

VD_OMNI FO.2004.0015 vom 18. März 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2004.0015

FR: VD_OMNI FO.2004.0015 du 18 mars 2005

IT: VD_OMNI FO.2004.0015 del 18 marzo 2005

Regeste

Département de l'économie Secrétariat général/Commission foncière rurale Section I, BEUTLER, FALLER | Pour trancher la question de savoir si on est en présence d'un prix surfait, l'autorité doit s'en tenir aux seuls biens fonds mentionnés dans la requête et ne saurait tenir compte d'une autre parcelle, sise en zone d'activité. Recours du Département de l'économie admis.

Erwägungen

E. 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 de la loi cantonale d'application de la LDFR (LVDFR), le recours est recevable en la forme.

E. 2

a) 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 litt. 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). Contrairement au principe selon lequel l'acquéreur doit être exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 litt.a LDFR), le législateur n'a prévu aucune exception au dépassement de la limite de prix. Cette limite de prix est par conséquent absolue et son dépassement doit avoir pour conséquence un refus de l'autorisation (cf. Beat Stalder, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 ad. art. 63 p. 603). On ne saurait par conséquent faire abstraction de l'art. 63 litt. b LDFR au motif que l'acquéreur, comme c'est le cas en l'espèce, n'est pas exploitant à titre personnel. b) Dans son pourvoi, le recourant indique que le prix de 12 francs/m² est manifestement surfait puisqu'il dépasse très largement le prix licite moyen indiqué dans les tables 2004 de la CF I pour le district d'Avenches (fr. 4.29/m²). S'agissant d'un terrain agricole, la CF I ne conteste pas que le prix de 12 francs le m² est surfait. L'autorité intimée indique cependant avoir considéré que l'acquisition du bien-fonds en zone agricole de 12'500 m², résultant du regroupement des parcelles 305 et et d'une fraction de la parcelle 312, était liée à l'achat par le même acquéreur d'une parcelle en zone d'activité, également issue du morcellement de la parcelle 312. Elle explique ainsi avoir traité ces deux ventes comme un tout, soit comme la vente d'une parcelle mixte. Pour trancher la question de savoir si on est en présence d'un prix surfait, l'autorité intimée devait s'en tenir aux bien-fonds mentionnés dans la requête qui lui était présentée et ne pouvait, à l'évidence, faire intervenir une autre parcelle sise en zone d'activité. Peu importe que l'acquéreur entende également acheter cette autre parcelle et souhaite apparemment l'exploiter

conjointement avec les bien-fonds sis en zone agricole dans le cadre d'un projet de centre équestre. On relèvera à cet égard que le SAT s'était clairement opposé à un fractionnement qui aurait pour conséquence de créer une parcelle comprenant à la fois une partie en zone d'activité et un solde en zone agricole, en se référant à une jurisprudence du Tribunal fédéral condamnant tout fractionnement permettant de créer un dégagement en zone agricole pour des bâtiments sis en zone constructible(v. note du SAT au Service des améliorations foncières du 27 janvier 2004 figurant dans le dossier relatif au morcellement des parcelles 305, 306, 307, 308, 309 et 312 de Chabrey). Ceci constitue un motif supplémentaire de ne pas prendre en considération la parcelle en zone d'activité pour fixer le prix licite des terrains agricoles objets de l'autorisation litigieuse.

E. 3

Il résulte de ce qui précède qu'on ne saurait suivre l'autorité intimée lorsque celle-ci soutient qu'on se trouve en présence d'une parcelle mixte. Il convient par conséquent d'annuler sa décision du 10 septembre 2004 et de lui retourner le dossier afin qu'elle se prononce sur le motif de refus de l'art. 63 litt. b LDFR sans tenir compte du bien-fonds constructible dont Dominique Faller souhaite également faire l'acquisition. Vu le sort du recours, il convient de laisser les frais à la charge de l'Etat. Au surplus, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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