

VD_OMNI FO.2009.0031 vom 10. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2009.0031

FR: VD_OMNI FO.2009.0031 du 10 mars 2010

IT: VD_OMNI FO.2009.0031 del 10 marzo 2010

Regeste

A.X._____/Commission foncière rurale Section I, A.Y._____, B.Y._____,
Office des poursuites et faillites de l'arrondissement d'Aigle | Le précédent propriétaire d'une exploitation agricole vendue aux enchères forcées n'a pas la qualité pour recourir contre l'autorisation d'acquérir au sens de la LDFR délivrée aux adjudicataires dès lors qu'il ne démontre pas que les circonstances particulières du cas font qu'il a un intérêt particulier, actuel et pratique à l'annulation de la décision (c'est la réalisation de ses immeubles qui a entraîné pour lui la perte de l'exploitation qui servait à son activité lucrative et non la délivrance de l'autorisation attaquée; le recourant n'apporte pas le début d'une preuve que l'annulation de la décision attaquée lui permettrait de trouver un arrangement avec ses créanciers poursuivants; c'est en définitive par la décision de vendre ses immeubles aux enchères que le recourant a été directement touché et non par la décision attaquée qui n'est que subséquente).

Erwägungen

E. 1

La demande d'autorisation est adressée à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation (art. 90, let. a).

E. 2

Celle-ci communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du registre foncier, à l'autorité cantonale de surveillance (art. 90, let. b), au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution.

E. 3

Les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88) contre le refus d'autorisation, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, contre l'octroi de l'autorisation." La formulation de l'art. 83 al. 3 LDFR résulte d'un compromis entre ceux qui voulaient voir la règle de l'art. 103 let. a OJ - qui prévoyait que la qualité pour recourir était reconnue à la personne pouvant se prévaloir d'un intérêt digne de protection, soit d'un intérêt juridique ou de fait actuel, pratique et particulier (arrêt 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2) - appliquée également à la LDFR et ceux pour qui les décisions d'autorisation ne devaient pouvoir être attaquées que par les parties au contrat et non par un tiers quelconque. En adoptant l'art. 83 al. 3 LDFR, le législateur fédéral a délibérément cherché à limiter le cercle des personnes généralement habilitées à recourir en matière administrative (ATF 126 III 274 consid. 1b et c). Il s'avère ainsi que l'intention du législateur, en adoptant cette norme dans sa formulation définitive, était avant tout d'assurer un droit de recours au fermier ainsi qu'aux titulaires du droit d'emption, du

droit de préemption ou du droit à l'attribution en mentionnant expressément ces personnes, tout en excluant du cercle des personnes ayant qualité pour recourir les voisins, les organisations de protection de la nature et de l'environnement ainsi que les organisations professionnelles comme les associations paysannes. Techniquement, le choix du législateur s'explique en ceci que les décisions prises en application de la LDFR produisant des effets formateurs sur les rapports de droit privé, elles ne doivent pas pouvoir être attaquées par un tiers quelconque (ATF 129 III 583 consid. 3.1; arrêt 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.1). Cependant, malgré sa formulation restrictive, l'art. 83 al. 3 LDFR n'est pas exhaustif dans l'énumération des personnes habilitées à recourir contre l'octroi d'une autorisation d'acquérir un bien agricole (ATF 126 III 274 consid. 1c). Au regard de l'art. 83 al. 3 LDFR, la qualité des parties contractantes pour recourir contre le refus de l'autorisation est liée à leurs qualités respectives de propriétaire et d'acquéreur de l'entreprise ou de l'immeuble agricole; elle n'est pas subordonnée à la participation à la procédure d'autorisation en qualité de partie (ATF 129 III 583 consid. 3.1). Contre un refus d'autorisation, le propriétaire a en effet un intérêt digne de protection à la modification de la décision, parce que la recherche d'un nouvel acquéreur occasionne une perte de temps et comporte le risque de ne pas atteindre le prix convenu avec le premier. En revanche, quand le propriétaire et l'acquéreur ont eux-mêmes choisi leur cocontractant et les conditions de l'aliénation, notamment le prix, on ne voit pas quel intérêt ils pourraient avoir à recourir contre l'octroi de l'autorisation. On comprend dès lors que l'art. 83 al. 3 LDFR leur reconnaisse explicitement la qualité pour recourir contre un refus d'autorisation mais ne les mentionne pas parmi les personnes autorisées à recourir contre l'octroi de l'autorisation. Mais on peut se demander si le propriétaire n'a pas un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation d'acquérir, et s'il ne doit dès lors pas se voir reconnaître la qualité pour recourir, lorsque l'entreprise ou l'immeuble agricole a fait l'objet d'une réalisation forcée (arrêt 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2). Selon la jurisprudence, l'intérêt digne de protection présuppose un intérêt de fait, qui soit actuel, pratique et particulier. L'intérêt digne de protection peut donc être aussi bien un intérêt juridique qu'un intérêt de fait; pour que le recourant puisse agir, il n'est pas nécessaire - contrairement à ce qui valait pour le recours de droit public - qu'il soit affecté dans des intérêts que la norme prétendument violée a pour but de protéger, que l'ordre juridique lui reconnaisse implicitement l'existence d'un intérêt lésé. Le recourant doit en outre avoir un intérêt actuel et pratique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, respectivement à l'examen des griefs soulevés; cet intérêt au recours doit encore exister au moment où statue le Tribunal fédéral, lequel se prononce sur des questions concrètes et non pas simplement théoriques (ATF 127 III 41 consid. 2b; 125 I 394 consid. 4a). Enfin, cet intérêt doit être particulier en ce sens que le recourant doit être touché plus que quiconque par la décision attaquée et doit se trouver, avec l'objet du litige, dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération; il doit subir personnellement et directement un préjudice à cause de la décision attaquée, un intérêt indirect ou la défense de l'intérêt public exclusivement, sans une relation suffisamment proche avec l'objet du litige, ne suffisant pas; l'annulation ou la modification de la décision doit à la fois rétablir une situation conforme au droit et supprimer le préjudice subi et il incombe au recourant d'une part de prétendre que la décision attaquée est irrégulière et d'autre part d'établir qu'elle lui cause un préjudice et le prive d'un avantage dans sa situation propre (ATF 123 II 376 consid. 2). La jurisprudence en a déduit que le seul fait que l'intéressé est le précédent propriétaire de l'immeuble vendu aux enchères ne suffit pas à lui conférer un intérêt digne de protection à

l'annulation de l'octroi de l'autorisation d'acquérir délivrée au créancier gagiste conformément à l'art. 64 al. 1 let. g LDFR. S'il entend recourir contre l'autorisation, l'ancien propriétaire doit démontrer que les circonstances particulières de la cause font qu'il a un intérêt particulier, actuel et pratique à l'annulation de l'autorisation. Par ailleurs, il y a lieu de garder à l'esprit que la LDFR a institué une autorité cantonale de surveillance qui a qualité pour recourir contre la décision d'octroi d'une autorisation (art. 83 al. 3 et 90 al. 1 let. b LDFR) et donc pour tâche de veiller au respect des dispositions légales en matière d'octroi d'autorisation (arrêt 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2). La jurisprudence du Tribunal fédéral est cependant particulièrement stricte puisqu'elle n'ouvre même pas la voie du recours au propriétaire ayant fait l'objet d'une réalisation forcée et qui, estimant le prix d'adjudication trop bas où invoquant l'absence d'activités agricoles de l'adjudicataire, s'en prend à l'autorisation d'acquérir octroyée à ce dernier (arrêt 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.3.1). d) En l'espèce, le recourant fait valoir qu'il dispose d'un intérêt particulier, actuel et pratique à l'annulation de l'autorisation, dès lors qu'il demeure à ce jour encore exploitant des parcelles litigieuses et que cette exploitation constitue son gagne-pain. L'annulation de l'autorisation devrait en outre lui offrir la possibilité de trouver un arrangement avec ses créanciers car la valeur vénale des parcelles estimée par l'office dépasse le montant des engagements. Bien que s'en remettant à justice sur ce point, l'autorité intimée doute de la légitimation du recourant. Les adjudicataires ayant été inscrits comme propriétaires le 25 novembre 2009, elle voit mal comment le recourant serait encore exploitant des biens-fonds réalisés. Le recourant ne démontre selon l'autorité intimée nullement qu'il aurait les moyens financiers d'un arrangement avec ses créanciers. Si tel avait été le cas, il aurait été en mesure d'enchérir lors de la vente. Qui plus est, ni la LDFR ni la LP ne prévoient d'annulation a posteriori d'enchères publiques lorsque le saisi prétend être revenu à meilleure fortune. De l'avis des adjudicataires, en sa qualité d'ancien propriétaire, le recourant n'est pas directement touché par l'autorisation attaquée et l'annulation de celle-ci ne serait pas de nature à réparer son prétendu préjudice direct, dès lors que l'immeuble serait remis une nouvelle fois aux enchères. Les adjudicataires voient dans le présent recours une manœuvre dilatoire du recourant. Conformément à la jurisprudence sus rappelée, le seul fait que le recourant est le précédent propriétaire des immeubles vendus aux enchères ne suffit pas à lui conférer un intérêt digne de protection à l'annulation de l'octroi de l'autorisation délivrée aux adjudicataires. Le recourant doit démontrer que les circonstances particulières du cas font qu'il a un intérêt particulier, actuel et pratique à l'annulation de l'autorisation. Le recourant se prévaut tout d'abord du fait que la décision querellée entraîne pour lui la perte de son activité lucrative, qui a consisté depuis 1974 dans l'exploitation du domaine agricole vendu aux enchères. Or, c'est la réalisation de ses immeubles par l'office des poursuites qui a privé le recourant de son droit de propriété, donc de son outil de travail et non l'autorisation attaquée. En effet, c'est l'adjudication qui a opéré le transfert de propriété (art. 656 al. 2 du Code civil suisse (CC); RS 210). Le recourant a déjà tenté sans succès d'obtenir l'annulation de l'adjudication par la voie de la plainte de l'art. 17 LP, rejetée par les autorités de surveillance inférieure et supérieure et en dernier lieu par le Tribunal fédéral. L'annulation de la décision attaquée ne constituerait dès lors pour le recourant qu'un avantage provisoire, puisque (à supposer que l'inscription des adjudicataires au registre foncier soit mise à néant) de nouvelles enchères seraient ordonnées (art. 67 al. 2 LDFR). Sous cet angle, l'annulation de la décision attaquée ne serait pas de nature à réparer un préjudice direct. Le recourant prétend ensuite que l'annulation de l'autorisation délivrée aux adjudicataires lui permettrait d'obtenir l'annulation de la vente

aux enchères et lui offrirait la possibilité de trouver un arrangement avec ses créanciers, dès lors que la valeur des parcelles a été estimée par l'office sur la base d'une expertise privée à un montant supérieur au montant de ses engagements. Or, rien n'est moins sûr dans la mesure où l'estimation de la valeur des immeubles, connue des créanciers du recourant avant que la vente aux enchères n'ait lieu, n'a pas empêché leur réalisation forcée. On ne voit pas comment le recourant pourrait après coup se prévaloir de cette estimation pour négocier avec ses poursuivants. Il n'apporte du reste pas le début d'une preuve qu'il serait en négociation avec ses créanciers saisissants. Par ailleurs, comme relevé dans l'arrêt 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.3.1 précité, à la suite de la réquisition de vente formée par la poursuivante, l'immeuble doit être vendu aux enchères (art. 156 et 133 LP). En vertu de l'art. 126 al. 1 LP, auquel renvoie l'art. 142a LP, le préposé doit adjuger l'objet après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gages préférables à celle des poursuivants. L'adjudication n'est pas subordonnée à l'existence d'une offre atteignant la valeur estimée de l'objet selon l'art. 97 al. 1 LP; elle ne peut pas être refusée au motif que le prix offert ne serait pas assez élevé (Carl Jaeger/Hans Ulrich Walder/Thomas M. Kull/Martin Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4ème éd., Zurich 1997, t. I, n. 7 ad art. 126 LP). La LDFR ne déroge pas à ce système, mais se limite à prévoir que l'adjudicataire doit soit produire une autorisation d'acquérir avant les enchères, soit la requérir dans les dix jours dès l'adjudication (art. 67 al. 1 LDFR). Le Tribunal fédéral n'a ainsi pas suivi un recourant qui, comme ici, soutenait implicitement qu'il aurait été lésé parce que le prix de la réalisation aurait été trop faible par rapport à l'expertise. En définitive, c'est par la décision de vendre ses immeubles aux enchères que le recourant a été directement touché et non pas par la décision subséquente prise en application du droit foncier rural ici attaquée. Même si la décision de la commission était annulée et, partant, l'adjudication révoquée (art. 67 al. 2 LDFR), le recourant ne serait que provisoirement réintégré dans son droit de propriété et de nouvelles enchères seraient ordonnées. Dans ces circonstances, A.X. _____ n'est pas directement touché par la décision prise par l'autorité intimée dans sa séance du 30 octobre 2009 et n'a pas qualité pour recourir contre celle-ci. 2. Vu ce qui précède, le recours est déclaré irrecevable, aux frais du recourant, qui doit des dépens aux adjudicataires.

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