

# **VD\_OMNI FO.2008.0028 vom 17. Februar 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-02-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2008.0028](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2008.0028)

FR: VD\_OMNI FO.2008.0028 du 17 février 2010

IT: VD\_OMNI FO.2008.0028 del 17 febbraio 2010

## **Regeste**

Département de l'économie/LEGERET, ROSSIER LEGERET, Commission foncière rurale Section I | Parcelle sise en majeure partie en zone agricole qui comporte toutefois un bâtiment d'habitation à usage non agricole colloqué en zone village et un second bâtiment en limite des deux zones. Recours de l'autorité de surveillance contre l'autorisation d'acquérir délivrée à des non-exploitants agricoles admis: la parcelle étant assujettie entièrement à la LDFR (art. 2 al. 2 let. c LDFR), l'autorité compétente en matière d'autorisation doit examiner, avant de délivrer une autorisation fondée sur l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, si le prix offert est licite, en procédant à une comparaison telle qu'exigée par l'art. 66 LDFR.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La décision relative à une demande tendant à l'octroi d'une autorisation en application de la LDFR, peut faire l'objet d'un recours formé dans les 30 jours devant l'autorité cantonale, selon les art. 88 al. 1 et 80 al. 1 LDFR. L'autorité cantonale de surveillance peut interjeter recours contre l'octroi de l'autorisation (art. 83 al. 3 LDFR). Dans le canton de Vaud, le Département de l'économie est habilité à recourir, en sa qualité d'autorité de surveillance, à l'encontre d'une décision d'octroi d'autorisation prise par la Commission foncière rurale, selon l'art. 8 de la loi du 13 septembre 1993 d'application de la LDFR (LVLDFR; RSV 211.42). Le recours est donc recevable.

### **E. 2**

La parcelle n° 143 de la commune de Vuibroye est entièrement soumise à la LDFR, conformément à l'art. 2 al. 2 let. c LDFR. Dès lors, l'acquisition de dite parcelle est soumise à autorisation (art. 61 LDFR). a) 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 la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel fondé sur la politique de la propriété ( ATF 133 III 562 consid. 4.3 p. 564; FO.2009.0002 du 14 septembre 2009). L'autorisation doit ainsi, en principe, être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Elle est néanmoins accordée si ce dernier prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Tel est en particulier le cas lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (cf. art. 66 LDFR), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel (art. 64 al. 1 let. f LDFR). L'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR a pour but de sauvegarder, sous l'angle de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), les intérêts de l'agriculteur désireux de vendre, dont l'offre n'est suivie d'aucune demande de la part d'un exploitant à titre personnel (FO.2009.0002 précité; Christoph Bandli/ Beat Stalder, in Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 [ci-après:

Commentaire LDFR], 1998, n° 36 ad art. 64 LDFR). Si, dans le cadre de la procédure d'autorisation, le propriétaire qui veut vendre fournit la preuve qu'à la suite de la publication de l'appel d'offres aucune offre ou seulement des offres insuffisantes ont été présentées par des exploitants à titre personnel, l'acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel obtiendra l'autorisation d'acquérir, pour autant que le prix convenu ne soit pas surfait (art. 63 al. 1 let. b et art. 66 LDFR; cf. Bandli/Stadler, in Commentaire LDFR, op. cit., n° 38 ad art. 64 LDFR). Dans le cas contraire, l'autorisation devra être refusée. L'art. 66 LDFR précise que 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 au cours des cinq dernières années (al. 1). Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation (al. 2). Le canton de Vaud n'a pas fait usage de cette faculté. La détermination du prix licite (non surfait) doit être effectuée par comparaison avec des transactions portant sur des immeubles présentant des caractéristiques semblables, eu égard notamment à la déclivité du terrain, la qualité du sol, le motif de l'aliénation et les possibilités d'utilisation future (TA arrêt FO.2006.0014 du 30 novembre 2007 et références citées, telles que l'ATF non publié 5A.11/1995 du 21 décembre 1995, consid. 2, in CDA 1996 p.49; Hans Rudolf HOTZ, Commentaire LDFR, n° 8 ss ad art. 66). Il y a lieu d'écarter de cette comparaison notamment les transactions effectuées à bas prix dans le cadre de la famille (HOTZ, op. cit., n° 9 ad art. 66; CDA 2001 p. 55) ou à prix élevé dans un but spéculatif lorsque le terrain en cause est susceptible d'être transféré en zone à bâtir ou affecté à l'usage de carrière (TA arrêt FO.2003.0012 du 14 avril 2004 consid. 2b; HOTZ, op. cit., n° 11 ad art. 66; Yves Donzallaz, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, tome II, 2006, les méthodes comparatives p. 690, n° 3506 et ss). Il faut en définitive que seuls soient comparés des objets comparables (HOTZ, op. cit., n° 9 ad art. 66).

### **E. 3**

a) Dans le cas présent, la Commission foncière rurale s'est déterminée sur le recours en indiquant que les bâtiments édifiés sur la parcelle litigieuse n'ont aucun usage ni affectation agricole. Il s'agit en fait d'une habitation et la commission a toujours renoncé dans un tel cas à fixer un prix licite, les principes applicables n'étant pas transposables pour des bâtiments sans vocation agricole. Un prix "licite" ne pouvant ainsi être déterminé, la commission considère que c'est la valeur vénale qui est déterminante. L'autorité intimée s'est en revanche abstenue de vérifier la valeur retenue par les parties à l'acquisition litigieuse. L'autorité recourante conteste ce point de vue qui revient selon elle à renoncer à appliquer le principe du prix licite, ce qui aboutit en définitive à léser d'éventuels exploitants intéressés en avalisant des transactions effectuées à des prix simplement inaccessibles pour eux, sur des immeubles qui, dans leur ensemble, sont encore potentiellement destinés à l'agriculture et dont une partie au moins y est exclusivement vouée. b) Etant donné que la parcelle litigieuse est assujettie au régime d'autorisation de la LDFR, il convient de procéder à l'examen du prix de vente et fixer le prix licite, ce qui implique une comparaison avec des immeubles agricoles de la même région. La loi a en effet expressément prévu d'assujettir des immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation (art. 2 al. 2 let. c LDFR). Si un propriétaire entend aliéner son immeuble soumis à la LDFR sans être lié par les restrictions en matière de prix licite, il lui incombe de morceler son immeuble, aux conditions de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR (cf. ATF 132 III 515 consid. 3.3; ATF 5A.6/2002 du 11 juin 2002). Si le propriétaire accepte le principe d'un morcellement, il faut relever que cette démarche peut encore se

heurter à des difficultés pratiques, liées en l'occurrence au fait qu'un des bâtiments sis sur la parcelle litigieuse se trouve à cheval entre les zones agricole et de village. Une concertation entre les différentes autorités amenées à statuer sur ces questions serait dès lors opportune. Le propriétaire n'est certes pas obligé de solliciter un morcellement et ne saurait y être contraint. Toutefois, s'il s'y refuse, il doit se laisser imposer un prix licite qui ne tiendra pas compte de la valeur supérieure représentée par la partie constructible de son immeuble. L'autorité compétente en matière d'autorisation doit en effet refuser un prix de vente qui serait supérieur au prix licite (Hotz, Commentaire LDFR, n° 24 ad art. 66 LDFR). Cet examen ne peut être éludé (FO.2009.0002 du 14 septembre 2009). L'autorité intimée ne pouvait ainsi pas s'abstenir d'examiner le critère du prix résultant de l'art. 64 al. 1 let. f et 66 LDFR en se limitant à retenir la valeur indiquée par les parties à l'acquisition envisagée. Certes, les tiers intéressés à l'acquisition ont produit deux expertises en cours de procédure. Le caractère impératif des dispositions légales précitées exclut toutefois de s'en remettre au vendeur pour décider quel est le prix licite (FO.2009.0002 précité). A cela s'ajoute que la première des expertises comporte des réserves. L'autorité intimée n'a cependant pas pris position sur ces expertises qui sont postérieures à sa décision. Dans le cadre de sa marge d'appréciation, elle était toutefois tenue de rechercher des éléments de comparaison, quitte à ce qu'elle doive élargir ses investigations à d'autres cantons ou à procéder à une expertise propre (dans ce sens arrêt précité FO.2006.0014 du 30 novembre 2007; Donzallaz, op. cité, n° 3565). Au vu de ce qui précède, il n'appartient pas au tribunal de remédier à l'insuffisance d'instruction de l'autorité intimée en procédant aux investigations que cette autorité de première instance a négligé d'effectuer en vertu de la maxime d'office. Un tel procédé aurait pour effet de priver les parties d'une instance de recours (dont la fonction est d'assurer le contrôle de la légalité d'une décision censée prise au terme d'une procédure complète et régulière, et non de suppléer aux carences de l'autorité de première instance). A cela s'ajoute qu'en date du 22 décembre 2009, l'autorité intimée a sollicité la restitution de ses dossiers mis à disposition dans le cadre de la présente procédure, au vu de son intention, d'entente avec l'autorité recourante, de " développer une méthodologie d'estimation du prix licite des biens-fonds bâtis assujettis à la LDFR ". Celle-ci manifeste ainsi une volonté de clarifier, voire de modifier sa pratique actuelle. Il convient dès lors d'annuler la décision attaquée qui repose sur une constatation incomplète des faits pertinents (art. 76 let. b LPA-VD) et de renvoyer la cause à la Commission foncière pour complément d'instruction et nouvelle décision (dans ce sens, arrêts FO.2009.0002 précité; FO.2002.0029 du 28 février 2003).

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Vu les circonstances, il se justifie de laisser les frais de la présente procédure à la charge de l'Etat. L'autorité recourante n'a pas droit à des dépens (art. 56 al. 3 LPA-VD).

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