

VD_OMNI FO.2005.0019 vom 20. November 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2005.0019

FR: VD_OMNI FO.2005.0019 du 20 novembre 2006

IT: VD_OMNI FO.2005.0019 del 20 novembre 2006

Regeste

X. _____ c/ Y. _____ SA, Z. _____ SA, Commission foncière rurale, section I | Quand bien même l'acheteuse et la venderesse sont deux sociétés anonymes dont une troisième est l'actionnaire unique, il n'y a pas "vente à soi-même"; l'acquisition de parcelles agricoles reste soumise à autorisation. Le simple désir de transférer des immeubles du patrimoine d'une société à l'autre, à seule fin de les conserver en mains du même actionnaire dans la perspective de l'aliénation de tout ou partie des actions de la venderesse, ne constitue pas en soi un juste motif, eu égard au but de la LDFR.

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 88 al. 1 LDFR, le recours a été interjeté en temps utile. Dûment motivé, il est recevable en la forme. b) Les tiers intéressés contestent la qualité pour recourir de la recourante dans la mesure où celle-ci ne serait pas une exploitante à titre personnel d'un domaine agricole. Aux termes de l'art. 83 al. 3 LDFR, les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88 LDFR) contre le refus d'autorisation, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, contre l'octroi de l'autorisation. Selon la jurisprudence, cette disposition ne contient cependant pas, malgré sa formulation restrictive, une énumération exhaustive des personnes ayant qualité pour recourir contre l'octroi de l'autorisation. Elle doit être interprétée conformément à l'intention du législateur, lequel voulait avant tout assurer un droit de recours au fermier ainsi qu'aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit d'attribution en les mentionnant expressément, tout en excluant du cercle des personnes ayant qualité pour recourir les voisins, les organisations de protection de la nature et de l'environnement ainsi que les organisations professionnelles comme les associations paysannes (ATF 126 III 274 consid. 1c p. 276). L'exploitant à titre personnel qui a fait une offre à la suite de l'appel d'offres public publié en application de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR n'appartenant pas à ce cercle restreint, sa qualité pour recourir doit être admise (ATF 5A.3/2006 du 28 avril 2006). Savoir si la recourante peut être considérée comme exploitante à titre personnel relève du fond et non de la recevabilité du recours. Il suffit donc à la recourante de se prévaloir de cette qualité pour justifier d'un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée (le cas échéant parce que cette qualité lui aurait été déniée à tort).

E. 2

La recourante invoque l'absence de motivation de la décision attaquée, soit la violation de son droit d'être entendue. Quoique la jurisprudence réaffirme régulièrement le caractère formel du droit d'être entendu, avec la conséquence que sa violation doit entraîner

l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fonds (ATF 126 V 132 ; 122 II 469 et les arrêts cités), elle admet toutefois que ce vice de procédure peut être réparé, conformément à la théorie dite « de la guérison », lorsque le recourant à eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen, revoyant librement toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie (v. notamment ATF 130 II 530 consid. 7.3 p. 562; ATF 126 I 72 consid. 2 ; 124 II 138 consid. 2d et les arrêts cités). Tel a été le cas en l'espèce. En effet, vu l'absence de motivation de la décision attaquée, le juge instructeur a ordonné un double échange d'écritures afin de permettre aux parties de développer leur argumentation. La recourante a par conséquent pu se déterminer sur les motifs de la décision (ATF 116 V 28 et 39; voir aussi Moor, Droit administratif, vol. II ch. 2.2.8.4; Knapp, Précis de droit administratif, 4ème éd., no. 694). Le grief doit en conséquence être écarté.

E. 3

Selon l'art. 61 LDFR, l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est soumise au régime de l'autorisation, laquelle est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. Elle est notamment refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). L'art. 64 LDFR prévoit toutefois un régime d'exception : lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire (al. 1, première phrase); c'est notamment le cas lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel (al. 1, deuxième phrase, let. f). La Commission expose toutefois ne pas avoir mis Z._____ SA au bénéfice de cette exception et s'être en conséquence abstenue de déterminer si la recourante pouvait être ou non considérée comme exploitante à titre personnel. Elle explique que " l'opération envisagée constitue une vente à soi-même, transaction qui est en principe autorisée. " a) On parle de contrat avec soi-même soit lorsqu'une personne ayant le pouvoir de contracter au nom d'autrui joue elle-même le rôle de cocontractant, soit lorsqu'une personne ayant le pouvoir de représenter deux personnes différentes conclut seule le contrat entre l'une et l'autre; dans ce dernier cas il s'agit d'une double représentation (Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2ème éd. Berne 1997 p. 412). En l'occurrence il n'y a pas à proprement parler contrat avec soi-même; les parties au contrat sont deux personnes morales distinctes. Le Tribunal fédéral considère en effet qu'en dépit de leur identité économique il faut traiter la société et son actionnaire unique ou majoritaire comme deux sujets de droit indépendants ayant chacun leur propre patrimoine, à moins que les règles de la bonne foi dans les relations avec les tiers n'exigent que l'on doive faire abstraction de l'indépendance juridique (ATF 92 II 160). Il a précisé, dans un arrêt subséquent, qu'une société anonyme à un seul actionnaire était une personne distincte, même pour l'actionnaire unique et administrateur, et qu'en conséquence ses biens devaient être considérés, pour celui-ci, comme le bien d'autrui (ATF 117 IV 259 ; voir aussi ATF 81 II 455). Dès lors, bien que B._____ SA soit actionnaire unique de Y._____ SA et de Z._____ SA, et donc propriétaire économique des parcelles concernées, il n'en demeure pas moins que ces dernières appartiennent juridiquement à Y._____ SA et qu'il s'agit bien d'un transfert de propriété au sens de l'art. 61 al. 3 LDFR, dont les conditions d'autorisation sont posées aux art. 63 et 64 LDFR. b) Reste à examiner si le fait qu'il y a, sur le plan économique, identité entre l'aliénatrice et l'acquéresse, constitue pour cette dernière un juste motif d'exception au principe de l'exploitation à titre personnel. L'énumération des justes motifs figurant à l'art. 64 al. 1 let. a

à f LDFR n'est en effet pas exhaustive (Christophe Bändeli / Beat Stalder, Le droit foncier rural, n. 3 ad art. 64 LDFR). Les justes motifs doivent en principe être réalisés en la personne de l'acquéreur; celui-ci doit prouver les motifs pour lesquels, bien que n'étant pas exploitant à titre personnel, il doit pouvoir acquérir une entreprise ou un immeuble agricole. Il faut tenir également compte des justes motifs fondés sur les circonstances objectives du cas particulier, notamment de toute circonstance étroitement liée à l'immeuble agricole en cause (op. cit., n. 5 et 6 ad art. 64 LDFR). On rappelle que la LDFR tend à favoriser l'acquisition des entreprises agricoles par l'exploitant à titre personnel, à renforcer la position de celui-ci en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et à encourager l'exploitation à titre personnel (FF 1988 III p. 906). Quand au régime lié à l'acquisition d'entreprises et immeubles agricoles, le message précise ce qui suit : « (...) on veut faciliter l'accès à la propriété du sol agricole aux exploitants à titre personnel et aux membres de la famille du propriétaire tout en freinant ou en empêchant l'acquisition de ce sol par des personnes qui poursuivent en priorité d'autres objectifs que ceux de l'agriculture. Ce n'est que de cette manière qu'on pourra résister efficacement à la forte pression exercée sur les terrains agricoles... l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est notamment indésirable lorsqu'il s'agit principalement d'un placement en capitaux... » (FF 1988 III p. 972 ss). En l'occurrence Z. _____ SA se borne à invoquer le souci de son actionnaire unique de conserver la propriété économique des bien-fonds en question dans la perspective d'une aliénation partielle ou totale des actions de Y. _____ SA. Ce désir de transférer des immeubles du patrimoine d'une société à celui d'une autre société, à seule fin de les conserver en mains du même actionnaire, ne constitue pas en soi un juste motif, eu égard au but de la LDFR. La décision de la Commission doit en conséquence être réformée en ce sens que l'autorisation requise par Z. _____ SA est refusée.

E. 4

La recourante conclut non seulement à l'annulation de la décision attaquée et au refus de l'autorisation d'acquérir, mais encore à ce qu'elle soit elle-même autorisée à acquérir les parcelles No 1*****, 2***** et 3***** du cadastre de C. _____. Cette dernière conclusion sort clairement de l'objet du litige, qui est de statuer sur la légalité de l'autorisation accordée par la Commission à Z. _____ SA. La question de savoir si la recourante remplirait les conditions requises pour acquérir les parcelles susmentionnées ne se posera que si Y. _____ SA décide de les lui vendre et lorsqu'elle aura elle-même sollicité de la Commission l'autorisation d'acquérir.

E. 5

Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée. 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 cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). L'émolument de justice sera en conséquence mis à la charge de Y. _____ SA et Z. _____ SA, qui supporteront en outre les dépens auxquels peut prétendre la recourante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient, pour l'essentiel gain de cause.