

VD_OMNI FO.2001.0003 vom 3. Mai 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2001.0003

FR: VD_OMNI FO.2001.0003 du 3 mai 2001

IT: VD_OMNI FO.2001.0003 del 3 maggio 2001

Regeste

DETRAZ Danièle c/CF I | Annulation d'une autorisation d'acquérir un immeuble agricole, la commission foncière n'ayant pas examiné s'il était détaché d'une entreprise agricole et si son aliénation ne violait pas l'interdiction de partage matériel.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 03.05.2001 FO.2001.0003

DETRAZ Danièle c/CF I | Annulation d'une autorisation d'acquérir un immeuble agricole, la commission foncière n'ayant pas examiné s'il était détaché d'une entreprise agricole et si son aliénation ne violait pas l'interdiction de partage matériel.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 3 mai 2001 sur le recours interjeté par Danièle DETRAZ, représentée par Me Charles-Henri de Luze, avocat à Morges, contre la décision de la Commission foncière rurale (section I) du 9 avril 1999 autorisant la vente par Georges Détraz, représenté par Me Pierre-Alexandre Schlaeppli, de sa parcelle no 1020 du cadastre de Lutry à Claude Pilloud, représenté par Me Ryvier Charmey. * * * * * Composition de la section: M. Alain Zumsteg, président; Mme Sylvia Uehlinger et M. Antoine Rochat, assesseurs. Vu les faits suivants:

A. Georges Détraz, viticulteur à Savuit-sur-Lutry, est propriétaire d'immeubles pour une surface totale de 14'928 m², dont 1'636 en nature de bâtiments et places-jardins, 538 en nature de prés-champs, 756 en nature de bois et 11'998 en nature de vignes. Les bâtiments comportent des locaux d'exploitation viticole récents, ainsi que deux logements. Selon une expertise de l'office de conseil viticole de Prométerre (Association vaudoise de promotion des métiers de la terre), les immeubles de Georges Détraz constituent une entreprise agricole au sens de l'art. 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier et rural (LDFR).

B. Le 15 mars 1999 Georges Détraz et Claude Pilloud, tous deux représentés par le notaire Ryvier Charmey, ont formé auprès de la Commission foncière rurale (section I) une requête d'autorisation de partage matériel d'une entreprise agricole et d'acquisition d'un immeuble agricole, Georges Détraz se proposant de vendre à Claude Pilloud sa parcelle no 1020 du cadastre de Lutry, d'une surface de 2'449 m², au prix de 60 fr. le m², soit 146'940 fr. Le motif invoqué à l'appui du partage matériel était que "le vendeur doit vendre parcelle pour payer son indemnité de divorce à son épouse". Invité par la commission à préciser quelle était l'activité de l'acheteur et de quelle façon la parcelle en cause devrait être exploitée, le notaire Charmey a exposé que M. Pilloud, titulaire d'un diplôme d'ingénieur ETS en viticulture-oenologie, enseignait au CESSEV pour 20/22e, ce qui lui laissait assez de temps pour se consacrer à la vigne, qu'il disposait de locaux d'exploitation dans sa villa de Plantaz, à Lutry, d'un entrepôt et du matériel nécessaire, et qu'il entendait exploiter à titre personnel avec le concours de son fils, qui avait débuté un apprentissage au domaine viticole du Caudoz, à Pully. Dans sa séance du 9 avril 1999, la

commission a décidé d'autoriser l'acquisition de la parcelle concernée par le requérant acheteur, " vu l'absence de motif de refus" ; elle ne s'est pas prononcée sur l'autorisation de partage matériel de l'entreprise du requérant vendeur (la case correspondante de la formule préimprimée n'a pas été cochée). L'acte de vente a été passé le 4 juin 1999 devant le notaire Ryvier Charmey. Son terme d'exécution est fixé "dans les 10 jours ouvrables qui suivront: - l'expiration du délai de trois mois de l'article six cent huitante et un a) du Code civil - ou l'obtention d'une déclaration écrite de Danièle Détraz renonçant à l'exercice de son éventuel droit de préemption" . Cet acte a été communiqué à Danièle Détraz, fille de Georges Détraz, sous pli recommandé du 7 juin 1999, avec en annexe une copie de la décision de la Commission foncière. C.

Le 1er juillet 1999, par l'intermédiaire de l'avocat Charles-Henri de Luze, Danièle Détraz s'est adressée à la Commission foncière pour lui demander de réexaminer sa décision. En bref, elle faisait valoir que le motif qui avait amené la commission à délivrer l'autorisation requise était erroné. Elle précisait encore que si la commission refusait de prendre une nouvelle décision, sa requête devait être considérée comme un recours. Par courrier du 20 juillet 1999, la commission a transmis la lettre de Danièle Détraz au Tribunal administratif, comme objet de sa compétence. Sur requête de Danièle Détraz, l'effet suspensif a été accordé provisoirement au recours (décision sur mesures préprovisionnelles du 9 septembre 1999), puis confirmé le 29 septembre 1999. Invitée à justifier sa qualité pour recourir, Danièle Détraz a déposé un mémoire complémentaire le 4 octobre 1999. La commission, Georges Détraz et Claude Pilloud se sont à leur tour exprimés sur la qualité pour recourir de Danièle Détraz, concluant tous trois à l'irrecevabilité du recours. Par arrêt incident du 19 avril 2000 (FO 99/0015) le Tribunal administratif a déclaré le recours recevable et imparti simultanément un délai à la commission et aux parties contractantes pour s'exprimer sur le fond du litige. La commission s'est contentée de renvoyer à ses précédentes déterminations (qui ne concernaient que la qualité pour agir de Danièle Détraz). Georges Détraz a déposé le 15 mai 2000 un mémoire d'intimé concluant au rejet du recours. En substance, il fait valoir que son exploitation de Savuit-sur-Lutry ne constitue par une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, que même si elle en était une, elle ne serait plus digne d'être maintenue en raison d'une structure d'exploitation défavorable (art. 8 let. b LDFR) et qu'il y aurait aussi lieu de faire exception à l'interdiction de partage matériel en vertu de l'art. 60 let. g LDFR (menace d'exécution forcée). Claude Pilloud, par l'intermédiaire du notaire Ryvier Charmey s'est exprimé dans le même sens. Le juge instructeur n'a pas donné suite aux requêtes de la recourante tendant à l'ouverture d'un second échange d'écritures, la mise en oeuvre d'une expertise et la production de diverses pièces. Le tribunal a statué par voie de circulation. Considérant en droit: 1. Sur la recevabilité du recours et la qualité pour agir de Danièle Détraz, référence est faite à l'arrêt incident du 19 avril 2000 (FO 99/0015).

2. Sauf les exceptions prévues aux art. 59 et 60 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (art. 58 LDFR). En outre et sous réserve des exceptions mentionnées à l'art. 62 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). Les champs d'application de ces dispositions (interdiction de partage matériel et de morcellement, d'une part, autorisation d'acquérir un immeuble agricole, d'autre part) doivent être distingués, avec cette conséquence que l'autorité compétente en matière d'autorisation doit, lors d'une mutation d'immeubles agricoles, toujours - et au préalable - étendre son domaine d'investigation également à la question de savoir si l'aliénateur dispose d'une entreprise agricole et que la séparation de l'immeuble en cause ne viole pas l'interdiction de

partage matériel (Beat Stalder, *Le droit foncier rural*, remarques préalables aux art. 61-69, ch. 12-13). Or force est de constater que sur cette question, qui constitue l'objet principal du litige devant le Tribunal administratif, la Commission foncière ne s'est pas prononcée. Quand bien même la requête qui lui a été adressée invoquait un motif censé justifier une exception à l'interdiction de partage matériel (ce qui implique qu'à cette époque tout au moins les contractants admettaient que l'exploitation de Georges Détraz constituait une entreprise agricole), la commission s'est bornée à autoriser l'acquisition de la parcelle concernée. Elle n'a pas, ou du moins pas expressément, autorisé le partage matériel de l'entreprise du vendeur, la case correspondante de la formule préimprimée n'ayant pas été cochée. Il se peut qu'elle ait considéré qu'elle n'était pas en présence d'un cas de partage matériel d'une entreprise agricole, mais cela ne ressort en rien de son dossier, ni de sa décision, dépourvue de toute motivation sur ce point. La commission ne s'est pas non plus exprimée ultérieurement sur la question de savoir si le domaine de Georges Détraz était une entreprise agricole, puisqu'elle n'a pas répondu au recours, se bornant à renvoyer à ses déterminations du 25 octobre 1999 qui concluaient à l'irrecevabilité du recours de Danièle Détraz et se terminaient comme suit: "Peu importe ainsi que le domaine de Georges Détraz soit ou non qualifié d'entreprise au sens de l'art. 7 LDFR." Le principe inquisitorial, qui domine la procédure administrative (ATF 111 II 284 c. 2; Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. II, ch. 2.2.6.3, p. 175), impose à l'autorité d'établir d'office l'ensemble des faits déterminants avant de rendre sa décision (ATF 110 V 52 c. 4a et la jurisprudence citée); elle doit entreprendre elle-même les investigations nécessaires (en requérant au besoin la collaboration des intéressés) pour établir ses faits (Imboden/Rhinow, *Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung*, Nr. 88 B I, p. 550). Lorsque la loi se réfère à des circonstances concrètes précises, l'autorité ne saurait se satisfaire d'une évaluation schématique (ATF 112 Ib 8; 110 V 229). Elle doit au contraire déterminer en droit et en équité tout ce qui doit être élucidé; elle doit pourvoir à l'administration des preuves nécessaires et ensuite apprécier consciencieusement le résultat de la procédure probatoire (ATF 104 V 211). Vu la demande qui lui a été présentée, la commission foncière ne pouvait éviter d'examiner, avant la délivrance de l'autorisation d'acquérir, si la parcelle en cause faisait partie d'une entreprise agricole et, dans l'affirmative, s'il existait un motif d'exception à l'interdiction de partage matériel. Faute d'avoir statué préalablement sur cette question, elle ne pouvait valablement délivrer une autorisation d'acquérir, vu l'étroite imbrication entre cette dernière et les exceptions à l'interdiction d'aliéner qu'impliquent les art. 58 à 60 LDFR. Sa décision, qui repose sur un examen manifestement incomplet du dossier, ne peut qu'être annulée.

3. Dans le cadre de la présente procédure, aussi bien la recourante que Georges Détraz suggèrent qu'une nouvelle expertise soit ordonnée afin de déterminer si le domaine de ce dernier constitue une entreprise agricole. Il n'appartient toutefois pas à l'autorité de recours de procéder elle-même à une administration des preuves que l'autorité de première instance a négligé d'effectuer. Il n'est en outre pas concevable que le tribunal de céans statue pour la première fois, en lieu et place de l'autorité intimée, sur une question que celle-ci n'a non seulement pas instruite, mais sur laquelle elle n'a de surcroît rendu aucune décision. Une telle manière de procéder aurait pour effet de priver la recourante du bénéfice d'une double instance. 4.

Conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, les frais et dépens sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent (art. 55 al. 1 LJPA). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou

modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 323). La règle n'est toutefois pas absolue. Des frais de procédure entraînés exclusivement par une erreur administrative peuvent ainsi avoir pour conséquence d'obliger l'autorité à prendre en charge les dépens d'une partie qui succombe (ibid.). En l'occurrence, l'admission du recours tient au fait que la Commission foncière a omis de statuer sur la demande d'autorisation de partage matériel, ce qui ne peut qu'entraîner l'annulation de l'autorisation d'acquérir l'immeuble litigieux. Cette décision ne préjuge pas du bien ou du mal fondé de la position adoptée en procédure par Georges Détraz et Claude Pilloud. Il serait inéquitable, dans ces conditions, de mettre à leur charge un émolument, ainsi que les dépens auxquels a droit la recourante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Commission foncière rurale (section I) du 9 avril 1999 autorisant Claude Pilloud à acquérir la parcelle no 1020 du cadastre de Lutry, est annulée. III. Il n'est pas perçu d'émolument de justice. IV. L'Etat de Vaud versera à Danièle Détraz, par l'intermédiaire de la Commission foncière rurale (section I), une indemnité de 1'500 (mille cinq cents) francs à titre de dépens. mp/Lausanne, le 3 mai 2001 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les dix 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.