

VD_OMNI FO.2010.0011 vom 17. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2010.0011

FR: VD_OMNI FO.2010.0011 du 17 septembre 2010

IT: VD_OMNI FO.2010.0011 del 17 settembre 2010

Regeste

X. c/Commission foncière rurale Section I, Y., Municipalité de Démoret | Même s'il ne peut pas être labouré, un terrain qui peut être fauché ou utilisé pour la pâture est soumis au droit foncier rural. Peu importe que ce terrain soit en zone intermédiaire et que son exploitation ne soit pas économiquement rentable en raison de sa surface insuffisante.

Erwägungen

E. 1

La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaités des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles, acquisition qui est soumise à autorisation (art. 1 al. 2 let. a LDFR). Selon son art. 2 al. 1, la LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) (let. a) et dont l'utilisation agricole est licite (let. b). L'art. 6 LDFR précise qu'est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel, ATF 132 III 315 consid. 3.2 et réf.). Lorsqu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, l'art. 84 LDFR permet aux propriétaires de faire constater par l'autorité compétente que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de la LDFR; le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (art. 86 LDFR). Cette procédure concerne les biens-fonds qui ne sont d'aucune utilité à l'agriculture, par exemple un restaurant de montagne ou une maison d'habitation sans rapport avec une exploitation agricole (ATF 132 III 515 consid. 3.3.2).

E. 2

ne peut guère être considérée comme exploitable par un agriculteur et met en avant le fait qu'aucune partie de la parcelle n° ***** de Démoret n'est cadastrée en nature de pré-champs. a) Concrètement, toutes les surfaces de terrain qui ne sont pas en nature de forêt et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation sont appropriées à un usage agricole (ATF 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.2.1 et réf.). Si la caractéristique de l'aptitude est ainsi d'abord d'ordre objectif, l'on doit cependant aussi tenir compte, selon le Message du Conseil fédéral et la doctrine, de l'utilisation effective durant de longues années: ainsi, un parc attenant à un villa située en zone agricole se prêterait aussi, objectivement parlant, à un usage agricole ou horticole, mais le but de la loi n'est pas de faire de tels biens-fonds des immeubles agricoles (ATF 5A.14/2006 précité consid. 2.2.3 et réf.). Dans l'ATF 5A.14/2006, le Tribunal fédéral rappelle, en se référant à Donzallaz (Pratique et jurisprudence du droit foncier rural 1994-1998-1999 [ci-après: Pratique et

jurisprudence] n° 62 p. 52), que la composante subjective ne peut avoir qu'une valeur secondaire. Le Tribunal fédéral mentionne ainsi une décision valaisanne citée par Donzallaz et approuvée par ce dernier (cf. Pratique et jurisprudence, n° 61 p. 51), dans laquelle il avait été jugé qu'un terrain situé en zone agricole, et momentanément utilisé en qualité de piste de motocross, devait être considéré comme un immeuble agricole au sens de l'art. 6 LDFR, étant donné qu'il n'était pas irréversiblement inutilisable en point de vue agricole. b) Dans le cas d'espèce, le tribunal a pu constater lors de la vision locale que, si le terrain litigieux peut effectivement difficilement être labouré, il peut en revanche être fauché ou utilisé pour la pâture, ce que confirme le fait qu'il est actuellement fauché par un exploitant agricole qui y fait également pâturer deux bêtes en automne. Or, le Tribunal administratif avait déjà eu l'occasion de relever que le fait qu'une parcelle ne présente d'intérêt que pour le fauchage ou le pacage ne remettait pas en cause sa soumission à la LDFR (arrêt FO.2000.0013 du 23 mai 2002 consid. 3). Au surplus, il convient de ne pas confondre les notions d'aptitude à l'activité agricole et de rentabilité de l'activité agricole (cf. Donzallaz, Pratique et jurisprudence p. 56 n° 71). Le fait que, de par sa surface et l'utilisation possible, l'exploitation du terrain litigieux ne soit pas nécessairement économiquement rentable n'est ainsi pas déterminant. De même, n'est pas décisif le fait que la parcelle se trouve en zone intermédiaire et qu'elle pourrait être affectée ultérieurement à la zone à bâtir. En effet, selon le texte clair de l'art. 2 al. 2 let. a LDFR, cette loi s'applique à tous les terrains qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, ce qui est le cas des terrains colloqués en zone intermédiaire. N'est pas non plus déterminant le fait que la parcelle n° ***** de Démoret soit en une partie en zone à bâtir et en partie hors de la zone à bâtir. En effet, selon l'art. 2 al. 2 let. c LDFR, entrent dans le champ d'application de cette loi les immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation. On relèvera au surplus que, s'agissant de l'application de la LDFR, le fait qu'aucune partie de la parcelle n° ***** ne soit cadastrée en nature de pré-champs n'a pas de portée. Cette mention figurant au registre foncier n'a en effet aucune incidence sur la question de savoir si l'on se trouve en présence d'un immeuble agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. Seules sont en effet décisives les caractéristiques du bien-fonds telles qu'elles peuvent être constatées sur le terrain. N'est enfin pas déterminant le fait que la parcelle n° ***** ait fait l'objet d'un appel d'offres publiques sans qu'aucun agriculteur n'y réponde favorablement (art. 64 al. 1 let. f LDFR). Cet élément ne joue en effet un rôle qu'en relation avec les exceptions au principe selon lequel l'acquéreur d'une entreprise ou d'un immeuble agricole doit être exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Dans ce cas, l'immeuble n'en demeure pas moins assujéti à la LDFR (ATF 132 III 515 consid. 3.3.1 et 3.5.1). Vu ce qui précède, on se trouve en présence d'une parcelle qui entre dans le champ d'application de la LDFR au sens de l'art. 2 de cette loi. C'est par conséquent à tort que la Commission foncière a admis la requête de la propriétaire de l'époque tendant à la soustraction de cette parcelle au droit foncier rural. 3. Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée annulée. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat et il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.