

VD_OMNI FO.2008.0010 vom 29. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2008.0010

FR: VD_OMNI FO.2008.0010 du 29 mai 2009

IT: VD_OMNI FO.2008.0010 del 29 maggio 2009

Regeste

A.X. _____ /Commission foncière rurale Section I, Y. _____, A.Z. _____, B.Z. _____ | Recours contre la décision de la commission foncière rurale d'autoriser l'achat d'une parcelle agricole par des non-exploitants pour un prix d'1'295'000 fr. Question de la qualité effective d'exploitant à titre personnel du recourant laissée ouverte (consid. 2 et 3). L'offre faite par ce dernier est inférieure au montant estimé par l'expertise, qui s'est fondée sur le fait que le bâtiment en question n'a pas eu de vocation agricole depuis environ 1967. L'immeuble a été légalement transformé à cette époque en bâtiment d'habitation non agricole, de sorte qu'il bénéficie de la garantie d'une situation acquise. Cette circonstance permet de justifier une valeur correspondant à celle d'un bâtiment d'habitation non-agricole. Confirmation de l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle le prix publié n'était pas surfait, si bien qu'elle était fondée à autoriser la vente aux conditions de l'offre à des tiers non exploitants. Recours rejeté et décision confirmée.

Erwägungen

E. 1

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11) a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaités des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des terrains appropriés à un usage agricole ou horticole en soumettant la transaction au régime de l'autorisation (art. 61 al. 1 LDFR), celle-ci n'étant accordée que si les motifs de refus prévus par la loi ne sont pas réalisés (art. 61 al. 2 LDFR). A teneur de l'art. 63 al. 1 LDFR, l'autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (let. a), lorsque le prix convenu est surfait (let. b) ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d). L'art. 64 LDFR prévoit cependant un régime d'exception permettant d'octroyer l'autorisation bien que l'acquéreur ne soit pas personnellement exploitant. Tel est notamment le cas lorsque " malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel " (art. 64 al. 1 let. f LDFR).

E. 2

Se fondant sur sa qualité d'exploitant à titre personnel, le recourant s'en prend à l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole octroyée par l'autorité intimée à des non exploitants. L'autorité intimée lui conteste cette qualité. Selon l'art. 83 al. 3 LDFR, les parties à un acte d'aliénation d'un immeuble agricole peuvent recourir contre le refus d'autorisation, tandis que l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution peuvent recourir 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, telles les associations paysannes (ATF 126 III 274 consid. 1c p. 276). A cet égard, le Tribunal fédéral a notamment jugé que la qualité pour contester une autorisation d'acquérir fondée sur l'art. 64 al. 1 let. f LDFR devait être reconnue à toute personne ayant répondu à l'offre publique et alléguant être exploitant à titre personnel (ATF 5A.3/2006 du 28 avril 2006, consid. 1 non publié aux ATF 132 III 658 ; ATF 5A.35/2006 du 5 juin 2007, consid. 2 non publié aux ATF 133 III 562). Dans un arrêt du 5 mars 2009 (2C_747/2008), le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence en précisant que la qualité pour recourir est admise pour la personne dont l'offre d'acquisition dans le cadre de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR est rejetée au motif qu'elle n'est pas exploitante à titre personnel. La qualité pour agir du recourant doit partant être admise.

E. 3

Quant à l'examen de la qualité effective d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR, cette question relève du droit du fond (ATF 2C_747/2008 précité; 5A.3/2006 précité, consid. 1 non publié aux ATF 132 III 658 ; ATF 5A.35/2006 précité, consid. 2 non publié aux ATF 133 III 562; arrêt FO.2005.0019 du 20 novembre 2006). L'autorité intimée a considéré que le recourant ne pouvait prétendre être exploitant à titre personnel, vu qu'il n'était propriétaire d'aucune terre agricole et n'était pas à la tête d'une exploitation. L'art. 9 LDFR prévoit ce qui suit: "1. Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci. 2. Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole." a) L'art. 9 al. 1 LDFR distingue implicitement entre l'exploitant à titre personnel d'immeubles et d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité qui constitue l'entreprise agricole. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore, par exemple en tant que fermier, l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir; s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par exemple par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture. Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR), elle suppose que l'intéressé possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole. Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si l'intéressé a fréquenté une école d'agriculture ou, suivant les cas, s'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble ou une entreprise comparable à celui ou celle qu'il entend acquérir. Seul celui qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation

d'acquérir. Il n'y a en revanche pas besoin d'être propriétaire d'immeubles ou d'entreprises agricoles ni d'être enregistré auprès du Service de l'agriculture pour être considéré comme un exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR (ATF 2C_747/2008 précité et références citées). b) Dans le cas présent, le recourant indique qu'il serait encore à la tête d'une exploitation, la société A. _____ SA, qu'il serait en passe de récupérer à l'issue de sa procédure en divorce. Il entend acquérir la parcelle litigieuse pour compléter cette exploitation qui aurait été en partie vendue à l'Etat de Vaud. Il ressort toutefois du registre du commerce, que l'administratrice unique de la société précitée est B.A.X. _____, soit l'épouse du recourant. Ce dernier n'a pas démontré à ce jour sa titularité des actions de cette société. Il a par ailleurs été constaté, dans le cadre d'une procédure précédente concernant le recourant (FO.2008.0015 du 8 septembre 2008) que ce dernier n'est plus enregistré comme exploitant auprès du Service de l'agriculture, qu'il n'est pas inscrit au registre foncier et n'est actuellement pas à la tête d'une entreprise agricole. Par ailleurs, au vu de l'extrait de la Feuille des avis officiels du 24 octobre 2008, les immeubles propriété de l'entreprise précitée auraient été mis en vente aux enchères publiques, de sorte que l'existence même de cette exploitation paraît incertaine. Ce point n'est toutefois pas déterminant, puisqu'il n'est pas nécessaire que l'exploitant possède déjà une exploitation (ATF 2C-747/2008 précité; FO.2008.0012 du 12 septembre 2008). En conséquence, le recourant, s'il en a les capacités, pourra se voir accorder la possibilité d'acquérir une parcelle nouvelle pour reprendre une nouvelle activité. S'agissant de sa capacité à exploiter (art. 9 al. 2 LDFR), le recourant a produit divers documents et attestations confirmant qu'il a bien été exploitant jusqu'aux environs de l'année 2005. Bien qu'ayant allégué être au bénéfice d'une maîtrise fédérale, il n'a pas produit de diplôme attestant cette formation. Il ne saurait toutefois être contesté que le recourant, qui a exploité un domaine à Rennaz pendant de nombreuses années, semble bien avoir la formation et l'expérience nécessaires pour exploiter de façon convenable un domaine agricole. Reste en revanche à déterminer sa capacité d'exploiter personnellement et durablement la parcelle litigieuse qu'il entend acquérir (art. 9 al. 1 LDFR). Conformément à la jurisprudence précitée, cela implique, s'agissant d'une petite unité, qu'il effectue lui-même la quasi-totalité des travaux des champs et de gestion du bétail. Le recourant indique être actuellement âgé de 62 ans. S'il apparaît parfaitement en mesure de travailler personnellement la terre, il est à trois ans de l'âge de la retraite. La parcelle litigieuse fait toutefois l'objet d'un bail à ferme en faveur d'un autre exploitant. Compte tenu de la durée légale du bail à ferme, qui est reconduit pour des périodes de six années dans le cas d'immeubles agricoles (art. 7 et 8 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole: LBFA; RS 221.213.2) et de l'art. 15 al. 2 LBFA qui permet une résiliation pour le prochain terme, il n'est pas certain que le recourant puisse en définitive exploiter cette parcelle avant sa retraite. Cette question peut toutefois rester indécise en l'état, car même si l'on admet sa qualité d'exploitant au sens de l'art. 9 LDFR, le recourant s'est limité à faire une offre d'acquisition à 135% de la valeur de rendement, en refusant expressément de se porter acquéreur aux prix retenus par l'expertise.

E. 4

Il convient dès lors de déterminer si le prix retenu par la commission est licite au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. Conformément à l'art. 66 al. 1 LDFR, le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région. En l'occurrence, l'autorité intimée a requis une expertise d'EstimaPro Sàrl afin de déterminer ce prix licite. Compte tenu du fait que le bâtiment sis sur la parcelle n'avait pas d'usage agricole depuis 1967,

l'experte a procédé à une estimation du prix d'abord de la partie en nature de prés-champs et de forêts de la parcelle, selon les méthodes usuelles, par référence aux dossiers comparables figurant dans les archives de la commission. Elle a ensuite évalué la valeur intrinsèque du bâtiment pour proposer deux variantes, selon que l'on retenait ou non une valeur agricole pour l'ensemble de la parcelle, cette appréciation étant laissée à la commission. L'expertise a ainsi retenu que si l'on admettait une valeur "agricole" pour le bâtiment également, le prix licite serait de 987'600 fr., alors qu'en considérant le bâtiment au prix "constructible", le prix licite serait de 1'295'000 fr. Se fondant sur cette expertise, la commission a retenu la valeur la plus élevée. L'autorité intimée a considéré que l'expertise autorisait la variante d'un prix total de 1'295'000 fr. en admettant une valeur en nature de pré-champ de 2.15 fr. le m² et de 0.50 fr. le m² pour la partie en forêt. La valeur résiduelle du bâtiment, estimée à 1'194'300 fr. correspond selon elle à la valeur du bâtiment et du terrain au prix "constructible". En audience, le tribunal a pu constater que le bâtiment en question n'a pas eu de vocation agricole depuis environ 1967 et a au contraire été légalement transformé à cette date en bâtiment d'habitation non agricole, de sorte qu'il bénéficie de la garantie d'une situation acquise (art. 24c de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire: LAT; RS 700). Cette circonstance permet de justifier une valeur correspondant à celle d'un bâtiment d'habitation non-agricole. Partant, l'appréciation retenue par l'autorité intimée considérant que le prix total de 1'295'000 fr. n'est pas surfait échappe à toute critique et doit être confirmée.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le prix publié n'étant pas surfait, l'autorité intimée était fondée à autoriser la vente aux conditions de l'offre à des tiers non exploitants, en l'absence d'une offre à un tel prix faite par le recourant, conformément à l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. Le recours doit en conséquence être rejeté et la décision de la commission confirmée. Le recourant ayant succombé, il se justifie de mettre à sa charge les frais de la procédure, par 1'000 fr. Conformément à l'art. 55 LPA-VD, il se justifie d'allouer des dépens à la partie qui obtient gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts. Dans le cas présent, le propriétaire de la parcelle litigieuse a été assisté d'un mandataire professionnel, de sorte qu'obtenant gain de cause, il convient de lui allouer des dépens à la charge du recourant qui succombe (art. 55 al. 2 LPA-VD).

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