

# VD\_OMNI FO.2008.0012 vom 12. September 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-09-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2008.0012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2008.0012)

FR: VD\_OMNI FO.2008.0012 du 12 septembre 2008

IT: VD\_OMNI FO.2008.0012 del 12 settembre 2008

## Regeste

MARTIN/Commission foncière rurale Section I, Service de l'agriculture, ABDELNOUR, ROSSIER | Pour être considéré comme exploitant à titre personnel, il n'est pas nécessaire d'exploiter déjà un ou plusieurs immeubles agricoles au jour de la demande d'acquisition. L'art. 9 al. 1 LDFR pose comme exigence que le requérant entende cultiver lui-même la terre et il doit en outre disposer des compétences et de la disponibilité nécessaires.

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 88 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ; RV 211.412.11), le recours a été interjeté en temps utile. Dûment motivé, il est recevable en la forme.

### E. 2

Les tiers intéressés ont requis la comparution personnelle des parties. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (art. 4 aCst.), le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve pertinentes. Cette garantie constitutionnelle ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). Par ailleurs, la procédure devant la Cour de droit administratif et public est en principe écrite (art. 44 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives [LJPA ; RSV 173.36]. Dans le cas présent, les écritures des parties ainsi que les pièces produites suffisent à établir les faits déterminants pour le jugement de la cause. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à la requête des tiers intéressés tendant à la tenue d'une audience avec comparution personnelle des parties.

### E. 3

a) En vertu de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir un immeuble agricole entrant dans le champ d'application de la LDFR (cf. art. 2 et 6 LDFR) ou une entreprise agricole (cf. art. 7 et 8 LDFR) doit obtenir une autorisation (al. 1). Cette autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est notamment refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le but de l'assujettissement à autorisation est en effet de garantir que le transfert de propriété corresponde aux objectifs du droit foncier rural, au premier rang desquels figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel (ATF 132 III 658 consid. 3.3.1 p. 659). L'art. 64 LDFR mentionne un certain nombre d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. Lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel,

l'autorisation lui est ainsi notamment accordée 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 (art. 64 al. 1 let. f LDFR). b) En l'espèce, l'autorité intimée a autorisé l'acquisition de la parcelle n o 88 par Ibrahim et Béatrix Abdelnour au motif qu'aucune demande n'avait été formulée par un exploitant à titre personnel (ceci dès le moment où la société Richard Thury et fils SA avait renoncé à l'acquisition). Elle a ainsi refusé la qualité d'exploitant à titre personnel du recourant au motif que celui-ci n'était propriétaire d'aucune terre agricole ou viticole. Elle n'a en revanche pas contesté son aptitude à exploiter le bien-fonds viticole inclu dans la parcelle n o 88. Est ainsi litigieuse la question de savoir si c'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré que le recourant n'était pas exploitant à titre personnel au sens de la LDFR au seul motif qu'il n'a pas actuellement d'activité agricole ou viticole. Dans ce cadre, il convient notamment de tenir compte du fait que cette question se pose en relation avec l'acquisition d'un immeuble agricole au sens de l'art. 6 LDFR et non pas d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR (soit une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard). aa) L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacités d'exploiter à titre personnel (al. 2), lesquelles sont étroitement liées. Selon cette disposition, 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; 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 (al. 2) (ATF 5A.9/2001 du 30 juillet 2001, consid. 2a). La concrétisation de la notion d'exploitant à titre personnel ressort du droit public et relève donc en principe de la compétence matérielle des autorités administratives. Elle peut faire l'objet d'une décision de constatation au sens de l'art. 84 LDFR (cf. arrêt du Tribunal administratif du canton de Genève du 5 juin 2007 publié in SJ 2008 p. 77) . Dans son message à l'appui du projet de loi fédérale sur le droit foncier rural, le Conseil fédéral a commenté l'art. 9 LDFR en ces termes : « (...) il n'y a pas d'exploitation à titre personnel du seul fait que l'intéressé veut et peut diriger personnellement l'entreprise. Il faut en plus qu'il y travaille personnellement dans une mesure importante (ATF 107 II 33 ss, consid. 2 ; ATF 94 II 258 ss). L'importance fondamentale de la notion de l'exploitant à titre personnel justifie une définition dans la loi même (1er al.). On s'en tiendra à la jurisprudence mentionnée du Tribunal fédéral. La notion de l'exploitant à titre personnel n'exclut pas comme telle l'exploitation personnelle au titre d'activité de loisirs (hobby). On peut cependant se demander s'il n'y a pas lieu de distinguer entre l'agriculture aspirant à un rendement et l'agriculture de loisirs. Le législateur devrait expressément prévoir une telle délimitation (ATF 112 Ib 404 ss). Mais cela ne s'impose pas d'emblée. Lors de la procédure de consultation, on a signalé de divers côtés que le droit foncier rural ne devrait pas être aménagé comme un droit exclusivement réservé aux agriculteurs ; la compréhension qui se manifeste à l'égard des préoccupations de l'agriculture en serait sinon diminuée. Cette objection n'est pas sans pertinence. (...) » (FF 1988 III p. 924). Pour ce qui est de l'acquisition d'un immeuble agricole (par opposition à une entreprise agricole), le Tribunal fédéral a considéré ce qui suit dans un arrêt du 30 juillet 2001 : « La nouvelle teneur de l'art. 9 LDFR, telle que rappelée ci-dessus (...), résulte de la révision du 26 juin 1998, depuis laquelle quiconque cultive lui-même un immeuble agricole, sans que ce dernier constitue ou fasse partie d'une entreprise agricole, est aussi considéré comme exploitant à

titre personnel. Cette révision vise à obtenir une application uniforme du droit, dans la mesure où certains cantons, appliquant à la lettre l'ancienne disposition qui ne se référait qu'à l'entreprise agricole, ne reconnaissaient comme exploitant à titre personnel, dans la procédure d'autorisation d'acquisition d'un immeuble agricole, que celui qui dirigeait déjà personnellement une entreprise agricole (...). La révision doit ainsi notamment permettre à un paysan amateur d'acquérir une parcelle de terrain pour, par exemple, y élever des moutons (...). En revanche, celui qui sollicite l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole doit toujours établir qu'il est capable de cultiver lui-même les terres en question, même si l'on ne peut évidemment exiger des agriculteurs de loisirs qu'ils aient suivi une formation agricole complète (...). Ainsi, selon la doctrine, une exploitation à titre personnel est admise lorsque le requérant prouve qu'il a une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble agricole qu'il entend acquérir ou qu'il a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable» . (ATF 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2c et références). La question de savoir si le requérant doit déjà être exploitant et déjà disposer de terres agricoles au moment de sa demande d'acquisition avait déjà été évoquée sous l'empire de l'ancien art. 9 LDFR dont la rédaction d'alors laissait entendre que ne pouvait être exploitant à titre personnel que les agriculteurs propriétaires d'une entreprise. Dans le Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural, Eduard Hofer relevait ce qui suit (cf. Eduard Hofer, in *Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural* du 4 octobre 1991, Brugg, 1998, n. 26 et 27 ad. art. 9): « Une interprétation étroite de l'art. 9 LDFR aboutit à ce que l'exploitation à titre personnel présuppose une entreprise. L'autorisation serait alors refusée si, après l'achat, l'acquéreur ne pouvait pas exploiter une entreprise au sens de l'art. 7 LDFR (...). En dehors de la famille, l'acquisition d'immeubles agricoles serait alors toutefois totalement limitée aux agriculteurs propriétaires d'une entreprise. La LDFR serait alors un droit réservé aux agriculteurs, ce que la conception du Conseil fédéral, qui l'a finalement emporté (...) entendait éviter (...). Selon cette interprétation étroite, non seulement les personnes qui ne possèdent pas encore de terrain ne pourraient pas acquérir d'immeubles, mais également celles qui aimeraient acquérir un immeuble en complément d'une surface déjà existante sans qu'il n'en résulte une entreprise (...) » Il résulte de ce qui précède que, s'agissant de l'acquisition d'un immeuble agricole, il n'est pas nécessaire d'exploiter déjà un ou plusieurs autres immeubles, les seules exigences posées par l'art. 9 al. 1 LDFR étant que le requérant entende cultiver lui-même la terre et qu'il en ait les compétences, ceci afin d'éviter que l'acquisition d'un tel immeuble ne soit effectuée qu'à des fins de placement de capitaux (voir FF 1988 III p. 910). Pour ce qui est des compétences, on peut établir avoir les capacités à exploiter un immeuble ou une entreprise agricole soit en démontrant avoir suivi une formation ad hoc, soit en prouvant avoir déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable (ATF 5A.9/2001 et arrêt du Tribunal administratif du canton de Genève du 5 juin 2007 précités). Peut donc être considéré comme exploitant à titre personnel celui qui n'est pas exploitant au moment où la décision est rendue mais qui, comme le recourant, démontre disposer d'une formation suffisante. C'est par conséquent à tort que l'autorité intimée a considéré que, par principe, on doit déjà avoir une activité agricole pour pouvoir être considéré comme exploitant à titre personnel. C'est ainsi à tort que l'autorité intimée a considéré que, pour ce seul motif, le recourant ne pouvait pas être considéré comme exploitant à titre personnel. Cela étant, outre la question de ses compétences – que la Commission semble ne pas remettre en cause –, doit également être examinée la question de savoir si le recourant a la disponibilité nécessaire pour s'occuper correctement d'un immeuble viticole de 4'800 m<sup>2</sup>,

compte tenu notamment de sa situation professionnelle. Dès lors que, à défaut, il existerait un risque d'éluder la loi, la volonté d'exploiter à titre personnel doit en effet s'exprimer de manière indubitable. Avec l'achat, l'acheteur doit ainsi s'obliger à accomplir pratiquement tous les travaux inhérents à l'immeuble (Eduard Hofer, op. cit. n. 29 ad. art. 9). Dès lors que cet aspect n'a pas été examiné par la Commission, il convient de lui retourner le dossier afin qu'elle vérifie notamment si l'activité professionnelle du recourant est compatible avec l'exploitation personnelle d'un immeuble tel que celui qui est ici litigieux. Si cet examen devait démontrer que, outre les compétences requises, le recourant est en mesure de s'occuper personnellement de la vigne sise sur la parcelle n° 88, il devra être considéré comme exploitant à titre personnel. Ceci aura pour conséquence que l'autorisation d'acquérir ne pourra pas être délivrée à Ibrahim et Beatrix Abdelnour puisque ceux-ci ne pourront plus bénéficier de l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel prévue à l'art. 64 al. 1 let. f LDFR

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis, la décision attaquée annulée et le dossier retourné à la Commission pour complément d'instruction. 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 Ibrahim et Beatrix Abdelnour et Pierre Rossier solidairement entre eux. Il ne sera pas alloué de dépens dès lors que le recourant n'a pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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