

VD_OMNI FO.2003.0015 vom 11. Februar 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2003.0015

FR: VD_OMNI FO.2003.0015 du 11 février 2004

IT: VD_OMNI FO.2003.0015 del 11 febbraio 2004

Regeste

Département de l'économie c/CF I | Un prix d'acquisition de 10 fr./m², soit cinq fois plus que le prix moyen des transactions soumises à la CFI dans le district est surfait. Le fait qu'il s'expliquerait par la proximité d'autres parcelles de l'acquéreur, permettant ainsi une exploitation plus rationnelle, n'y change rien. Recours du DEC admis. Autorisation de la CF I annulée.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 11.02.2004 FO.2003.0015

Département de l'économie c/CF I | Un prix d'acquisition de 10 fr./m², soit cinq fois plus que le prix moyen des transactions soumises à la CFI dans le district est surfait. Le fait qu'il s'expliquerait par la proximité d'autres parcelles de l'acquéreur, permettant ainsi une exploitation plus rationnelle, n'y change rien. Recours du DEC admis. Autorisation de la CF I annulée.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 11 février 2004 sur le recours interjeté par le Département de l'économie, Secrétariat général du Département de l'économie, Section juridique, Caroline 11, 1014 Lausanne, contre la décision de la Commission foncière rurale, Section I, du 19 septembre 2003 (autorisation d'acquisition d'une parcelle agricole de 3'220 m² (No 1285) à Forel/Lavaux) * * * * *

* Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Antoine Rochat et M. Etienne Rodieux, assesseurs. Vu les faits suivants: A. La parcelle No 1285 du registre foncier de Forel (Lavaux) appartient à Vivian Lang, graphiste de profession, qui l'a acquise en 1979 à la suite d'une division de bien-fonds. Il s'agit d'un pré-champs de 3'220 m², "En Mau Paccot" et dont l'estimation fiscale est de 1'300 fr. Au même endroit, Vivian Lang possède une autre parcelle (No 1099), d'une surface de 13'610 m² et dont l'estimation fiscale est de 5'500 francs. B. Egalement "En Mau Paccot", route des Tavernes 29, les époux Emilie et Ronald Brown sont propriétaires depuis 1997 d'un grand immeuble de près de 13'000 m², immatriculé au registre foncier sous No 1194, qui est en nature de place-jardin, de pré-champs et de forêt, avec plusieurs bâtiments, dont un bâtiment d'habitation avec affectation mixte. Les intéressés exploitent à cet endroit un élevage d'alpacas. Les époux Brown ont acquis, par l'intermédiaire de la société Clos du Jorat SA dont ils sont actionnaires majoritaires, la parcelle No 175, au lieu dit "La Forallaz", à Forel inscription été au journal du registre foncier le 29 juillet 2003). C. Les époux Brown ont pris à ferme la parcelle 1285 en 2002, au bénéfice d'un bail à ferme de six ans. Désireux de l'acquérir, ils ont présenté le 16 septembre 2003 à la Commission foncière rurale, Section I (ci-après : CF I), une demande d'autorisation au sens des art. 60 et ss LDFR tendant à leur permettre d'acheter cet immeuble pour un prix de 32'200 fr., soit 10 fr. le m². Formellement, l'acheteur est la société dont ils sont propriétaires, soit Clos du Jorat SA. Ils

ont invoqué la clause de l'art. 64 litt. f) LDFR, en alléguant que deux offres publiques avaient été faites à un prix de 3 fr. le mètre carré (le courrier du 29 août 2003; feuille des avis officiels du canton de Vaud du 29 août 2003), offre n'ayant intéressé aucun exploitant à titre personnel. D.

Par décision du 19 septembre 2003, la Commission foncière a autorisé l'acquisition de la parcelle. C'est contre décision qu'est dirigé le présent recours, déposé par le Département cantonal de l'économie. E.

L'autorité intimée a conclu au rejet du recours. Les acheteurs et vendeurs, agissant conjointement par l'intermédiaire du notaire instrumentateur, se réfèrent aux indications contenues dans la requête d'autorisation. La municipalité de la Commune de Forel (Lavaux) a déclaré adhérer aux considérations du Département, en relevant toutefois que cette transaction pouvait "...très bien se dérouler d'une autre manière tout en respectant la législation". Considérant en droit: 1.

Déposé en temps utile et selon les formes légales par l'autorité cantonale de surveillance (art. 90 litt b) LDFR), au bénéfice de l'art. 8 LVDFR, le recours est recevable à la forme. 2.

Depuis la novelle du 26 juin 1998 modifiant la LDFR (Rolf 1998, p. 3009), l'art. 63 LDFR ne prévoit plus que trois motifs de refus de l'autorisation prévue par l'art. 61 LDFR. En l'espèce n'entrent en ligne de compte dans la présente espèce que les litt. a) et b) de l'art. 63. Le motif de refus de la litt. a) (l'acheteur n'est pas un exploitant à titre personnel) est susceptible d'une exception, lorsque par le moyen d'offres publiques à un prix licite on s'est assuré qu'aucun exploitant à titre personnel n'est intéressé à l'acquisition (art. 64 litt f) LDFR). En revanche, le motif de la litt. b) (prix surfait), est un motif absolu qui ne supporte pas d'exception (Beat Stalder, le Droit foncier rural (Commentaires édités par le Secrétariat de l'Union suisse des paysans, 1998). En l'espèce, il est constant que les époux Brown ne sont pas exploitants à titre personnel d'une entreprise ou d'un immeuble agricole. Mais ils ont pu faire la preuve qu'aucun exploitant à titre personnel de la région n'était intéressé à acquérir la parcelle litigieuse, même au prix de 3 fr. Ce motif de refus d'autorisation ne peut donc être retenu en l'espèce. En revanche, il saute aux yeux qu'un prix d'acquisition de 10 fr. au m² ne répond pas aux exigences de l'art. 66 LDFR. Il résulte des statistiques invoquées par le Département recourant que les prix des transactions soumises à la CF I, dans le district de Lavaux, se sont élevées en moyenne à 6 fr. 16 en 1998, 4 fr. 95 en 1999, 1 fr. 94 en 2000, 2 fr. 08 en 2001 et 1 fr. 83 en 2002. On constate ainsi que le prix moyen du mètre carré de terrain agricole dans le district, ne s'est jamais approché de 10 fr., mais qu'il s'est même stabilisé, ces dernières années, aux environs de 2 fr. Si les chiffres des deux années précédentes ont été nettement supérieurs, ils sont toujours restés nettement en dessous du montant de 10 fr. On est donc incontestablement en présence d'un prix surfait au sens de la loi. Le fait que ce montant ait été fixé par les parties pour tenir compte d'une circonstance jugée particulièrement favorable (contiguïté de la parcelle en cause avec les autres immeubles des acheteurs) n'y change rien, puisque comme on l'a vu, le motif tiré de l'art. 63 litt b) LDFR est absolu. Peu importe également que, comme l'a relevé la municipalité, le résultat recherché pourrait être atteint par d'autres voies, le tribunal ne voyant d'ailleurs pas exactement de quelle voies légales il pourrait s'agir.

3. Il résulte de ce qui précède que le recours du Département est fondé, ce qui conduit à annuler l'autorisation délivrée. Les frais de procédure doivent être mis à la charge des requérants qui ont conclu au maintien de l'autorisation octroyée par la CF I (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis.

II. La décision du 19 septembre 2003 de la Commission foncière (Section I), autorisant la vente de la parcelle No 1285 de Forel (Lavaux) pour un prix de 32'200 francs est annulée. III. Un émoulement judiciaire de 500 (cinq cents) francs est mis à la

charge de Vivian Lang et des époux Emilie et Ronald Brown, solidairement. IV.

Il n'est pas alloué de dépens. jc/Lausanne, le 11 février 2004 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.