

## **VD\_OMNI FO.2012.0016 vom 12. November 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-11-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2012.0016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2012.0016)

FR: VD\_OMNI FO.2012.0016 du 12 novembre 2012

IT: VD\_OMNI FO.2012.0016 del 12 novembre 2012

### **Regeste**

MEYER/Commission foncière rurale Section I, VETSCH | Confirmation du refus de l'autorisation d'aliéner un bien-fonds agricole à un exploitant agricole, lorsque l'entreprise agricole de ce dernier se trouve à plus de 100km du bien convoité. Pas de lacune de la LDFR relativement à la position du créancier gagiste, selon qu'il est exploitant agricole ou non (art. 64 al. 1 let. g LDFR).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Aux termes de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1), laquelle est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). Est notamment refusée l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise, usuel dans la localité (art. 63 al. 1 let. d LDFR). La notion de «rayon usuel d'exploitation» est juridiquement indéterminée. La jurisprudence, se référant notamment à l'art. 7 al. 2 de l'ordonnance fédérale sur les paiements directs (OPD; RS 910.3), retient le critère de la distance de 15 km au centre d'exploitation (arrêt FO.2009.0001 du 24 avril 2009). A aussi été admise l'acquisition d'un alpage, pour l'estivage du bétail, distant de l'exploitation de 24 km à vol d'oiseau et 40 à 50 km par la route (décision de la Direction de l'économie du canton de Berne du 22 mai 1995, citée par Roland Pfäffli, Streifzug durch die Rechtsprechung zum bäuerlichen Bodenrecht, RNRF 1998 p. 81ss, 90). A été refusée en revanche l'acquisition d'un terrain agricole distant de 75 km de l'exploitation de l'acquéreur (décision de la Direction de l'économie du canton de Berne du 28 juin 1996, citée par Roland Pfäffli, op. cit., p. 90). b) Le recourant est un exploitant personnel au sens de l'art. 9 LDFR, et son domaine genevois constitue une entreprise agricole, selon l'art. 7 LDFR. Ce domaine est éloigné de Sassel d'environ 100 km. Une telle distance exclut l'octroi de l'autorisation au regard de l'art. 63 al. 1 let. d LDFR. Cette solution s'impose également par le fait qu'il n'existe aucun lien fonctionnel entre les terrains que le recourant possède à Genève et la parcelle n°5062. Selon les indications fournies à l'expert Millioud, le recourant n'envisage pas de s'installer à Sassel, mais d'y créer une deuxième exploitation agricole. Celle-ci, que le recourant a déclaré vouloir agrandir par l'acquisition ou l'affermage d'autres terrains dans les environs, axée sur la garde de vaches allaitantes, serait conduite par sa fille Claire Meyer, née en 1991, qui ne dispose pas d'une formation agricole. Le bâtiment n°173 serait transformé en étable pour les vaches, et la ferme servirait également à la vente de produits de l'exploitation genevoise. L'expert Millioud a tenu ces projets pour insuffisamment concrets. La Commission foncière a fait sienne cette appréciation. Dans sa réplique, le recourant affirme vouloir désormais s'établir à Sassel. Cette intention n'est toutefois pas étayée par un projet d'exploitation

précis et crédible.

## E. 2

Le recourant se place sur un autre terrain, qui est celui de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR. Aux termes de cette disposition, 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; tel est notamment le cas lorsqu'un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée. a) Le recourant n'entre pas dans les prévisions de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, pour deux raisons. Premièrement, l'art. 64 LDFR pose des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel, comme l'indique son texte clair ( «Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant.. » ). Deuxièmement, l'exception de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR ne vaut que pour le créancier gagiste. Or, le recourant, exploitant à titre personnel, n'est pas créancier gagiste. b) Le recourant soutient toutefois que la LDFR présenterait sur ce point une lacune, qu'il conviendrait de compléter par une application analogique de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre. Toutefois, si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il faut alors rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment les travaux préparatoires, le but et l'esprit de la règle, les valeurs sur lesquelles elle repose, ainsi que sa relation avec d'autres dispositions légales (ATF 138 II 105 consid. 5.2 p. 107/108, 217 consid. 4.1 p. 224; 138 IV 65 consid. 4.3.1 p. 68 , et les arrêts cités). Les dispositions qui créent des exceptions ne doivent être interprétées ni restrictivement, ni extensivement, mais selon les méthodes usuelles (ATF 137 V 167 consid. 3.4 p. 171; 136 I 297 consid. 4.1 p. 300). L'interprétation de la loi peut conduire à la constatation d'une lacune. Tel est le cas lorsque la loi ne répond pas à une question qui se pose, ou donne une réponse insoutenable (ATF 138 II 1 consid. 4.2 p. 3; 135 III 385 consid. 2.1 p. 386; 135 V 279 consid. 5.1 p. 284). Une lacune authentique (ou proprement dite) suppose que le législateur s'est abstenu de régler un point alors qu'il aurait dû le faire et qu'au lieu d'une solution ne se dégage du texte ou de l'interprétation de la loi. Si le législateur a renoncé volontairement à codifier une situation qui n'appelait pas nécessairement une intervention de sa part, son inaction équivaut à un silence qualifié (138 II 1 consid. 4.2 p. 3; 134 V 15 consid. 2.3.1 p. 16, 131 consid. 5.2 p. 134/135, 182 consid. 4.1 p. 185, et les arrêts cités; ATAF 2010/63 consid. 4.2.3; 2010/46 consid. 3.4.1). Quant à la lacune improprement dite, elle se caractérise par le fait que la loi offre certes une réponse, mais que celle-ci est insatisfaisante. Seule une lacune proprement dite peut être comblée par le juge (cf. par exemple ATF 137 IV 99 consid. 1.2 p. 100/101; 135 II 1 consid. 3.5 p. 7) ; il lui est interdit, en revanche, de remédier à une lacune improprement dite, à moins que le fait d'invoquer le sens réputé déterminant de la norme ne constitue un abus de droit ou viole la Constitution (138 II 1 consid. 4.2 p. 3/4; 131 II 562 consid. 3.5 p. 567/568; 129 III 656 consid. 4.1 p. 658; 128 I 34 consid. 3b p. 42, et les arrêts cités; ATAF 2011/4 consid. 5.2; 2010/63 consid. 4.2.3; 2010/46 consid. 3.4.1). c) Selon le recourant, la LDFR présenterait une lacune proprement dite, car l'application stricte à son cas des art. 63 et 64 LDFR le discriminerait notamment par rapport au créancier gagiste. Lorsque celui-ci, sans être exploitant à titre personnel, acquiert un immeuble agricole en application de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, il n'est pas soumis à la condition ( imposée aux exploitants à titre personnel) de la proximité, visée à l'art. 63 al. 1 let. d LDFR. Cela aboutirait à défavoriser le recourant , exploitant à titre personnel, par rapport au créancier gagiste , car il ne peut bénéficier de la règle spéciale de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR . Si le recourant n'avait pas surenchéri lors de la

vente du 15 avril 2011, la BCV aurait acquis la parcelle n°5062, et aurait reçu une autorisation d'acquérir, distraquant ainsi un immeuble agricole du cercle des paysans. Un tel résultat irait à l'encontre des objectifs de la LDFR, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (cf. art. 1 let b LDFR). d) L'art. 64 al. 1 let. g LDFR a été introduit lors de la révision partielle de la LDFR du 26 juin 1998, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1999 (RO 1998, p. 3009; sur la genèse de cette nouvelle, cf. ATF 132 III 212 consid. 3.1.2 p. 215/216). Sous l'empire de l'ancien droit, les personnes qui n'étaient pas exploitantes à titre personnel pouvaient acquérir un immeuble agricole dans le cadre d'une réalisation forcée, ce qui leur ouvrait le droit à une autorisation d'acquérir (ATF 132 III 212 consid. 3.1.3 p. 216/217). Pour sauvegarder les droits des créanciers gagistes, le nouveau droit prévoit que le créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble agricole a également droit à l'octroi d'une autorisation en cas d'acquisition dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée; tel est la finalité de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, dans sa teneur actuelle (ATF 132 III 212 consid. 3.1.4 p. 217). La révision du 26 juin 1998 vise à faire prévaloir, dans le cadre de la réalisation forcée, les intérêts des créanciers sur l'intérêt public à la réalisation des objectifs du droit foncier rural, à savoir de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (ATF 132 III 212 consid. 3.1.5 p. 217/218). Cet intérêt reste sauvegardé dans la mesure où le créancier gagiste acquéreur ne pourra lui-même aliéner l'immeuble qu'à un exploitant à titre personnel, aux conditions prévues par les art. 62 à 64 LDFR (ATF 132 III 212 consid. 3.1.5 p. 218). La doctrine et la jurisprudence que cite le recourant à l'appui de sa thèse (Beat Stalder, ad art. 63 LDFR, in: Christoph Bandli et autres, Le droit foncier rural, Brugg, 1998; ATF 122 III 287, dans sa version traduite au JdT 1998 I p. 147ss), ne sont pas déterminants, car antérieurs à l'adoption de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR. Il suit de là que c'est à dessein que le législateur s'est écarté, dans une certaine mesure, des objectifs assignés à la LDFR pour protéger la situation du créancier gagiste dans la réalisation forcée d'immeubles agricoles. L'art. 64 al. 1 let. g LDFR, lu à la lumière des travaux préparatoires, est clair sur ce point. A supposer que ce résultat puisse être considéré comme insatisfaisant, on se trouverait de toute manière en présence d'une lacune improprement dite, que le juge ne peut combler, au regard de la jurisprudence qui vient d'être rappelée. On ne saurait pour le surplus soutenir que la solution retenue en l'espèce protégerait un abus de droit ou violerait la Constitution. Le recourant ne le prétend pas, au demeurant. e) Le moyen tiré de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR doit être écarté.

### **E. 3**

Le recours doit ainsi être rejeté, et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge du recourant; il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 49, 52, 55 et 56 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36).

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