

# VD\_OMNI FO.2009.0002 vom 14. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2009.0002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2009.0002)

FR: VD\_OMNI FO.2009.0002 du 14 septembre 2009

IT: VD\_OMNI FO.2009.0002 del 14 settembre 2009

## Regeste

Département de l'économie/Commission foncière rurale Section I, W. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_, Y. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ | Parcelle de 57'238 m<sup>2</sup>, supportant divers bâtiments, située dans sa majeure partie en zone agricole, soumise à la LDFR. La CFR renonce à fixer un prix licite sous prétexte que le bien-fonds précité n'aurait aucun usage ni affectation agricole. A tort. En effet, la procédure ne tend pas au désassujettissement de la parcelle à la LDFR ni à l'octroi d'une exception à l'interdiction de morcellement pour des immeubles à usage mixte. Quand bien même certains bâtiments situés sur la parcelle en cause ne seraient plus nécessaires à l'agriculture ou serviraient à l'habitation, ils tombent dans le champ d'application de la LDFR. Dès lors, l'autorisation d'acquérir doit être subordonnée à la condition impérative du prix licite (non surfait) et le dossier ne contient aucun élément permettant d'établir le prix licite d'où renvoi à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision. Recours admis.

## 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 (LVLDLFR; RSV 211.42). Le recours est donc recevable.

### E. 2

Il n'est pas contesté que la parcelle n° 3\*\*\*\*\* de 4\*\*\*\*\* est soumise à la 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). 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 (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). 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) A l'appui de sa décision, la Commission foncière indique que les bâtiments édifiés sur le bien-fonds n'ont aucun usage ni affectation agricole; elle fait valoir qu'elle a toujours renoncé à fixer un prix licite pour des parcelles n'ayant aucun lien avec l'agriculture car les " principes applicables " n'étaient " pas transposables pour des bâtiments sans vocation agricole ". Il serait " impossible " de trouver des " objets comparables ", ce qui rendrait " illusoire " la fixation d'un prix licite. Un tel point de vue ne peut pas être suivi. Dans la mesure où la parcelle n° 3\*\*\*\*\* est, en effet, assujettie au régime d'autorisation de la LDFR, l'autorité intimée ne pouvait pas s'abstenir d'examiner le critère du prix résultant de l'art. 64 al. 1 let. f et 66 LDFR. Le caractère impératif de ces dispositions légales exclut de s'en remettre au vendeur pour décider quel est le prix licite. Dans le cadre de sa marge d'appréciation, l'autorité intimée était 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 (dans ce sens arrêt précité FO.2006.0014 du 30 novembre 2007; Donzallaz, op. cité, n° 3565). Selon toute vraisemblance, il ne s'agit certainement pas d'un cas unique dans le canton de Vaud et encore moins en Suisse. On doit attendre de la CFR qu'elle mette au besoin en œuvre une expertise pour déterminer le prix licite, à l'instar de ce qu'elle a fait notamment à l'occasion de l'affaire FO.2008.0010 du 29 mai 2009 (où le bâtiment sis sur une parcelle située en zone agricole n'avait plus d'usage agricole depuis 1967; voir aussi Donzallaz, op. cit., n° 3471 et ss, spéc. n° 3565 qui rappelle l'obligation de recourir à l'expertise en l'absence de statistique fiable). b) L'autorité intimée laisse entendre que les bâtiments en question seraient exclus du champ d'application de la LDFR. Il est vrai que

certaines biens-fonds situés hors des zones à bâtir - et donc présumés agricoles - ne sont en réalité d'aucune utilité à l'agriculture: ainsi, par exemple, une maison d'habitation sans rapport avec une exploitation agricole ne justifie nullement des mesures particulières en faveur de l'agriculture. En pareil cas, l'art. 84 LDFR permet de faire constater par l'autorité compétente que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de la LDFR (cf. ATF 132 III 515 consid. 3.3.2; 129 III 186 consid. 2); le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (art. 86 LDFR; cf. aussi l'art. 3 ODFR pour les exceptions à l'obligation de mentionner), avec pour effet d'informer les tiers que l'immeuble en question, bien que situé hors de la zone à bâtir, n'est pas assujéti à la LDFR (Stalder, in Commentaire LDFR, n. 4 ad art. 84 LDFR). Mais, en l'occurrence, l'on ne se trouve pas en présence d'une procédure de "désassujéttissement" ou en constatation de non assujéttissement à la LDFR de la parcelle n° 3\*\*\*\*\*. En effet, la requête en cause tend exclusivement à autoriser, faute d'offre de la part d'un exploitant à titre personnel, l'acquisition d'un immeuble agricole par des acquéreurs qui n'ont pas cette qualité (art. 61 al. 1 LDFR). A cela s'ajoute que l'on n'est pas non plus en présence d'une procédure tendant à accorder une exception à l'interdiction de morcellement notamment pour des immeubles à usage mixte qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR), soit une procédure visant à exclure du champ d'application de la LDFR la seule partie non agricole d'un immeuble à usage mixte (art. 60 al. 1 let. a LDFR; cf. ATF 132 III 515 consid. 3.3.3; 125 III 7\*\*\*\*\*). c) Il s'ensuit que, quand bien même ils ne seraient peut-être plus nécessaires à l'agriculture ou qu'ils serviraient à des fins d'habitation, les bâtiments sis sur la parcelle n° 3\*\*\*\*\* tombent dans le champ d'application de la LDFR. Contrairement à l'avis de l'autorité intimée, l'autorisation d'acquérir doit ainsi être subordonnée à la condition impérative du prix licite (non surfait) qui ne peut pas être éludée.

#### **E. 4**

L'art. 28 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 entrée en vigueur le 1 er janvier 2009 (LPA-VD; RSV 173.36) prévoit que l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas liée par les offres de preuves formulées par les parties. La procédure administrative est régie essentiellement par la maxime inquisitoriale, selon laquelle les autorités définissent les faits pertinents et les preuves nécessaires, qu'elles ordonnent et apprécient d'office. Cette maxime doit cependant être relativisée par son corollaire, soit le devoir de collaboration des parties à l'établissement des faits, ainsi que par le droit des parties, compris dans le droit d'être entendu, de participer à la procédure et d'influencer la prise de décision ( ATF 128 II 139 consid. 2b p. 142; 120 V 357 consid. 1a p. 360) . Conformément à l'art. 63 al. 1 let. b LDFR, l'acquisition d'un immeuble agricole est refusée lorsque le prix convenu est surfait. L'autorité doit par conséquent procéder à l'examen du prix de vente et fixer le prix licite. Les parties présentent à l'autorité un contrat de vente qui fait mention du prix de vente. L'autorité compétente en matière d'autorisation doit refuser un prix de vente qui serait supérieur au prix licite (Hotz, Commentaire LDFR, n° 24 ad art. 66 LDFR). Le dossier ne contient en l'espèce aucun élément permettant d'établir le prix licite de la parcelle en cause. Il n'appartient pas au tribunal de remédier à ces insuffisances en procédant aux investigations que l'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). 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, arrêt FO.2002.0029 du 28 février 2003).

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Les frais de la présente procédure sont mis à la charge de la propriétaire de la parcelle litigieuse et des requérants qui succombent en leur qualité de tiers intéressés (art. 49 al. 1 LPA-VD). Le DEC n'a pas droit à des dépens (art. 52 al. 3 LPA-VD).

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