

VD_OMNI FO.2002.0029 vom 28. Februar 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2002.0029

FR: VD_OMNI FO.2002.0029 du 28 février 2003

IT: VD_OMNI FO.2002.0029 del 28 febbraio 2003

Regeste

c/ Commission foncière rurale, Section I | Dans la comparaison prévue par l'art 66 LDFR, la CF doit examiner les caractéristiques des parcelles ainsi que les conditions dans lesquelles les ventes prises en compte sont intervenues.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 28.02.2003 FO.2002.0029

c/ Commission foncière rurale, Section I | Dans la comparaison prévue par l'art 66 LDFR, la CF doit examiner les caractéristiques des parcelles ainsi que les conditions dans lesquelles les ventes prises en compte sont intervenues.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 28 février 2003 sur le recours interjeté par A. _____, à Z. _____, contre les décisions de la Commission foncière rurale, section I, du 9 août 2002, lui refusant l'autorisation d'acquérir la parcelle no 1***** de la commune de Y. _____ pour le prix de 338'720 fr. et la parcelle no 2***** de la commune de X. _____ pour le prix de 132'392 francs. * * * * * * * * * * * * * * * * Composition de la section: M. François Kart, président; Mme Silvia Uehlinger et M. Daniel Malherbe, assesseurs. Vu les faits suivants: A. _____ Le 25 juin 2002 A. _____ a sollicité de la Commission foncière rurale (section I) l'autorisation d'acquérir de B. _____ et de C. _____ la parcelle 1***** du cadastre de la commune de Y. _____ et d'D. _____ la parcelle 2***** du cadastre de la commune de X. _____. La parcelle no 1***** de la commune de Y. _____ a une surface totale de 53'531 m² en nature de prés-champs. La parcelle 2***** de la commune de X. _____ a une surface de 22'732 m² en nature de prés-champs. Selon la requête du 25 juin 2002, le prix de vente de la parcelle 1***** de Y. _____ était fixé à 338'720 fr., soit 8 fr. le m² et le prix de vente de la parcelle 2***** de X. _____ à 136'392 fr., soit 6 fr. le m². C. _____ Par décision du 9 août 2002, la Commission a refusé les autorisations en application de l'art. 63 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) au motif que le prix fixé pour la vente des deux parcelles était surfait. Dans sa décision, la Commission se réfère à un rapport de l'office d'estimation de Prométerre du 12 juillet 2002 fixant le prix non surfait des parcelles 1***** de Y. _____ et 2***** de X. _____ à 5.11 fr le m². Ce rapport se fonde notamment sur une liste indiquant les prix auxquels ont été vendus un certain nombre de prés-champs dans la région durant les cinq dernières années. D. _____ A. _____ s'est pourvu contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 17 septembre 2002. En substance, il fait valoir que les prix de vente des terrains correspondent à ceux exigés par les vendeurs. Se référant à la liste des ventes opérées dans la région durant les cinq dernières années, il relève que certaines parcelles ont été vendues à des prix plus élevés. La Commission a déposé sa réponse le 10 octobre 2002, en concluant au rejet du recours. En ce qui concerne

les ventes mises en avant par le recourant, elle fait valoir que, dans un cas, il s'agissait d'un bien-fonds en zone intermédiaire, que, dans un autre cas, il s'agissait d'une vente aux enchères et, dans un troisième cas, d'un échange sans soulte entre une société anonyme et son actionnaire. Le Tribunal a tenu audience le 5 février 2003 en présence du recourant. A cet occasion, il a procédé à une visite de la parcelle 1***** de Y._____ et entendu en qualité de témoin E._____, auteur du rapport Prométerre. Considérant en droit:

1. Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). L'autorisation est refusée notamment lorsque le prix convenu est surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR). Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5% le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années (art. 66 LDFR). a) L'application de l'art. 66 LDFR implique une comparaison entre différents immeubles agricoles et toute comparaison nécessite l'existence de termes analogues (v. Yves Donzallaz, *Pratique et jurisprudence du droit foncier rural*, édition 1999, p. 236 ch. 616). Or, la qualité des immeubles agricoles est très diverse, ces différences devant être prises en compte lors de l'élaboration d'une statistique. Cela n'a ainsi pas de sens d'établir des prix moyens pour des immeubles plats d'une part et accidentés d'autre part ou pour des immeubles mal découpés et éloignés (v. Eduard Hofer, *Commentaire de la LDFR*, no 11 ad. art. 66). Pour les immeubles agricoles, il y a lieu de former diverses catégories, par exemple pour les terrains de grande culture, les prairies naturelles, les terrains en pente ou les pâturages (Donzallaz, *op. cit.* p. 237 no 621). Les circonstances dans lesquelles l'aliénation d'un immeuble agricole est intervenue doivent également être prises en considération. Il est ainsi erroné de considérer que tous les transferts de propriété intervenus dans les cinq ans dans la région déterminante puissent être pris en compte pour la détermination du prix licite. En effet, la majorité des transferts est opérée entre membres d'une même famille et à des prix proches de la valeur de rendement, se situant dès lors fort loin de la valeur vénale. Or, arrêter à un prix licite en fonction de tels précédents reviendrait en définitive à interdire tous transferts au prix d'un marché concurrentiel (Donzallaz, *op. cit.* p. 234 ch. 6 et 11). b) La décision attaquée se fonde sur un rapport établi par Prométerre. Il résulte de celui-ci que, pour établir le prix licite des deux parcelles en cause, l'expert s'est basé sur une liste des prés-champs aliénés dans la région durant les cinq dernières années, ceci sur la base des statistiques de la Commission. L'expert a également procédé à une visite des deux parcelles et à un pointage selon la valeur de rendement. Comme il l'a expliqué lors de son audition, l'expert n'a en revanche pas étudié les caractéristiques des différents biens-fonds figurant sur la liste, qu'il admet n'avoir pas visités. En outre, l'expert n'a pas investigué pour déterminer dans quelles circonstances les aliénations s'étaient faites et notamment s'il s'agissait de mutations intervenues au sein de la famille. Le dossier sur la base duquel la Commission s'est fondée pour statuer ne contenait pratiquement aucune information au sujet des caractéristiques agricoles des biens-fonds dont le prix de vente a été comparé avec les prix proposés pour les biens-fonds litigieux. Le dossier ne permet notamment pas de déterminer dans quelle zone climatique ces biens-fonds se situent, quelle est leur déclivité ou la nature de leur découpage. Le tribunal n'est dès lors pas en mesure de vérifier si les transactions retenues pour calculer le prix licite concernent des immeubles "comparables" au sens de l'art. 66 LDFR. 2.

Le principe inquisitorial, qui domine la procédure administrative (ATF 111 II 284 consid. 2; Pierre Moor, *Droit administratif*, volume 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 consid. 4 a et la jurisprudence citée); elle doit

entreprendre elle-même les investigations nécessaires (en requérant au besoin la collaboration des intéressés) pour établir ces 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 I b 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). Reposant sur la seule liste des terrains aliénés dans la région durant les cinq dernières années et sur une visite locale et un pointage des deux biens-fonds objets de la requête, la décision attaquée ne répond pas à ces exigences. L'autorité intimée aurait dû également procéder à un examen des caractéristiques agricoles des terrains avec lesquelles la comparaison a été effectuée et des circonstances dans lesquelles les différentes aliénations sont intervenues. Il n'appartient pas au tribunal de céans de remédier à ces insuffisances en procédant lui-même aux investigations que l'autorité de première instance a négligé d'effectuer. Un tel procédé aurait pour effet de priver l'intéressé d'une instance de recours (dont la fonction est d'assurer le contrôle de la légalité - voir dans certains cas de l'opportunité - d'une décision censée prise au terme d'une procédure complète et régulière, et non de remédier aux carences de l'autorité de première instance). Il convient dès lors d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à la Commission foncière, afin qu'elle statue à nouveau, cela sur la base d'un examen complet et consciencieux de la situation. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Commission foncière, section rurale, section I du 19 août 2002 est annulée et la cause renvoyée à cette autorité pour nouvelle décision. III. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens. Lausanne, le 28 février 2003 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 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.