

VD_OMNI FO.2014.0001 vom 6. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2014.0001

FR: VD_OMNI FO.2014.0001 du 6 mai 2014

IT: VD_OMNI FO.2014.0001 del 6 maggio 2014

Regeste

A.X. _____ et Y. _____/Commission foncière rurale Section I | Refus d'autorisation de partage matériel d'un domaine au motif que les parcelles en cause se situent hors du rayon usuel d'exploitation de l'agriculteur qui souhaite les acheter. Le tribunal considère que la décision attaquée ne tient pas suffisamment compte des particularités du cas d'espèce, à savoir les relations qui unissent les deux familles et le fait que les parcelles litigieuses sont déjà exploitées depuis plus de 15 ans par celui qui souhaite les acquérir. Admission du recours et renvoi à l'autorité intimée pour qu'elle examine si toutes les conditions de l'art. 60 al. 2 LDFR pour autoriser le partage matériel sont remplies avant de statuer à nouveau.

Erwägungen

E. 1

a) La LDFR a pour but selon son article 1^{er} al. 1 d'encourager la propriété foncière rurale, en particulier de maintenir des entreprises familiales et d'en améliorer les structures (let. a), de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (let. b) et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c). A cet effet, elle contient des dispositions sur: a. l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles, acquisition qui est soumise à autorisation (art. 61 ss LDFR); b. l'engagement des immeubles agricoles, lesquels ne peuvent être grevés de droits de gage immobiliers que jusqu'à concurrence de la charge maximale (art. 73 ss LDFR); c. le partage matériel des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles, qui sont en principe interdits (art. 58 ss LDFR). La LDFR vise à promouvoir et à garantir le maintien de structures agricoles adaptées aux besoins, en empêchant – sauf exceptions prévues par la loi – le démantèlement des domaines agricoles (art. 58 LDFR), l'acquisition d'immeubles ou d'une entreprise agricole par quelqu'un qui n'exploiterait pas à titre personnel (art. 61 LDFR) ou encore le surendettement (art. 73 LDFR); à cet effet, la LDFR prévoit un système d'autorisations, en réglant de manière détaillée les cas et les motifs d'octroi d'une autorisation (ATF 132 III 515; ATF 5A.1/2006 du 29 mai 2006 consid. 3.1; François Zürcher, La coordination entre aménagement du territoire et droit foncier rural: Quand? Pourquoi? Comment?, in Territoire et Environnement 2004 p. 1 ss, p. 2). L'entreprise agricole d'une part et l'exploitation agricole d'autre part jouissent d'une protection particulière destinée à assurer leur existence, mais pas à maintenir des structures indésirables; dans cette perspective, il faut recourir aux critères du caractère indispensable et de la viabilité économique (ATF 125 III 175). Aux termes de l'art. 58 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une "entreprise agricole" (interdiction de partage matériel) (al. 1); les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement). Cette surface minimale est de 15 ares pour les vignes. Les cantons peuvent fixer des surfaces minimales plus élevées (al. 2); en outre, les

entreprises et les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parts de copropriété inférieures à un douzième (al. 3). b) L'art. 60 al. 2 LDFR, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999, prévoit que l'autorité cantonale compétente permet une exception à interdiction de partage matériel si les conditions (cumulatives) suivantes sont remplies: "a. le partage matériel sert principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles; b. aucun parent titulaire d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution n'entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter à titre personnel et aucune autre personne qui pourrait demander l'attribution dans le partage successoral (art. 11, al. 2) ne veut reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier; c. le conjoint qui a exploité l'entreprise avec le propriétaire approuve le partage matériel". c) 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. Le but de la disposition est de garantir de bonnes structures d'exploitation (Message du Conseil fédéral à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil [droits réels immobiliers] et du code des obligations [vente d'immeubles] du 19 octobre, FF 1988 III p. 976). Les commentateurs, au sujet de la quantification du rayon d'exploitation usuel dans la localité, évoquent des distances de 3, 4 ou 6 km tout en admettant qu'en raison de la mécanisation actuelle et à venir de l'agriculture, la disposition ne doit pas être appliquée de manière trop restrictive, une limite absolue devant être tirée à 10 km environ en raison des dispositions sur le contingentement laitier (Beat Stalder, in: Bandli et al., *Le droit foncier rural, Commentaire LDFR*, Brugg 1998, note 32 ad art. 63 LDFR). La doctrine insiste cependant surtout sur le fait qu'une fixation rigide du rayon d'exploitation usuel dans la localité doit être écartée, au vu d'une part de la notion d'usage local et des modes différents d'exploitation d'autre part: il faut au contraire déterminer le rayon d'exploitation usuel en fonction des circonstances du cas particulier (Stalder, loc. cit., au début; Christina Schmid-Tschirren, *Das bäuerliche Bodenrecht im Härtestest der Realität, Communications de droit agraire* 1997, p. 173 ss). L'intérêt de l'agriculteur à se déplacer peut dépendre du type de culture et des conditions géographiques et matérielles de la parcelle (Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, tome II*, Berne 2006, ch. 2666 et les nombreuses références de jurisprudence citées). Ce dernier auteur attire l'attention sur le fait que la distance en question a été portée à 15 km dans l'ordonnance sur le contingentement de la production laitière de 1998 et qu'on retrouve cette distance de 15 km dans l'ordonnance sur les paiements directs (Donzallaz, op. cit., ch. 2667). De fait, l'ordonnance fédérale du 7 décembre 1998 sur les paiements directs versés dans l'agriculture (Ordonnance sur les paiements directs, OPD, RS 910.13) prévoit notamment, au sujet de la part équitable de surfaces de compensation écologique, ce qui suit à son art. 7 al. 2: "Sont imputables les surfaces de compensation écologique mentionnées au ch. 3.1 de l'annexe: a. qui se trouvent sur la surface de l'exploitation ainsi qu'à une distance de 15 km au maximum par la route du centre d'exploitation ou d'une unité de production, et (...) b. qui appartiennent à l'exploitant ou se situent sur les terres affermées par l'exploitant ". L'auteur précité affirme toutefois que cette augmentation de la distance ne devrait pas être susceptible d'interférer sur la question (Donzallaz, op. cit., ch. 2667 in fine). Certains auteurs estiment même que le critère du rayon d'exploitation usuel n'a pas de sens lorsqu'il s'applique à des agriculteurs

qui souhaitent acheter une parcelle qu'ils exploitent déjà de manière économiquement rentable (cf. Lorenz Strebel, *Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht*, Zurich 2009, ch. 908 et 925, proposant l'abrogation de cette disposition). Il ressort de la jurisprudence que l'autorisation est de manière générale octroyée pour des distances inférieures à 10 km (cf. les références citées in Donzallaz, op. cit., ch. 2667; Strebel, op. cit. ch. 894 ss; ATF 5A_107/2013 du 7 juin 2013 consid. 4). Le tribunal de céans se base pour sa part sur le critère de la distance de 15 km au centre d'exploitation sur la base de la disposition légale précitée (cf. arrêt FO.2009.0001 du 24 avril 2009). L'autorité foncière fribourgeoise a autorisé, le 20 janvier 2005, un exploitant à acquérir une porcherie, nonobstant les 14 km séparant celle-ci du domaine principal, estimant qu'il pouvait être exceptionnellement admis que la parcelle entrât dans le rayon d'exploitation de l'entreprise de l'intéressé (cf. ATF 2C_200/2009 du 14 septembre 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*, Revue Suisse du notariat et du registre foncier 1998 p. 81ss, 90). Il convient toutefois de relever à cet égard que la situation des alpages est particulière et justifie l'existence de distances plus importantes par rapport au centre de l'exploitation (voir Schmid-Tschirren, op. cit., p. 173). 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). Récemment le Tribunal fédéral a confirmé un refus d'autorisation pour des parcelles distantes de 20 km (ATF 5A_107/2013 du 7 juin 2013 consid. 4.3). Il a toutefois souligné qu'il pouvait exister des circonstances particulières, qui permettraient objectivement de considérer comme sensée une telle distance. Tel n'était pas le cas dans l'affaire en cause car le recourant avait pour seule motivation d'agrandir son domaine.

E. 2

a) En l'espèce, les recourants admettent que la distance entre les parcelles que le recourant 1 souhaite acquérir et son entreprise est importante. Ils soulignent toutefois dans leur mémoire que la situation comporte diverses particularités qui justifieraient que l'autorisation soit octroyée. La première particularité tient au fait que le recourant 2 n'a pas d'enfant prêt à reprendre le domaine familial et cessera prochainement son activité. Il souhaiterait que le domaine reste dans la famille, ce qui serait le cas si le recourant 1, qui est son petit-cousin, et avec la famille duquel sa propre famille collabore depuis près de 75 ans, pouvait acquérir les parcelles. Les recourants relèvent ensuite que l'acquisition des parcelles litigieuses permettrait au recourant 1 d'améliorer de manière importante la structure de son entreprise, en rationalisant l'investissement et notamment l'acquisition de machines agricoles. En outre, l'acquisition permettrait de former une entreprise avec des terres à différentes altitudes et donc de limiter les risques en cas de grêle ou de problèmes météorologiques. Sur le plan écologique, les recourants relèvent que le recourant 1 parcourt déjà plusieurs fois par année le trajet de Method à Chanéaz. Il faut compter actuellement environ 16 trajets par année, nombre qui pourrait être ramener à 12 si l'autorisation d'acquérir était délivrée, car dans cette hypothèse le recourant 1 diminuerait à deux ou trois les types de cultures semées à Chanéaz. Enfin les recourants exposent que le revenu qui serait généré par les nouvelles parcelles serait conséquent et propre à améliorer la gestion globale de l'entreprise du recourant 1. La décision dont est recours est motivée par le fait

que la distance entre l'exploitation du recourant 1 et les parcelles qu'il souhaite acquérir est supérieure à 15 km. L'autorité intimée estime que les particularités évoquées par les recourants ne permettent pas de passer outre cette limite de 15 km. En particulier l'argument lié au nombre de trajets ne serait pas pertinent. b) Le tribunal considère pour sa part que la décision attaquée ne tient pas suffisamment compte des particularités du cas d'espèce. Les recourants ont exposé de manière détaillée dans leur mémoire de recours les relations qui unissent leurs familles depuis plusieurs décennies et les conséquences pratiques qui découlent de cette amitié, notamment le fait que certaines machines sont utilisées sur les deux exploitations et que le recourant 1 effectue depuis plusieurs années, d'abord avec son père puis seul, des travaux sur les parcelles qu'il souhaiterait aujourd'hui acheter au recourant 2. Ces faits sont déterminants. En premier lieu, et cela concerne le recourant 2, on ne saurait dénier toute importance à l'élément affectif lorsqu'il s'agit de vendre des terres que l'on a travaillées durant toute une vie. En second lieu, et cela concerne le recourant 1, les parcelles litigieuses sont déjà exploitées depuis plus de 15 ans par celui qui souhaite les acquérir. On peut supposer que, durant cette période de temps, il a pu se faire une idée précise de la rentabilité de l'exploitation de ces parcelles et de l'intérêt économique qu'il y a – ou non – à les acquérir. On a vu ci-dessus que le but de la disposition selon laquelle l'immeuble à acquérir ne doit pas être situé en dehors du rayon d'exploitation usuel de l'entreprise est de garantir de bonnes structures d'exploitation. En l'espèce, même si au final la structure de l'exploitation du recourant 1 ne sera peut-être pas idéale, on doit partir de l'idée qu'elle restera néanmoins économiquement intéressante. On ne voit en effet sinon pas pour quelle raison il tiendrait à réaliser cette acquisition. En outre, les éléments invoqués par les recourants, en particulier la rationalisation des investissements et la répartition des risques liés aux imprévus météorologiques, ne semblent pas dénués de pertinence. Au vu de ce qui précède, on se trouve dans une situation particulière, qui se distingue de manière significative de celle ordinaire où l'acquéreur a pour unique motivation l'agrandissement de son domaine (cf. ATF 5A_107/2013 précité). Il apparaît ainsi que c'est à tort que l'autorisation d'acquérir les parcelles n os ***** et 1***** de Montanaire a été refusée au recourant.

E. 3

Le recours doit par conséquent être admis et le dossier retourné à l'autorité intimée pour qu'elle examine si toutes les conditions de l'art. 60 al. 2 LDFR pour autoriser le partage matériel sont remplies avant de statuer à nouveau. Vu le sort du recours, les frais de la cause restent à la charge de l'Etat. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens dès lors que les recourants n'ont pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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