de la loi, et peuvent être légitimées à obtenir une décision de constatation (Bandli et consorts, op. cit., ad art. 84, ch. 7 p. 753). Toutefois, comme précisé plus haut dans le contexte de la ratio de l'art. 84 LDFR, la particularité de la décision en constatation réside, pour cette loi spéciale, dans le fait qu'au contraire de l'autorisation, elle peut être obtenue déjà avant que l'acte ne soit instrumenté (ad supra, consid. 3, par. 3). Ainsi, à l'inverse, si le contrat a déjà été instrumenté, l'on considère qu'il n'y a plus d'intérêt à la constatation (R. Pfäffli, *Streifzug durch die Rechtsprechung zum bäuerlichen Bodenrecht*, in *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 1998, p. 91; *Solothurnische Gerichtspraxis, SOG*, 1996, p. 93). La question de savoir alors si et dans quelle mesure un intérêt subsiste à titre exceptionnel après l'instrumentation de l'acte doit être résolue en fonction de la requête de constatation (Bandli et consorts, op. cit., ad art. 84, ch. 7 p. 753). c) En l'espèce, il ne fait aucun doute que le souci de pouvoir vendre les parcelles à la société Viscotherm Immobilien AG fut le seul intérêt actuel et concret invoqué à l'appui de la requête de constatation du 9 mars 1999. Les termes de l'acte de vente du 24 mars 1999 le confirment, tout comme le fait que celui-ci, fondé sur une autorisation d'acquérir à requérir dans le cadre d'une procédure parallèle et postérieure à celle engagée devant l'autorité de céans, a été instrumenté avant l'acte de recours du 16 avril 1999. Cela étant, force est de constater que non seulement l'acte de vente à terme a été instrumenté avant droit connu sur l'issue de la procédure en constatation - ce qui justifierait déjà de retenir, avec la doctrine précitée, que la recourante ne peut plus justifier, devant le Tribunal de céans, d'un intérêt à la constatation au sens de l'art. 84 LDFR - mais également que la vente des parcelles litigieuses a effectivement été autorisée, ce qui valida ipso facto le transfert de propriété qui sous-tendait la requête du notaire Bosset du 9 mars 1999 et légitimait seul les requérantes à obtenir de la Commission une décision en constatation lors du dépôt de leur requête. Ainsi, en obtenant l'autorisation d'acquérir les parcelles litigieuses - décision formatrice de droit - ceci avant droit connu sur l'issue de la procédure en constatation -, la recourante Viscotherm Immobilien AG a perdu l'intérêt digne de protection actuel et concret qui la légitimait à demander la constatation devant l'autorité intimée, demande pourtant renouvelée telle quelle devant l'autorité de céans. A ceci s'ajoute le fait que le seul intérêt que la recourante invoque à ce jour - étant entendu qu'elle garde en procédure le fardeau de l'allégation de l'intérêt à la constatation - est celui du propriétaire à connaître le statut de son immeuble, ceci sans avoir déterminé l'usage qu'elle entendait faire de son bien. Cet intérêt relève ainsi d'une situation de fait qui n'est pas encore connue et n'est à ce jour présenté qu'à titre théorique. La recourante ne pouvant donc plus justifier d'un intérêt digne de protection actuel et concret à la constatation au sens de l'art. 84 LDFR, qui seul pourrait autoriser le Tribunal de céans à éprouver le bien-fondé de ses conclusions en réforme, celles-ci doivent être déclarées irrecevables. 6. a) Subsisterait dès lors la décision entreprise. Celle-ci, en acquérant force de chose décidée, entérinerait le constat de soumission des parcelles litigieuses à la LDFR et lierait l'autorité sur ce point, même si elle apparaissait juridiquement erronée (Bandli et consorts, op. cit., ad

art. 84, ch. 1 in fine). Ceci pourrait en effet se justifier dans la mesure où la décision en constatation, comme le relève la doctrine précitée ainsi que Donzallaz (op. cit., ch. 756), ne modifie pas la situation juridique de l'intéressé - réputée préexistante - mais procéderait d'une réponse à une demande de renseignements n'emportant aucun effet formateur. Cela n'apparaîtrait pas non plus choquant dans la mesure où l'autorité, certes fondée à traiter l'administré conformément au contenu d'une décision de constatation entrée en force, reste en tout temps habilitée à revoir son point de vue si de nouveaux éléments de fait ou de droit lui sont soumis (Donzallaz, op. cit., ch. 758; A. Grisel, *Traité de droit administratif*, p. 947 ss.). b) Cependant, si le Tribunal administratif ne peut, pour les motifs exposés ci-dessus, procéder à la constatation requise, l'art. 53 LJPA l'autorise à établir d'office les faits et à contrôler la correcte application du droit, indépendamment des moyens soulevés par les parties. Or, en l'espèce, compte tenu du fait que subsiste une décision en constatation alors même que la démarche procédurale qui l'avait induite a perdu sa raison d'être en cours d'instance, faute d'intérêt à la constatation, et dans la mesure où, comme relevé plus haut, l'effet contraignant de la décision de constatation ne peut concerner que les faits saisis par elle, il y a précisément lieu de retenir que la recourante a implicitement conclu à l'annulation de la décision constatant l'assujettissement des parcelles litigieuses à la LDFR. c) Cela étant, pour contrôler la correcte application du droit, respectivement la conformité d'une décision à celui-ci, l'autorité de recours doit se fonder sur la situation existant au moment où elle statue. Or, une décision cesse d'être conforme à la loi notamment lorsque son destinataire vient à sortir de son champ d'application ou lorsque les faits qui répondaient aux conditions légales de son prononcé se sont modifiés de sorte que la décision ne pourrait plus être prise si elle devait être adoptée après le changement de situation. Lorsque les faits cessent de satisfaire aux conditions légales de la décision, celle-ci ne peut être maintenue alors même que ses effets passés subsistent dans la mesure où, valablement prise, elle a pu déployer de tels effets (B. Knapp, *Précis de droit administratif*, 3^{ème} édition, ad. ch. 1311 ss.). Contrôlant la correcte application de l'art. 84 LDFR, le Tribunal de céans ne peut que constater que l'intérêt à la constatation qui existait lorsque la décision a été rendue et conférait depuis lors à cette dernière sa raison d'être, fait aujourd'hui défaut. La décision dont est recours, dans la mesure où l'on ne peut tolérer que son maintien laisse perdurer une situation contraire au droit, doit être en conséquence annulée. On relèvera que cette solution s'avère au surplus opportune. Le Tribunal ne peut ignorer en effet que la Commission a relevé d'entrée, par écriture du 27 mai 1999, que non seulement les arguments développés dans le recours étaient différents de ceux invoqués par les recourantes dans leur requête du 9 mars 1999, mais qu'elles invoquaient des faits nouveaux, ce que le conseil des recourantes a du reste implicitement admis par écriture du 15 juin 1999 en invitant la commission à rapporter sa décision précisément au vu des éléments contenus dans son écriture de recours. Or, dans la mesure où l'autorité intimée admet qu'elle s'est fondée sur un constat inexact, parce qu'incomplet, des faits pertinents, ce que le Tribunal peut au surplus confirmer pour avoir procédé lui-même à une vision locale, il est à propos d'empêcher la décision entreprise - au demeurant par trop sommairement motivée - de déployer ses effets. d) La décision dont est recours devant être annulée, il ne se justifie pas pour autant de renvoyer la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision, l'intérêt digne de protection actuel et concret à la constatation faisant précisément défaut. La recourante pourra néanmoins requérir de la Commission une nouvelle décision de constatation lorsque les circonstances la légitimeront à formuler une telle demande, au sens des considérants qui précèdent. 7. S'il convient d'admettre les conclusions en annulation que Viscotherm Immobilien AG peut être

tenue pour avoir prises implicitement, l'issue de la présente procédure ne peut être imputée à l'autorité intimée; celle-ci s'est en effet fondée sur une requête incomplète, alors même que les requérantes avaient, dès le dépôt de celle-ci, la charge de l'allégation des faits utiles à la constatation requise. Enfin, force est de constater que les recourantes ne doivent qu'à leur comportement, pour Annemarie Buri et Barbara Steuer, d'avoir perdu leur qualité pour recourir, et pour Viscotherm Immobilien AG, de ne plus pouvoir justifier de l'intérêt à la constatation qui eût justifié l'admission de ses conclusions en réforme. Déboutées, les recourantes Annemarie Buri et Barbara Steuer doivent supporter une part des frais de justice, qui correspond, par 1'200 fr., à la moitié d'un plein émolument. N'obtenant que partiellement gain de cause, Viscotherm Immobilien AG doit quant à elle prendre à sa charge des frais réduits à 600 fr.; on lui allouera au surplus des dépens réduits à 500 fr. Le solde des frais devra en équité être laissé à la charge de l'Etat. (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est déclaré irrecevable en tant qu'il est interjeté par Annemarie Brigitta Buri et Barbara Steuer; il est partiellement admis dans la mesure où il est formé par Viscotherm Immobilien AG. II. La décision rendue le 12 mars 1999 par la Commission foncière rurale, Section I, est annulée sans renvoi de la cause à cette autorité. III. L'Etat de Vaud, par la Commission foncière rurale, section I, versera à Viscotherm Immobilien AG la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens. IV. Les frais de procédure sont mis à la charge d'Annemarie Buri et Barbara Steuer, solidairement entre elles, par 1'200 fr. (mille deux cents), et à la charge de Viscotherm Immobilien AG, par 600 fr. (six cents) le solde restant à la charge de l'Etat. Lausanne, le 25 novembre 1999

Le président: Le greffier: 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.