

VD_OMNI FO.2009.0016 vom 12. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2009.0016

FR: VD_OMNI FO.2009.0016 du 12 mai 2010

IT: VD_OMNI FO.2009.0016 del 12 maggio 2010

Regeste

Département de l'économie/Commission foncière rurale Section I, X. _____, Y. _____ | Droit foncier rural; autorisation d'acquérir une parcelle située en zone agricole; même si des bâtiments sis sur une parcelle située en zone agricole ne sont plus nécessaires à l'agriculture ou ne servent qu'à des fins d'habitation, ils tombent dans le champ d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), dans la mesure où l'on n'est pas en présence d'une procédure de "désassujettissement" à la LDFR ou d'une procédure tendant à accorder une exception à l'interdiction de morcellement pour des immeubles à usage mixte (art. 2 al. 2 let. d LDFR); l'autorisation d'acquérir le bien-fonds concerné doit ainsi être subordonnée à la fixation par l'autorité intimée d'un prix licite (non surfait), car le caractère impératif de l'art. 66 LDFR exclut de s'en remettre au vendeur pour fixer le prix licite; le dossier ne contenant aucun élément permettant d'établir le prix licite pour l'acquisition de la parcelle en cause, il est retourné à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

let. b LDFR.

E. 2

a) Selon l'art. 66 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 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 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 (ATF 5A.11/1995 du 21 décembre 1995 consid. 2, in CDA 1996, p. 49; Hans Rudolf Hotz, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 [ci-après: commentaire LDFR], Brugg 1998, n. 8 ss ad art. 66). b) A l'appui de sa décision, l'autorité intimée soutient que le prix ne serait pas surfait, sans indiquer cependant les motifs qui l'amènent à une telle conclusion. Elle se réfère uniquement aux bâtiments édifiés sur la parcelle pour parvenir à cette constatation; elle n'a ainsi pas cherché à déterminer le prix licite, se contentant d'estimer que le prix n'était pas surfait. A cet égard, l'autorité intimée relève qu'elle ne pourrait retenir une "valeur agricole" aux immeubles bâtis sur la parcelle, car ceux-ci seraient situés en zone "constructible" (cf. réponse au recours). L'assujettissement du bien-fonds à la LDFR n'est pourtant pas contesté. Il est vrai que certains 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 toutefois, 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 (Beat Stalder, in commentaire LDFR, n. 4 ad art. 84). On ne se trouve cependant pas en l'espèce en présence d'une procédure de "désassujéttissement" ou en constatation de non assujéttissement à la LDFR de la parcelle n° *****. En effet, la requête en cause tend exclusivement à autoriser l'acquisition d'un immeuble agricole (art. 61 al. 1 LDFR). A cela s'ajoute le fait 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 175). Il s'ensuit que, quand bien même ils ne seraient peut-être plus nécessaires à l'agriculture ou qu'ils serviraient uniquement à des fins d'habitation, les bâtiments sis sur la parcelle n° ***** 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, même si la fixation d'un tel prix peut s'avérer difficile concernant des immeubles agricoles bâtis. Le tribunal a en effet jugé que le caractère impératif de l'art. 66 LDFR excluait de s'en remettre au vendeur pour fixer le prix licite (arrêt FO.2006.0014 du 30 novembre 2007 consid. 4d). Dans le cadre de sa marge d'appréciation, l'autorité intimée est 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 (arrêts FO.2008.0028 du 17 février 2010 consid. 3b, FO.2009.0002 du 14 septembre 2009 consid. 3a et FO.2006.0014 précité consid. 4d; cf. également Yves Donzallaz, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, tome 2, Berne 2006, n. 3547).

E. 3

L'art. 28 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (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 prévu par l'art. 30 al. 1 LPA-VD, ainsi que par le droit des parties, compris dans le droit d'être entendu, de participer à la procédure, en particulier à l'administration des preuves et, le cas échéant, 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). Le dossier ne contient en l'espèce aucun élément

permettant d'établir le prix licite pour l'acquisition 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 l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision (dans ce sens, arrêts FO.2008.0028 précité consid. 3b in fine, FO.2009.0002 précité consid. 4 et FO.2002.0029 du 28 février 2003 consid. 2). Par conséquent, la question de l'existence d'une exception au principe de l'exploitation à titre personnel selon l'art. 64 al. 1 let. a LDFR ne peut être examinée dans le cadre de la présente procédure, puisqu'un juste motif au sens de cette disposition ne donne droit à autorisation que si le prix d'acquisition n'est pas surfait, ce qu'il incombe à l'autorité intimée de vérifier (cf. dans ce sens arrêt FO.2009.0017 du 28 décembre 2009 consid. 4c). L'autorité intimée en profitera également pour compléter l'instruction sur la question de savoir si l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel prévue à l'art. 64 al. 1 let. a LDFR est réalisée.

E. 4

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée; le dossier de la cause est retourné à l'autorité intimée pour compléter l'instruction dans le sens des considérants et statuer à nouveau. Par ailleurs, selon la jurisprudence du tribunal rendue en application de l'art. 55 de l'ancienne loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), abrogée dès le 1^{er} janvier 2009 et remplacée par la LPA-VD, 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 la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). Il n'y a pas lieu de modifier cette pratique après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la procédure administrative (cf. arrêt AC.2008.0299 du 31 août 2009 consid. 4c). Les frais de justice sont ainsi mis à la charge des tiers intéressés, ce d'autant plus que la possibilité leur a été donnée de retirer leur requête tendant à obtenir une autorisation d'acquérir la parcelle n° *****, mais qu'ils n'ont pas donné suite à cette possibilité. Il n'est au surplus pas alloué de dépens.

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