

VD_OMNI FO.2009.0022 vom 4. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2009.0022

FR: VD_OMNI FO.2009.0022 du 4 mai 2010

IT: VD_OMNI FO.2009.0022 del 4 maggio 2010

Regeste

DECKER/Commission foncière rurale Section I, GOLAY | Prix offert pour l'acquisition de plusieurs immeubles agricoles considéré comme surfait par l'expert. Bien que les recourants s'en remettent aux conclusions de l'expert sur ce point, le respect de la procédure d'autorisation exige qu'un nouvel appel d'offres soit, le cas échéant, publié au préalable, à un prix considéré comme non surfait. Question laissée de toute façon indécise, dans la mesure où l'autorisation d'aliéner a été refusée à bon droit. En effet, l'exploitation du vendeur nécessitait en tout 0,832 UMOS, soit un montant supérieur au seuil de 0,75 UMOS à compter duquel une exploitation doit être considérée comme une entreprise agricole dans le canton. Elle est donc soumise au principe de l'interdiction du partage matériel. Une surface agricole affermée sans autorisation doit être prise en considération pour déterminer si l'ensemble des immeubles promis-vendus est assimilable à une entreprise agricole. Tel est le cas lorsque la conclusion du contrat de bail à ferme précède l'octroi de l'autorisation d'affermage par parcelles; l'autorisation a un effet formateur, de sorte que le contrat demeure inefficace tant que celle-ci n'est pas entrée en force.

Erwägungen

E. 1

A titre préliminaire, les recourants requièrent la mise en œuvre d'un complément d'expertise. Ils se plaignent de ce que l'expertise, qui prend en compte la surface de vigne pour calculer les besoins en travail de l'exploitation affermée à Thierry Golay, n'évoque pas le fait que cette vigne ne soit pas exploitée par la famille Golay depuis plus de vingt ans. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD). Cela inclut pour elles le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370/371, et les arrêts cités). Le droit d'être entendu s'exerce essentiellement en rapport avec les faits de la cause. Il n'implique pas que les parties se voient réserver la faculté de s'exprimer sur l'appréciation des faits ou sur l'argumentation juridique que l'autorité se propose de retenir à l'appui de la décision à prendre (ATF 132 II 257 consid. 4.2 p. 267, 485 consid. 3.4 p. 495; 129 II 497 consid. 2.2 p. 505). Il n'est fait exception à cette règle que lorsque l'autorité envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune partie en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la pertinence, que la situation juridique a changé ou que l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation particulièrement étendu (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505). En outre, l'autorité peut renoncer au moyen de preuve offert par une partie, pour autant qu'elle puisse admettre sans arbitraire que ce moyen n'aurait pas

changé sa conviction (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429; 124 I 241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). Pour le surplus, les parties à la procédure de recours ont le droit de recevoir toutes les écritures déposées et disposent en principe du droit de répliquer aux arguments des parties adverses (ATF 133 I 98, 100; ATF 2C_688/2007 du 11 février 2008). Devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36). Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). L'autorité peut recourir à l'audition des parties et à l'expertise (art. 29 al. 1 let. a et c LPA-VD). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent en effet pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise, à moins que soit en cause l'examen personnel de la partie en cause (ATF 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, les recourants évoquent une constatation incomplète des faits. Ils requièrent que l'expert soit invité à décrire la surface de vigne de Bremblens, se penche sur les conditions d'exploitation de celle-ci et indique quels sont les investissements à effectuer par la famille Golay à cet effet. Le Tribunal peut toutefois écarter la réquisition des recourants et s'en tenir à une procédure exclusivement écrite. Comme on le verra ci-dessous, le litige a trait à des questions d'ordre exclusivement juridique, que le Tribunal examine avec un plein pouvoir d'examen (art. 76 LPA-VD). Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause, en se dispensant du complément d'expertise réclamé par les recourants.

E. 2

Sur le plan matériel, l'autorité intimée, suivant en cela les conclusions de l'expert, a estimé en premier lieu que le prix offert par les recourants pour les immeubles de Gilbert Golay, soit 931'060 fr., était surfait. a) Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural - LDFR; RS 211.412.11) . 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'acquiescer, pour autant que le prix convenu ne soit pas surfait (art. 63 al. 1 let. b et art. 66 LDFR; cf. sur ce point, Bandli/Stadler, *ibid.*, n° 38). Dans le cas contraire, l'autorisation devra être refusée. b) En l'espèce, nul exploitant n'a donné suite à l'appel d'offres publié le 17 mars 2009. En effet, le prix offert par les recourants pour les immeubles de Gilbert Golay, soit 931'060 fr., doit être considéré comme surfait. Les recourants se gardent du reste de remettre en cause les conclusions de l'expert et la décision attaquée sur ce point. Ils indiquent simplement qu'ils s'en remettent au prix maximum non surfait. Cette explication ne permet toutefois pas d'accueillir leur recours et d'inviter l'autorité intimée à délivrer une autorisation exceptionnelle à forme de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. Le respect de la procédure d'autorisation exige en effet qu'un nouvel appel d'offres soit, le cas échéant, publié au préalable, à un prix considéré comme non surfait. Quoi qu'il en soit, il n'est pas certain, comme on le verra plus loin, que la procédure puisse être reprise à ce stade.

E. 3

Pour apprécier, s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2).

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Le sort réservé au recours commande de mettre un émolument judiciaire à la charge des recourants, exclusivement (art. 49 al. 1 et 91 LPA-VD). Bien que représenté par le conseil des recourants, Gilbert Golay n'a en effet pris aucune conclusion formelle quant au sort du recours. En outre, l'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 a contrario et 91 LPA-VD).

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