

VD_OMNI FO.2010.0007 vom 3. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2010.0007

FR: VD_OMNI FO.2010.0007 du 3 septembre 2010

IT: VD_OMNI FO.2010.0007 del 3 settembre 2010

Regeste

X._____, Y._____/Commission foncière rurale Section I, Z._____| Droit foncier rural; notion d'entreprise agricole; l'existence d'une entreprise agricole doit être appréciée en fonction de critères objectifs; l'application de la loi ne peut dépendre de l'usage effectif de l'exploitant et être laissée à son domaine d'influence; en l'espèce, l'analyse du potentiel du domaine concerné laisse apparaître la possibilité d'une production de racines d'endive, qui permet de dépasser le seuil minimal de 0,75 unités de main-d'oeuvre standard (UMOS) prévu par le droit cantonal; le domaine doit ainsi être qualifié d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR.

Erwägungen

E. 1

a) En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption lorsque, outre d'autres conditions, il est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise (art. 47 al. 2 let. b de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural; LDFR; RS 211.412.11). Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'oeuvre standard (UMOS; art. 7 al. 1 LDFR). Cette disposition, dans sa teneur actuelle, a été modifiée par la loi fédérale du 5 octobre 2007 (RO 2008 3585), qui est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2008. Le besoin en travail minimal nécessaire pour qu'une exploitation puisse être reconnue comme entreprise agricole a en effet été augmenté de 0,75 UMOS à 1 UMOS dès le 1^{er} septembre 2008. b) Conformément à l'art. 5 let. a LDFR, les cantons peuvent soumettre aux dispositions sur les entreprises agricoles les entreprises agricoles qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'art. 7 LDFR relatives à l'unité de main-d'oeuvre standard; la taille minimale de l'entreprise doit être fixée en une fraction d'unité de main-d'oeuvre standard et ne doit pas être inférieure à 0,75 unité. Cette disposition a également été modifiée par la loi fédérale du 5 octobre 2007 (RO 2008 3585) entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2008; la taille minimale exigée par les cantons a en effet été portée de 0,5 à 0,75 UMOS. Dans le canton de Vaud, le Conseil d'Etat a estimé qu'il fallait laisser un répit aux exploitations concernées par la nouvelle limite fédérale applicable depuis le 1^{er} septembre 2008 à la notion d'entreprise agricole, afin de laisser le temps aux personnes concernées de s'adapter à l'évolution du droit. Le Grand Conseil l'a suivi en adoptant le 4 novembre 2008 un décret d'application de la modification du 5 octobre 2007 de la LDFR (ci-après: décret d'application), qui maintient la limite à 0,75 UMOS jusqu'à la fin de l'année 2010. c) Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'oeuvre standard (art. 7 al. 1 LDFR). Le Conseil fédéral a fixé les taux servant au calcul des UMOS à l'art. 2a de

l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110), en se basant sur ceux mentionnés à l'art. 3 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm; RS 910.91).

E. 2

a) L'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles doit être propre à fournir la base de la production agricole par une exploitation agricole. L'entreprise doit ainsi se prêter à un usage agricole; son but doit consister à obtenir des produits exploitables issus de la production végétale et animale. Le fait que l'ensemble des bâtiments et installations doive servir de base à la production agricole signifie que l'appréciation doit être faite indépendamment de l'usage effectif, en fonction de critères objectifs. On part ainsi de l'idée que l'entreprise pourrait être utilisée si les bases existantes étaient exploitées comme unité économique. En d'autres termes, l'application de la loi ne peut pas dépendre de l'usage effectif et être par conséquent laissée au domaine d'influence du propriétaire foncier. "Servir de base" est donc équivalent à "approprié" au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR (Eduard HOFER, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, n. 39 ad art. 7). Les critères d'assujettissement ne peuvent en effet raisonnablement dépendre d'une organisation susceptible d'être modifiée; cela se justifie également en raison du fait que le maintien de l'exploitation dépend aussi et surtout des exploitants futurs (ATF 121 III 274 consid. 3c). L'activité de l'agriculteur est celle d'un entrepreneur agricole, ce qui signifie qu'elle est foncièrement dynamique. Conditionnée par les nécessités d'un marché toujours plus ouvert, elle doit être en prise constante sur les besoins affichés par les consommateurs. Les changements auxquels le paysan peut être appelé à faire face sont susceptibles de se révéler assez brusques; les agriculteurs peuvent être appelés soit à changer de type de production, soit à procéder à une diversification des cultures. Si ces modifications structurelles ne devraient pas être décidées à la légère, il n'en demeure pas moins que le caractère brutal de certains changements dans les habitudes alimentaires des consommateurs ne permettent pas toujours des projections précises quant à savoir ce que sera le marché porteur de demain. Il est ainsi possible qu'à l'instant précis de l'évaluation, les investissements n'aient pas tous été réalisés et que l'exploitation ne soit rationnelle ni par rapport à l'ancienne production, ni au regard de celle visée. S'en tenir à un tel constat pourrait pourtant avoir des conséquences drastiques, liées au traitement différencié que la loi réalise des immeubles et des entreprises agricoles (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, Tome 2, Berne 2006, n. 2749). D'ailleurs, pour tenir compte de cette problématique, l'art. 7 al. 4 let. b LDFR prévoit qu'il faut prendre en considération la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes. b) Le rapport d'expertise établi le 11 novembre 2009 par la société EstimaPro Sàrl mentionne que la situation effective en 2008 du domaine agricole concerné atteint 0,546 UMOS. S'agissant du potentiel du domaine en 2008, l'experte a considéré la possibilité de garder des animaux de rente, notamment des taureaux à l'engrais, ainsi qu'il était pratiqué sur le domaine jusqu'en février 2007. En tenant compte de cette possibilité et du nombre envisageable d'animaux, l'experte obtient un résultat de 0,882 UMOS. Enfin, l'experte a également retenu la possibilité de produire des racines d'endive sur le domaine et elle parvient alors à un résultat de 0,818 UMOS. L'experte arrive ainsi à la conclusion que le domaine agricole concerné ne constitue pas une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR sur la base de la situation effective en 2008; en revanche, compte tenu du potentiel du domaine en 2008, ce

dernier constitue une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. Les recourants contestent ce dernier point en indiquant que la possibilité de garder des animaux de rente dans l'exploitation agricole n'a pas été examinée au regard de la réglementation en vigueur en matière de détention respectueuse des animaux. Ils requièrent à cet égard un complément d'expertise sur cet aspect. De même, les recourants estiment qu'on ne saurait envisager la culture d'endives sur le domaine de manière hypothétique, celle-ci n'ayant jamais eu lieu; la faisabilité d'une telle production devrait dès lors également faire l'objet d'un complément d'expertise. Les recourants ne contestent toutefois pas que le domaine concerné remplit la condition d' "unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole" posée par l'art. 7 al. 1 LDFR . c) Au vu de ce qui a été développé plus haut (consid. 2a) et par conséquent de la nécessité de prendre en compte des critères objectifs dans l'appréciation de la situation, l'experte a pris en considération de manière justifiée le potentiel du domaine agricole concerné. C'est avec raison qu'elle ne s'est pas limitée à la situation effective du domaine. S'agissant de la production de racines d'endive, il est vrai que l'experte n'a pas examiné dans les détails la faisabilité d'une telle culture sur le domaine, mais il ressort du rapport d'expertise qu'un exploitant domicilié à Penthalaz produit des endives sur le territoire de la commune de *****; ce type de production est ainsi possible dans la région et le neveu de l'exploitant Z._____ n'exclut pas de diversifier les cultures par cette production (cf. rapport d'expertise, ch. 6, p. 6). Dans ces conditions, le tribunal considère, en procédant à une appréciation objective de la situation, que ce type de culture correspond objectivement aux possibilités dans la région concernée (cf. Yves DONZALLAZ, op. cit., n. 2617 ss) et qu'il doit ainsi être pris en compte pour déterminer si le domaine concerné constitue une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. En retenant une surface d'un ha sur les 18.94 ha de surface agricole utile du domaine, l'experte parvient à un résultat de 0,818 UMOS, qui dépasse ainsi le seuil minimal de 0,75 UMOS prévu par le décret d'application. L'experte arrive ainsi à la conclusion que le domaine est une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR au vu du potentiel de production de racines d'endive et il n'y a aucun motif de s'écarter de ce constat. Le tribunal qui, certes, applique le droit d'office et n'est pas lié par les constatations de l'expert, n'a en effet aucune raison sérieuse de se départir in casu des conclusions du rapport d'expertise (cf. ATF 133 II 384 consid. 4.2.3 p. 391; 132 II 257 consid. 4.4.1 p. 269; 130 I 337 consid. 5.4.1 p. 345). Le complément d'expertise requis par les recourants visant à déterminer les conditions à remplir pour cultiver des endives n'est à cet égard pas pertinent, puisque ce type de production ne saurait entraîner des investissements disproportionnés et apparaît dès lors envisageable sur l'exploitation concernée. d) S'agissant de la possibilité de détenir des animaux de rente, l'experte arrive également à la conclusion que cette activité, au vu du nombre d'animaux pouvant être élevés, permet de dépasser le seuil minimal de 0,75 UMOS prévu par le décret d'application (0,882 UMOS; cf. rapport d'expertise, ch. 4.3, p. 5). La question de savoir si cette possibilité est envisageable, notamment compte tenu de la réglementation en matière de détention respectueuse des animaux, peut rester ouverte, puisque le potentiel de production de racines d'endive suffit pour qualifier le domaine concerné d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. e) Les recourants requièrent enfin un complément d'expertise sur la question de savoir si le fait que le neveu d'Z._____ reprenne l'exploitation concernée constitue un affermage par parcelles et dans l'affirmative, si celui-ci est autorisé. Cette question n'est pas déterminante. Certes, l'art. 8 let. a LDFR prévoit que les dispositions sur les immeubles agricoles isolés s'appliquent à l'entreprise agricole lorsque celle-ci est licitement affermée par parcelles, en tout ou en majeure partie,

depuis plus de six ans, dans la mesure où l'affermage n'a pas un caractère temporaire ni ne se fonde sur des raisons tenant à la personne du bailleur au sens de l'art. 31 al. 2 let. e et f de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2). Il ressort toutefois de cette disposition que seuls sont concernés les immeubles affermés depuis six ans au moment où se pose la question de l'application de cette norme. Les six ans auxquels il est fait référence sont ceux relatifs à la durée minimale du bail agricole, telle qu'énoncée par la LBFA (Yves DONZALLAZ, op. cit., n. 2868). L'affermage de l'exploitation concernée ne remontant pas à plus de six ans, cette disposition n'est ainsi pas applicable, et il n'est dès lors pas utile de déterminer si cet affermage est licite. f) Au surplus, la question de savoir si le droit de préemption du fermier est valable compte tenu de sa cessation d'activité et de la reprise de son domaine par son neveu est de la compétence de la juridiction civile, de sorte que le tribunal n'a pas à examiner cette question.

E. 3

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Au vu de ce résultat, les frais de justice sont mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1 LPA-VD), qui n'ont pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD a contrario).

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