

VD_OMNI FO.2008.0020 vom 5. August 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2008.0020

FR: VD_OMNI FO.2008.0020 du 5 août 2009

IT: VD_OMNI FO.2008.0020 del 5 agosto 2009

Regeste

Département de l'économie/Commission foncière rurale Section I, X._____, Y._____| En l'occurrence, l'acquéreur de terrains agricoles, propriété d'un vigneron, est industriel: la condition de l'exploitation à titre personnel (art. 9 LDFR) n'est dès lors remplie. Les circonstances permettant de déroger exceptionnellement à cette règle, selon l'art. 64 LDFR, doivent se trouver réunies chez l'acquéreur et non chez l'aliénateur. En l'occurrence, ces circonstances n'existent pas, tant au regard de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, que de la let. f de cette même disposition. En particulier, l'achat d'une parcelle agricole dans la perspective d'une location à un exploitant déjà locataire du domaine, ne constitue pas un motif d'arrondissement au sens de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR. Il existe en outre des indices laissant subodorer une opération immobilière sous couvert de l'intention d'éviter la vente forcée du domaine.

Erwägungen

E. 1

a) L'ensemble des bien-fonds litigieux forme une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. Toutes les parties en conviennent, de même qu'elles s'accordent sur le fait que Y._____ n'est pas exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR, comme mentionné dans la requête du 27 mai 2008; que l'acte du 23 mai 2008 porte sur le transfert de la propriété du domaine de X._____ à Y._____; que cette opération est soumise à autorisation (art. 61 al. 1 et 3 LDFR). Le but de l'assujettissement à autorisation est de garantir que le transfert de propriété corresponde aux objectifs du droit foncier rural, au premier rang desquels figure le principe de l'exploitation à titre personnel (ATF 133 III 562 consid. 4.3 p. 564/565; 132 III 658 consid. 3.3.1 p. 659). L'autorisation est accordée s'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). La demande d'acquisition d'une entreprise agricole est notamment rejetée, selon l'art. 63 al. 1 let. a LDFR, lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel. Une dérogation à cette règle est permise, selon l'art. 64 al. 1 LDFR, lorsque l'acquéreur prouve qu'il y a un juste motif pour le faire. Cette disposition énumère des situations (désignées sous les let. a à g), où ces cas dérogatoires sont notamment réalisés. Ce catalogue n'est toutefois pas exhaustif: l'art. 64 al. 1 LDFR contient une clause générale fondant l'octroi de l'autorisation. La notion de justes motifs qu'évoque cette disposition est juridiquement indéterminée; elle doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural. Le juste motif peut être réalisé dans la personne de l'acquéreur ou dans les circonstances du cas, considérées objectivement. La LDFR a pour but principal de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel lors des transferts de propriété. La procédure d'autorisation doit faciliter l'acquisition d'immeubles agricoles par des agriculteurs, sous réserve d'exceptions justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1 p. 565; 122 III 287 consid. 3a

et b p. 288-290; arrêt FO.2008.0002 du 28 août 2008, consid. 2). Comme c'est l'acquisition, et non l'aliénation, qui est soumise à autorisation, les justes motifs au sens de l'art. 64 LDFR doivent être réalisés dans la personne de l'acquéreur, et non point de l'aliénateur (Christoph Bandli/Beat Stalder, N. 5 ad art. 64, in: Christoph Bandli et al., Le droit foncier rural, Brugg, 1998). Que le transfert de propriété ne soustraie rien à l'agriculture, ni ne modifie l'affectation des biens-fonds vendus, ne constitue pas ipso facto un juste motif; seul celui qui peut démontrer matériellement l'existence d'un tel motif à se voir attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut obtenir une dérogation selon l'art. 64 LDFR (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2 p. 565/566). b) Pour déroger au principe de l'acquisition par un exploitant personnel, la Commission a pris en compte la situation de X._____. Elle a relevé que celui-ci ne pourrait transmettre le domaine à un successeur apte à reprendre le domaine, dès lors que son fils unique a embrassé la profession d'éducateur. La Commission a également souligné que la solution retenue dans l'acte du 23 mai 2008, combinant une vente avec une promesse de prêt à usage gratuit selon les modalités convenues, présentait pour X._____ l'avantage de poursuivre son activité au moins jusqu'à l'âge de retraite. Cela lui ménageait la possibilité de se constituer, d'ici à 2021, le capital de prévoyance nécessaire pour ses vieux jours. Il n'y a rien à redire à ces considérations, frappées au coin du bon sens, si ce n'est qu'elles concernent l'aliénateur, et non point l'acquéreur, contrairement à ce qu'exige la jurisprudence qui vient d'être rappelée. Il n'y a dès lors pas lieu de les prendre en compte. c) La perspective de maintenir l'entreprise agricole de X._____ a pesé lourd dans la décision de la Commission. Les modalités arrêtées dans l'acte du 23 mai 2008 auraient pour effet de préserver l'affectation agricole des terrains litigieux, au moins jusqu'en 2021, puisque Y._____ s'est engagé à prêter gratuitement les locaux et les terres du domaine à X._____ jusqu'à ce terme, voire au-delà. Il ne s'agit pas là toutefois d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Dans l'appréciation à faire, n'entre pas en considération, comme le font les intimés, ce qui se serait passé si Y._____ n'avait pas effacé la créance de la Z._____, ni les représentations que l'on peut se faire au sujet d'une éventuelle réalisation forcée. En désintéressant la Z._____ comme il l'a fait, Y._____ a d'ores et déjà payé le prix d'acquisition, et les terrains litigieux ne sont plus grevés comme ils l'étaient avant le 9 mai 2008. d) La Commission se fonde également sur l'art. 64 al. 1 let. f LDTR, à teneur duquel un juste motif est réalisé lorsque malgré une offre publique à un prix non surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel. Pour la Commission, aucun exploitant ne serait intéressé à acquérir un domaine grevé d'un prêt de longue durée. Or, ce prêt est lié à l'acte du 23 mai 2008, lequel est soumis à la condition de l'octroi de l'autorisation au sens de la LDFR. Si celle-ci n'est pas octroyée, la vente n'aura pas lieu et la promesse de prêt à usage gratuit plus d'objet. e) Dans la requête du 27 mai 2008, Y._____ a fait valoir qu'une dérogation à la condition de l'exploitant personnel devrait être accordée selon l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, point que la Commission n'a pas examiné dès lors qu'elle a estimé que l'autorisation pouvait être fondée sur l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. A teneur de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, une dérogation à l'exigence que l'acquéreur soit exploitant à titre personnel est possible lorsque l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à améliorer la structure d'une entreprise affermée, ou à créer ou maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire. La première de ces trois hypothèses n'est pas réalisée en l'espèce, puisque le domaine de 25***** n'est pas affermé dans sa totalité, pas davantage que la troisième, puisqu'on ne se trouve pas en présence d'une acquisition visant à maintenir un centre de

recherches ou un établissement scolaire. Seule reste en discussion la deuxième hypothèse visée à l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, soit l'amélioration d'une structure affermée (soit celle exploitée par le fermier B._____). Or, l'achat d'une parcelle agricole par une personne exploitant à titre personnel, dans la perspective d'une location à un exploitant déjà locataire d'un domaine, ne constitue pas un motif d'arrondissement au sens de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR (arrêts FO.1996.0006 du 26 mars 1997; FO.1996.0004 du 13 septembre 1996; FO.1994.0008 du 19 avril 1995, et les références citées). Le Tribunal n'a pas de raison de se départir de cette jurisprudence, au regard de laquelle la demande d'expertise, présentée par les intimés dans leur écriture du 8 avril 2009, réitérée lors de l'audience du 6 juillet 2009 et soutenue par les autres parties, doit être rejetée, selon la décision incidente du 13 juillet 2009. Comme indiqué lors de l'audience du 6 juillet 2009, Y._____ est mû par le projet de reconstituer le domaine de 25***** dans ses limites initiales, ainsi que le puissant ressort de l'amitié qui le lie à X._____ et la perpétuation de la tradition, héritée de son père et de son grand-père, d'aider la population locale, jusqu'à la munificence. Pour nobles que soient ces raisons, elles n'entrent pas dans les prévisions de l'art. 64 al. 1 LDFR. En effet, la LDFR vise à maintenir une population agricole qui reste propriétaire de ses terres, et non point à favoriser l'acquisition de terrains agricoles par des citoyens louant leurs domaines à des fermiers, dans un rapport de sujétion. Partant, une exception à l'exigence de l'exploitation à titre personnel ne peut être accordée en l'occurrence. f) La parcelle n°4***** est classée dans la zone intermédiaire. Selon l'art. 91 RPE, cette zone est réservée au développement futur de la localité. Sise dans la partie méridionale du territoire communal, elle pourrait être à moyen terme déclassée dans la zone à bâtir. Lors de l'audience du 6 juillet 2009, M. C._____, Syndic d'*****, a expliqué qu'***** est un centre régional au sens du plan directeur cantonal, que 20'000 nouveaux habitants sont attendus sur La Côte au cours des prochaines années, et que la commune est à la recherche de terrains pour la construction de logements. Si la parcelle n°4***** était rangée dans la zone à bâtir, par exemple pour y édifier des maisons individuelles, le prix du terrain pourrait atteindre 500 fr/m². Me Civitillo a précisé que le prix du terrain dans la zone de Littoral Parc, proche au Sud, oscille entre 600 et 700 fr/m², et que dans la région, le terrain pour les villas est offert à environ 800 fr/m². Ces valeurs sont à mettre en relation avec le procès-verbal d'estimation du gage immobilier, établi le 20 avril 2005 par l'expert mandaté par l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Morges-Aubonne, selon lequel la valeur des 13'501 m² de la parcelle n°4***** est de 50 fr./m², soit 676'500 fr. Ainsi, même s'il convient de donner acte à Y._____ qu'il ignorait la valeur future potentielle de la parcelle n°4***** au moment de passer l'acte du 23 mai 2008 et que la demande litigieuse ne vise pas à réaliser une opération immobilière, il n'en demeure pas moins qu'existe pour lui la perspective de rentrer largement dans ses fonds, s'il devenait propriétaire de la parcelle n°4***** et si le projet de déclasser dans la zone à bâtir de ce bien-fonds devait se réaliser conformément aux vœux des autorités communales. Lors de l'audience du 6 juillet 2009, Y._____ a écarté expressément l'hypothèse d'acquiescer la seule parcelle n°4*****, réitérant son souhait de devenir propriétaire de l'entier du domaine de X._____. g) Eu égard à l'issue de la cause, il est superflu d'examiner, de surcroît, si la Commission aurait dû examiner la licéité du prix de vente convenu entre les parties à l'acte du 23 mai 2008.

E. 2

Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée annulée. Les frais sont mis à la charge des intimés X._____ et Y._____, solidairement entre eux; l'allocation de

dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36).

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