

VD_OMNI FO.2008.0007 vom 30. Juni 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-06-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2008.0007

FR: VD_OMNI FO.2008.0007 du 30 juin 2008

IT: VD_OMNI FO.2008.0007 del 30 giugno 2008

Regeste

X. _____ c/Commission foncière rurale Section I | Confirmation du refus de l'autorisation d'acquérir opposé à l'adjudicataire, lors de réalisation forcée d'un immeuble agricole, parce qu'il n'a pas respecté le délai de 10 jours dès l'adjudication pour requérir l'autorisation d'acquérir en consignat le prix de nouvelles enchères. Il s'agit d'un délai de péremption et la commission foncière, qui a refusé la demande d'autorisation, devait la déclarer irrecevable. Peu importe que l'administration spéciale de la faillite, qui agit pour l'office, n'ait pas révoqué l'adjudication comme le prévoit l'art. 67 LDFR, mais au contraire déposé tardivement une demande d'autorisation au nom de l'adjudicataire. Bonne foi invoquée en vain par l'adjudicataire, créancier hypothécaire professionnel (banque).

Erwägungen

E. 1

La Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal est compétente pour statuer sur le présent recours en vertu de l'art. 4 al. 1 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA, RSV 173.36) en relation avec les art. 9 et 13 de la loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVLDFR, RSV 911.11). D'après les arts 88 al. 1 LDFR et 13 al. 1 LVLDFR, le recours s'exerce par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile. Le recours satisfait aux conditions formelles énoncées aux art. 13 al. 2 LVLDFR et 31 al. 2 et 3 LJPA. L'art. 83 al. 3 LDFR qui règle la qualité pour recourir contre les décisions relatives à l'autorisation n'inclut pas l'adjudicataire (M. Müller, Die Bestimmungen über die Zwangsverwertung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken nach BGBB, Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs, 1995, p. 91). La qualité pour recourir de l'adjudicataire découle toutefois de l'art. 37 al. 1 LJPA: comme l'adjudicataire a un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision (cf. ATF 132 III 212), sa qualité pour recourir doit être reconnue au niveau cantonal en vertu de l'art. 111 al. 1 de la loi du 6 octobre 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF, RS 173.110) en relation avec l'art. 89 al. 1 LTF. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant n'a pas réagi après que la réponse de l'autorité intimée lui avait été communiquée. Il est donc considéré comme ayant renoncé à sa demande de compléter ses moyens après production du dossier de l'autorité intimée, si tant est que cette demande fût recevable.

E. 3

Lorsqu'un immeuble soumis à la LDFR à titre d'entreprise agricole selon l'art. 7 de cette loi est mis aux enchères publiques suite à la faillite de son propriétaire, celui qui entend

l'acquérir a besoin d'une autorisation (art. 61 et 67 LDFR). Cette autorisation est une condition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier (art. 81 al. 2 LDFR). Elle n'est pas accordée d'office mais sur demande (art. 67 al. 1 et 80 al. 1 LDFR). L'art. 67 LDFR précise la procédure. D'abord, il prévoit que la demande doit être faite par l'adjudicataire et non par l'administration de la faillite. S'agissant du moment de cette demande, l'art. 67 al. 1 LDFR laisse à l'adjudicataire un choix entre deux possibilités. L'adjudicataire peut en premier lieu requérir l'autorisation avant la mise aux enchères et produire l'autorisation à cette occasion afin de parfaire le transfert de la propriété. L'adjudicataire peut aussi renoncer à demander préalablement l'autorisation, mais alors l'art. 67 al. 1 LDFR lui donne un délai de 10 jours pour requérir cette autorisation tout en l'obligeant à consigner le prix de nouvelles enchères. L'art. 67, al. 2, LDFR prévoit qu'en l'absence de requête d'autorisation, l'office révoque l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères aux frais du premier adjudicataire. En l'espèce la demande a été déposée par le recourant en son titre d'adjudicataire le 30 janvier 2008, soit plus de deux mois après la vente aux enchères. L'autorité intimée a considéré que le délai pour déposer la demande était échu, de sorte que la demande devait être rejetée. Le recourant fait valoir en substance que le délai de 10 jours est un délai d'ordre et que la demande d'autorisation peut être déposée tant que l'administration spéciale de la faillite n'a pas révoqué l'adjudication. Les délais fixés par la loi qui imposent aux particuliers d'agir avant une certaine date sont en principe des délais de péremption qui ne peuvent pas être prolongés (cf. P. Moor, *Droit administratif*, vol. II, P. 267; K. Amtstutz & P. Arnold, art. 47, n° 4, in: Niggli et al., *Kommentar des BGG*, 2008). Le législateur a expressément imposé un délai de 10 jours pour déposer la demande. Cette exigence est particulièrement stricte par rapport à la réglementation en cas de vente de gré à gré d'entreprises agricoles, dans laquelle la demande d'autorisation n'est soumise à aucun délai (cf. art. 61 ss LDFR), ainsi que par rapport à l'art. 136 LP qui permet l'octroi d'un terme de six mois au plus pour le paiement du prix d'adjudication. Le délai de 10 jours peut aussi étonner en regard du fait qu'aucun délai n'est imposé pour la liquidation de la faillite. L'art. 67 LDFR s'applique toutefois non seulement à la liquidation de la faillite mais aussi aux enchères publiques en vue de la réalisation d'immeubles faisant l'objet d'une saisie ou d'un gage (B. Stalder, *op. cit.*, n° 3) ; or, dans ces deux derniers cas, la LP fixe un délai maximal de trois mois dès la réception de la réquisition de réaliser (art. 134 LP). L'art. 67 LDFR a pour but d'assurer le respect du principe de l'exploitation personnelle en cas de vente aux enchères (cf. art. 1 al. 1 let. b et art. 64 LDFR; B. Stalder, art. 67, n° 2, in: Ch. Bandli et autres, *Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB*, 1995). Le délai de 10 jours est dû au fait que l'adjudication opère le transfert de la propriété (art. 656 al. 2 CC), même si l'inscription au registre foncier présuppose l'autorisation (art. 81 al. 2 LDFR). Dès l'adjudication, la gestion de l'entreprise agricole ressortit au nouveau propriétaire, lequel peut poursuivre d'autres intérêts que ceux visés par le droit foncier agricole. L'imposition d'un délai impératif de 10 jours répond donc à un but d'ordre public, à savoir permettre de contrôler rapidement si l'adjudicataire est en droit d'acquiescer l'entreprise agricole et, à défaut, faciliter le retour dans les plus brefs délais à l'exploitation à titre personnel suite à de nouvelles enchères. Il s'agit donc bien d'un délai de péremption (cf. aussi Bettina Deillon-Schegg, *Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrechten infolge Zwangsversteigerung*, *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, vol. 81, p. 97 s.). Peu importe dans ce cadre pour quel motif l'adjudicataire s'est abstenu de déposer la demande dans les délais. L'art. 67 al. 2 LDFR ne fixe pas un délai à l'office des faillites pour révoquer l'adjudication. Le législateur est

toutefois parti du principe ordinaire en procédure administrative selon lequel l'autorité exécutera ses tâches avec diligence. Que tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque l'administration spéciale de la faillite qui a été chargée de gérer la liquidation de la faillite en lieu et place de l'office (art. 240 LP) n'a pas mis en œuvre l'art. 67 al. 2 LDFR mais a au contraire déposé tardivement une demande d'autorisation en faveur de l'adjudicataire, ce ne justifie pas une exception au caractère péremptoire du délai de 10 jours. On ne saurait en effet déduire du fait que l'autorité ne met pas en œuvre une disposition légale que celle-ci devient inapplicable. En conclusion, la demande d'autorisation que le recourant a déposée par courrier du 27 janvier 2008 était tardive et par conséquent irrecevable. Il en va de même pour les demandes déposées par l'administration spéciale de la faillite les 27 décembre 2007 et 5 février 2008, si tant est que l'administration de la faillite puisse agir devant l'autorité intimée en son nom propre ou pour le compte de l'adjudicataire.

E. 4

Le recourant prétend que le représentant de l'administration spéciale de la faillite a indiqué à son représentant, lors de la vente aux enchères du 27 novembre 2007, qu'il n'y avait pas de démarches à accomplir pour obtenir une autorisation d'acquiescer. Le recourant fait valoir en substance qu'il doit être protégé dans sa bonne foi lorsqu'il s'est fié aux déclarations du représentant de l'administration spéciale de la faillite. a) Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités ou dans le comportement de celles-ci, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 627, consid. 6.1 p. 637; 129 I 161, consid. 4.1 p. 170; 128 II 112, consid. 10b/aa p. 125 ; 126 II 377 consid. 3a p. 387). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour (4) prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 129 I 161, consid.

E. 4.1

p. 170; 126 II 377 consid. 3a p. 387; 122 II 113 consid. 3b/cc p. 123). b) A l'appui de ses prétentions, le recourant demande que la cour de céans auditionne comme témoin son représentant lors de la vente aux enchères du 27 novembre 2007. La question de savoir si l'audition du représentant du recourant devrait avoir lieu à titre de représentant de la partie (art. 48 al. 1 let. b LJPA) ou à titre de témoin (art. 48 al. 1 let. c LJPA) peut rester ouverte. La requête doit en effet être rejetée en raison de son absence d'effet sur l'issue de la cause : les conditions pour la protection de la bonne foi ne seraient pas remplies même si le représentant de l'administration spéciale de la faillite avait fait les déclarations que le recourant lui attribue. c) L'administration spéciale de la faillite constitue une autorité d'exécution de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP, RS 281.1). Elle gère la liquidation de la faillite en lieu et place de l'office des faillites lorsque l'assemblée des créanciers en décide ainsi (art. 237 al. 2 LP). Les actes de l'administration spéciale sont sujets à plainte auprès de l'autorité de surveillance (art. 17 LP

en relation avec l'art. 241 LP) et sont susceptibles d'entraîner la responsabilité du canton (art. 5 LP). L'administration spéciale de la faillite pourvoit à la liquidation de la faillite (art. 240 LP). C'est elle qui organise la vente aux enchères publiques (art. 259 LP). En l'espèce, l'administration spéciale de la faillite a été désignée à titre provisoire par décision du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois du 18 janvier 2007. Comme le quorum des créanciers n'était pas rempli à la première assemblée des créanciers, le 26 février 2007, l'administration spéciale a continué son mandat en vertu de la décision du 18 janvier 2007 jusqu'à une deuxième assemblée des créanciers, laquelle n'a pas encore eu lieu.

L'administration spéciale de la faillite n'est pas compétente en matière de procédure d'autorisation de l'adjudication selon l'art. 67 al. 1 LDFR. Cette procédure relève de la compétence de la Commission foncière rurale en vertu des art. 83 al. 1 et 90 al. 1 let. a LDFR et 5 LVLDFR. Il appartient toutefois à l'administration spéciale de mettre en œuvre l'art. 67 al. 2 LDFR : c'est elle qui doit révoquer l'adjudication et ordonner de nouvelles enchères si l'adjudicataire ne requiert pas l'autorisation ou si l'autorisation est refusée. Autrement dit, c'est l'administration spéciale de la faillite qui doit tirer les conséquences de la violation de l'art. 67 al. 1 LDFR. Un renseignement relatif au principe du dépôt d'une requête formelle d'autorisation ainsi qu'au délai pour cette requête ressortit ainsi à ses compétences. d) La soumission de l'acquisition de la parcelle n° 4.***** à 5.***** à la LDFR figurait dans l'annonce de la vente aux enchères qui a été publiée dans la FOSSC du 12 octobre 2007. On peut présumer que cette publication a été communiquée au recourant à son titre de créancier hypothécaire (art. 257 al. 3 LP). Le recourant connaissait donc l'applicabilité de la LDFR. Même si l'on ne saurait présumer la connaissance des règles de procédure de la part de personnes qui ne sont pas hommes de loi (ATF 114 Ia 105, consid. 2.d/aa p. 109 ; 108 Ib 377, consid. 3c p. 386) et si les informations publiées ne mentionnaient pas expressément l'art. 67 LDFR, on est en droit d'attendre d'un créancier hypothécaire professionnel tel que le recourant qu'il connaisse la réglementation applicable en la matière, en tout cas dans la mesure où cette réglementation ressort clairement de la lettre de la loi et que l'applicabilité de cette loi lui est connue, comme c'est le cas en l'espèce. Cette attente vaut d'autant plus s'agissant d'une vente aux enchères publiques où l'enchérisseur met en jeu sa responsabilité s'il enchérit en ne remplissant pas les conditions légales d'adjudication (art. 143 al. 2 et 259 LP; P.-R. Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4e éd., 2005, n° 1336). Il faut donc considérer que le recourant aurait pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. e) Il découle de ce qui précède que le recourant ne remplit pas au moins l'une des conditions nécessaires pour se prévaloir d'un éventuel renseignement erroné de l'administrateur spécial de la faillite.

E. 5

L'autorité intimée a considéré à juste titre que le délai pour déposer la demande d'autorisation était dépassé. Elle en a déduit que la demande devait être rejetée. Cette conclusion est incorrecte, car le délai de 10 jours est une condition de recevabilité et non une condition de fond telle que les conditions d'octroi de l'autorisation selon les art. 63 s. L'autorité intimée aurait donc dû refuser d'entrer en matière sur la demande déposée par l'adjudicataire. Point n'est toutefois besoin de réformer la décision attaquée, car le "rejet" de la demande n'a pas été motivé par des motifs de fond, mais uniquement par l'échéance du délai. Le "rejet" peut donc être compris comme une non-entrée en matière. C'est à tort que le recourant interprète ce "rejet" comme une révocation de l'adjudication qui ne peut être prononcée que par l'administration spéciale de la faillite. Le recours doit donc être rejeté.

L'irrecevabilité pour tardiveté de la demande d'autorisation n'exclut nullement l'examen au fond d'une nouvelle demande d'autorisation que le recourant déposerait par hypothèse après une deuxième mise aux enchères publiques au cas où il serait à nouveau adjudicataire de la parcelle n° 4.***** à 5.*****.

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