

VD_OMNI FO.2011.0019 vom 30. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2011.0019

FR: VD_OMNI FO.2011.0019 du 30 mars 2012

IT: VD_OMNI FO.2011.0019 del 30 marzo 2012

Regeste

Association X. _____ /Commission foncière rurale Section I, Service de protection de la jeunesse, Autorité de surveillance des fondations | Association dont le but est de prendre en charge des enfants en difficulté ayant l'intention de modifier sa forme juridique en fondation; recours déposé par celle-ci contre la décision de la Commission foncière rurale refusant le transfert de propriété des parcelles situées en zone agricole de l'association à la fondation dès lors que cette dernière n'est pas exploitante à titre personnel. Le transfert est soumis à autorisation, l'opération prévue n'entrant pas dans le champ d'application de l'art. 62 let. g LDFR, ni d'ailleurs dans celui des autres exceptions citées aux let. a à f (consid. 2). Sur le fond, le tribunal admet l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR, considérant que l'intérêt de l'institution à garantir une bonne gouvernance et sa pérennité par sa transformation en fondation l'emporte sur les intérêts que la LDFR poursuit en matière d'acquisition de terrain agricole par des exploitants à titre personnel (consid. 3). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque : a. l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à améliorer les structures d'une entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire; b. l'acquéreur dispose d'une autorisation définitive permettant, conformément à l'art. 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, de ne pas utiliser le sol pour l'agriculture; c. l'acquisition a lieu en vue d'une exploitation des ressources du sol permise par le droit de l'aménagement du territoire et que la surface ne contient pas une réserve de matières premières supérieure aux besoins que l'on peut raisonnablement reconnaître à l'entreprise ou n'est pas supérieure à celle dont l'entreprise a besoin comme terrain utilisé en remploi pour une surface située sur le territoire d'exploitation, et ce pour quinze années au plus. Le terrain qui n'est pas utilisé de l'une ou l'autre façon dans les quinze ans à compter de son acquisition doit être aliéné conformément aux dispositions de la présente loi. Il en va de même pour le terrain qui a été remis en culture; d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection; e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature; f. malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel; g. un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée.

E. 2

de terrains agricoles. Dans ces circonstances, le juste motif de l'art. 62 al. 1 let. a 2^{ème} phrase ne saurait être retenu, en tous les cas en l'état. b) Il convient encore d'examiner si a recourante peut se prévaloir d'un autre juste motif sur la base de la clause générale de « justes motif » résultant de l'art. 64 al. 1 LDFR. aa) La clause générale de « juste motif » de l'art. 64 al. 1 LDFR est une notion juridique indéterminée qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural (ATF 123 II 287 consid. 3a p. 289). Le juste motif peut être réalisé dans la personne du (ou des) acquéreur(s) ou dans les circonstances objectives du cas d'espèce. S'agissant des objectifs de politique agricole, la LDFR a pour but principal de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel lors des transferts de propriété. Dans son message relatif au projet de LDFR (FF 1988 III 889), le Conseil fédéral précisait ainsi ce qui suit : « (...) on veut faciliter l'accès à la propriété du sol agricole aux exploitants à titre personnel et aux membres de la famille du propriétaire tout en freinant ou en empêchant l'acquisition de ce sol par des personnes qui poursuivent en priorité d'autres objectifs que ceux de l'agriculture. Ce n'est que de cette manière qu'on pourra résister efficacement à la forte pression exercée sur les terrains agricoles... l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est notamment indésirable lorsqu'il s'agit principalement d'un placement en capitaux... » (FF 1988 III p. 972 ss). La procédure d'autorisation doit ainsi faciliter l'acquisition des immeubles agricoles par les exploitants à titre personnel, le législateur admettant toutefois des exceptions lorsque celles-là sont matériellement justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1 p. 565 et les références). Lorsque la clause générale de l'art. 64 al. 1 LDFR est invoquée, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre les intérêts des parties au contrat à la réalisation de l'acquisition par quelqu'un qui n'exploite pas à titre personnel d'une part, et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel dans le cas concret d'autre part. Si l'intérêt privé est prédominant, l'autorisation exceptionnelle doit être accordée. Dans le cas contraire, elle doit être refusée (C. Bandli / B. Stalder, op. cit, Art. 64, N 4). Pour que l'autorisation se justifie, il suffit que l'application des prescriptions en vigueur entraîne des conséquences trop rigoureuses que le législateur n'a pas voulues (arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal arrêt du 28 août 2008 dans la cause FO.2008.0002 consid. 4 et référence). Le Tribunal fédéral a admis l'existence d'un juste motif dans le cas d'un échange d'immeubles agricoles entre, d'une part, un privé qui n'était pas exploitant à titre personnel et était propriétaire d'une parcelle de 23'000 m² et, d'autre part, une corporation qui affermaient ses terres en faveur de ses membres exploitants à titre personnel et qui était propriétaire d'une parcelle de 2300 m² (ATF 123 II 287). A cette occasion, il a constaté que la notion de juste motif devait être comprise dans un sens large. Le Tribunal administratif a pour sa part admis un juste motif dans le cas de deux personnes désirant acquérir ensemble un domaine viticole, l'une exploitante à titre personnel et l'autre gérante de fortune. Le but étant de reconstituer un domaine familial viable et l'opération n'étant financièrement pas envisageable pour l'exploitant à titre personnel seul, le tribunal a considéré que l'opération s'inscrivait dans les buts poursuivis par la LDFR (FO.1995.0034). La doctrine (Christina Schmid-Tschirren, das bäuerliche Bodenrecht im Härtestest der Realität, in Blätter für Agrarrecht, 31/1997) cite également comme juste motif le cas de la liquidation d'une société anonyme familiale avec reprise des terres agricoles par quelques actionnaires, le pouvoir effectif de disposer n'étant pour l'essentiel pas modifié, et le cas d'une holding qui se sépare d'une de ses sociétés filles et par là aussi d'une parcelle agricole

dans le cadre de la cession de ses actifs et passifs, la relation de propriété avec la parcelle en cause n'étant pas modifiée au plan économique. Le Tribunal fédéral n'a en revanche pas admis l'existence d'un juste motif dans le cas du transfert d'un bien-fonds agricole à une corporation de droit public. Il a considéré que ni le fait que cette corporation s'engageait à conclure des baux à ferme de longue durée, ni le fait que le propriétaire actuel n'exploitait plus le domaine à titre personnel ne constituait un juste motif (ATF 5A.22/2002 du 7 février 2003, publié in : ZBGR 85/2004 p. 46). Le Tribunal fédéral a également nié l'existence d'un juste motif dans le cas du transfert d'un immeuble agricole d'une société anonyme à une autre, l'entier du capital-actions de ces deux sociétés étant détenu par une 3^{ème} société. Son refus était principalement fondé sur le fait que l'on ignorait qui étaient les actionnaires de la société détenant ces capital-actions, dont les actions étaient au porteur, de même que celles de la société qui devait acquérir le bien-fonds (ATF 133 III 562 précité).

bb) En l'espèce, l'intérêt de la recourante (qu'il n'y a pas lieu vu les circonstances de le distinguer de celui de l'acquéreur) consiste à pouvoir modifier sa structure juridique. Selon elle, cette opération lui permettra de garantir la pérennité et la bonne gouvernance de l'X._____. Le tribunal n'a pas de raison de remettre en cause cette explication, la transformation de l'école d'association (réunion de personnes) en fondation (affectation d'un patrimoine à un but) correspondant à une démarche logique. On relève que cet intérêt, qui ne correspond pas uniquement à un intérêt privé de la recourante mais répond également à un intérêt public, n'est pas négligeable. Pour ce qui est de l'intérêt opposé consistant à favoriser l'acquisition par des exploitants à titre personnel, on note que l'opération envisagée ne changera rien dans les faits en ce qui concerne le détenteur des immeubles agricoles puisqu'il s'agira toujours de l'institution X._____. Il y aura en effet continuité économique et pratique de l'exploitation de l'école, à défaut de continuité juridique. On se trouve à cet égard dans une hypothèse comparable à celle de la liquidation d'une société anonyme familiale citée par Christina Schmid-Tschirren. Par rapport à la situation actuelle, l'opération ne devrait en outre pas modifier l'étendue des terres à disposition de l'agriculture. Si ce constat ne constitue pas à lui seul un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR (cf. ATF 133 II 562 consid. 4.4.2 p. 565 s), il convient d'en tenir compte dans la pesée des intérêts en présence. Certes, comme le soutient l'autorité intimée, la modification de la structure juridique de la recourante pourrait être l'occasion de dissocier les terres non agricoles des terres agricoles afin que la propriété ces dernières puisse revenir à des exploitants à titre personnel, ceci ne compromettant pas a priori directement l'activité de l'X._____. Ce raisonnement peut se fonder sur le principe selon lequel le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le statu quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété de ceux-ci, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel (ATF 133 II 562 consid. 4.4.2 p. 566 ; 122 III 287 consid. 3b). En l'occurrence, l'opération suggérée par l'autorité intimée contraindrait toutefois l'Ecole X._____ à se séparer d'une partie importante de ses parcelles dont l'affermage constitue pour elle un revenu non négligeable. Il est donc probable que le refus de l'autorisation requise la fasse renoncer à la modification de son statut juridique, ce refus n'ayant par conséquent aucun effet positif par rapport aux buts visés par la loi. On note au surplus que le transfert du patrimoine de l'association à la future fondation n'a pas pour but une opération financière puisqu'il aura lieu à titre gratuit entre deux entités sans but lucratif. cc) Compte tenu de l'ensemble des circonstances, le tribunal parvient à la conclusion que l'intérêt de l'X._____ à garantir la

bonne gouvernance et la pérennité de l'institution par sa transformation d'association en fondation l'emporte dans le cas d'espèce sur les intérêts que la LDFR poursuit en matière d'acquisition de terrains agricoles par des exploitants à titre personnel. Le recours doit dès lors être admis et la décision réformée en ce sens que l'autorisation requise est délivrée, le montant de l'émolument étant maintenu. Conformément à l'art. 52 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD, RSV 173.36), il ne sera pas perçu de frais de justice. Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens à la charge de l'autorité intimée en vertu de l'art. 55 LPA-VD.

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