

# VD\_OMNI FO.2014.0014 vom 20. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2014.0014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2014.0014)

FR: VD\_OMNI FO.2014.0014 du 20 janvier 2015

IT: VD\_OMNI FO.2014.0014 del 20 gennaio 2015

## Regeste

X. \_\_\_\_\_ /Commission foncière rurale Section I, Service de l'agriculture, Y. \_\_\_\_\_ |  
Recours d'un tiers intéressé contre une décision de l'autorité cantonale autorisant l'aliénation (l'acquisition) d'un bien-fonds agricole au motif que l'acquéreur est un exploitant à titre personnel. - Conformément à la jurisprudence exposée aux ATF 139 II 233 (consid. 5.2.2 in fine), la qualité pour recourir contre cette décision doit être reconnue au recourant, exploitant à titre personnel, qui a lui-même fait une offre pour l'achat de la parcelle litigieuse et qui conteste la qualité d'exploitant à titre personnel de l'acquéreur (consid.1) - Notion de qualité d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR (rappel de la jurisprudence). En l'espèce, la qualité d'exploitant à titre personnel de l'acquéreur est admise, compte tenu de son expérience et des caractéristiques de la parcelle litigieuse: difficile d'accès, elle est composée essentiellement de pâturages et aucune culture n'y est pratiquée; elle ne requiert dès lors pas des compétences professionnelles et personnelles spécialisées dans le domaine de l'agriculture. Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

a) La décision attaquée qui autorise l'aliénation (l'acquisition) d'un bien-fonds agricole (parcelle n° \*\*\*\*\*) est fondée sur le droit foncier rural fédéral. En vertu de l'art. 61 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11), celui qui entend acquérir une entreprise (cf. art. 7 LDFR) ou un immeuble agricole (cf. art.

### E. 6

LDFR) doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). Selon l'art. 83 al. 1 LDFR, la demande d'autorisation est adressée à l'autorité cantonale compétente en matière de demande d'autorisation (art. 90 let. a LDFR). Dans le canton de Vaud, la Commission foncière rurale (section I) est l'autorité compétente en matière d'autorisation, au sens de l'article 61 LD FR (art. 5 de la loi d'application du 13 septembre 1993 de la LDFR [LVLDFR; RSV 211.42]). Celle-ci communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du registre foncier, à l'autorité cantonale de surveillance (art. 90 let. b LDFR), au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution (art. 83 al. 2 LDFR). Cette décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans un délai de trente jours (art. 92 al. 1 et 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RS 173.36]). b) La qualité pour recourir contre la décision de refus ou d'autorisation d'aliénation (acquisition) d'un bien-fonds agricole est définie à l'art. 83 al. 3 LDFR. Selon cette disposition, les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88 LDFR) contre le refus d'autorisation. L'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution peuvent

recourir contre l'octroi de l'autorisation (art. 83 al. 3 LDFR). En adoptant l'art. 83 al. 3 LDFR, le législateur fédéral a limité le cercle des personnes généralement habilitées à recourir en matière administrative (ATF 126 III 274 consid. 1b). Il s'agit avant tout d'assurer un droit de recours au fermier ainsi qu'aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution en mentionnant expressément ces personnes, tout en excluant du cercle des personnes ayant qualité pour recourir les voisins, les organisations de protection de la nature et de l'environnement ainsi que les organisations professionnelles comme les associations paysannes. Ce choix s'explique en ceci que les décisions prises en application de la loi sur le droit foncier rural produisant des effets formateurs sur les rapports de droit privé, elles ne doivent pas pouvoir être attaquées par un tiers quelconque (ATF 139 II 233 consid. 5.2.1; 129 III 583 consid. 3.1; arrêt TF 2C\_121/2012 du 2 juillet 2012 consid. 5.2). c) L'art. 83 al. 3 LDFR, malgré sa formulation restrictive, n'est pas exhaustif dans l'énumération des personnes habilitées à recourir contre l'octroi d'une autorisation d'acquérir un bien agricole (ATF 139 II 233 consid. 5.2.2; 126 III 274 consid. 1c). L'exploitant à titre personnel n'a pas un droit à l'acquisition de l'entreprise ou de l'immeuble agricole au terme de la procédure d'appel d'offres (art. 64 al. 1 let. f LDFR; arrêts TF 2C\_121/2012 du 2 juillet 2012 consid. 5.3; 5A.35/2006 du 5 juin 2007 consid. 2.2.2 non publié aux ATF 133 III 562; 5A.3/2006 du 28 avril 2006 consid. 1.3 non publié aux ATF 132 III 658). Tout d'abord, il peut y avoir plusieurs offres d'exploitants à titre personnel. Dans ce cas, le propriétaire peut choisir l'une d'elles ou même vendre à un autre exploitant qui n'aurait pas formulé d'offre. Ensuite, il n'y aurait pas lieu d'empêcher le propriétaire de vendre à un non exploitant en cas d'offre manifestement trop basse d'un exploitant, au vu de la valeur des biens mis sur le marché (art. 64 al.1 let. f LDFR). Le tiers exploitant n'a en principe pas la qualité pour recourir La jurisprudence reconnaît toutefois, de manière restrictive, la qualité pour recourir au tiers exploitant à titre personnel dont l'offre a été écartée (arrêts TF précités 2C\_121/2012 consid. 5.3; 5A.3/2006 consid. 1.3). Tel est le cas lorsque ce dernier conteste la qualité d'exploitant à titre personnel de l'acquéreur (ATF 139 II 233 consid. 5.2.2 in fine ). Dans le cas présent, le recourant est agriculteur à Château-d'Oex. Il a formulé une offre d'achat pour la parcelle n° \*\*\*\*\* dans le cadre d'une première procédure d'appel d'offres qui faisait suite à la demande des propriétaires d'autoriser la vente de la parcelle à une personne qui n'est pas exploitant à titre personnel; l'autorisation a été refusée par l'autorité intimée parce que le prix de vente était jugé surfait (cf., supra, let. B). Par la suite, les propriétaires ont déposé une nouvelle demande d'autorisation de vendre leur bien-fonds à Y. \_\_\_\_\_ en faisant valoir qu'il était exploitant à titre personnel. La décision attaquée autorise cette vente. Conformément à la jurisprudence exposée aux ATF 139 II 233 (consid. 5.2.2 in fine ), la qualité pour recourir contre cette décision doit être reconnue à X. \_\_\_\_\_ qui a lui-même fait une offre pour l'achat de la parcelle litigieuse et qui conteste la qualité d'exploitant à titre personnel de l'acquéreur Y. \_\_\_\_\_. Le recours, qui satisfait en outre aux exigences de forme (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), est recevable. Il y a lieu d'entrer en matière. 2. Sur le fond, le recourant fait grief à la décision attaquée de ne pas respecter le droit foncier rural. Il conteste l'autorisation délivrée par l'autorité intimée à Y. \_\_\_\_\_ d'acquérir la parcelle n° \*\*\*\*\* au motif qu'il n'aurait pas la qualité d'exploitant à titre personnel. a) La qualité d'exploitant à titre personnel est définie à l'art. 9 LDFR: elle s'applique à quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (art. 9 al. 1 LDFR). Selon l'art. 9 al. 2 LDFR, est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans

l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole. Cette disposition distingue implicitement entre l'exploitant à titre personnel d'immeubles et celui d'entreprises agricoles. Dans le cas de l'exploitation de bien-fonds agricoles – ce qui est le cas de la parcelle litigieuse –, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore, l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir (Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse*, 2006, vol. II, n° 3215 ss et n° 3298 ss; arrêt TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1 précité); s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture. Il faut apprécier la compétence de manière concrète, c'est-à-dire par rapport aux connaissances effectives que nécessite une exploitation rationnelle du bien-fonds en cause (Donzallaz, *op. cit.*, n° 3197). Le fait d'être répertorié comme exploitant dans les registres cantonaux constitue un indice allant dans le sens de l'existence des qualités personnelles, bien qu'il ne s'agit pas d'une preuve absolue (Donzallaz, *op. cit.*, n° 3285). Il ne s'agit en effet pas d'une condition de l'art. 9 LDFR et son absence ne permet pas de conclure à l'inexistence de telle ou telle qualité, les registres en cause servant essentiellement à gérer les paiements directs et certains agriculteurs y renoncent (arrêt TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.3 précité). Dans certains cas, les circonstances personnelles peuvent jouer un rôle manifestement important dans l'octroi de l'autorisation, en dépit de toute formation, spécialement pour l'achat des seuls immeubles agricoles (Donzallaz, *op. cit.*, n° 3272). Dans son Message à l'appui du projet de LDFR, le Conseil fédéral a également relevé que la notion de l'exploitant à titre personnel n'excluait pas comme telle l'exploitation personnelle au titre d'activité de loisirs (hobby), soit que l'exploitant n'y consacre pas l'essentiel de son temps. Le droit foncier rural ne devrait en effet pas être aménagé comme un droit exclusivement réservé aux agriculteurs; la compréhension qui se manifeste à l'égard des préoccupations de l'agriculture en serait sinon diminuée. Par ailleurs, des immeubles de faible rendement tels que prairies arides, terrains humides, etc., importants du point de vue écologique, ne sont souvent plus cultivés que grâce au dévouement d'amateurs (FF 1988 III 946, voir également dans ce sens, Donzallaz, *op. cit.* n° 3306 ss). b) L'acquéreur Y. \_\_\_\_\_ est propriétaire avec son épouse d'un bien-fonds agricole situé à Saanen qu'il a selon ses dires exploité personnellement jusqu'en 2013 et qui est actuellement exploité par un membre de sa famille. A ce titre, il a été inscrit au registre des exploitants du canton de Berne jusqu'en 2013 et l'autorité cantonale bernoise a indiqué qu'il le serait à nouveau vraisemblablement dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (cf. supra, let. E). L'inscription au registre des exploitants constitue selon la doctrine et la jurisprudence un indice allant dans le sens de l'existence des qualités personnelles mais elle n'est pas une condition découlant de l'art. 9 LDFR. L'instruction de la cause a révélé qu'Y. \_\_\_\_\_ n'était plus répertorié, en 2014, dans un registre cantonal des exploitants. Cela étant, il a entrepris en 2014 des démarches pour être réinscrit dans le registre bernois. Dans tous les cas, l'absence, temporaire ou durable, d'enregistrement dans un registre cantonal des exploitants n'est à elle seule pas déterminante pour juger de la qualité d'exploitant à titre personnel d'Y. \_\_\_\_\_. Il faut en effet tenir compte des circonstances concrètes relatives à sa situation et à celle du bien-fonds qu'il entend exploiter (cf., supra, consid. 2a). A cet égard, on relève qu'il est déjà propriétaire avec son épouse d'un terrain agricole à Saanen, qu'il indique avoir exploité lui-même par le passé – ce dont il n'y a pas lieu de douter. Ainsi, il dispose déjà d'une expérience dans l'exploitation agricole et il n'est a priori pas nécessaire d'avoir d'autres aptitudes pour

exploiter la parcelle litigieuse. Le Service cantonal de l'agriculture, qui est l'autorité spécialisée dans ce domaine, a d'ailleurs tenu compte de son expérience pour lui reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel. Quant à la parcelle litigieuse, elle est située sur les hauteurs de Rougemont. Difficile d'accès, elle se compose essentiellement de pâturages. L'exploitation de cette parcelle, sur laquelle aucune culture n'est pratiquée, ne requiert pas des compétences professionnelles et personnelles spécialisées dans le domaine de l'agriculture et les compétences personnelles d'Y.\_\_\_\_\_ apparaissent suffisantes. Dans ces conditions, il y avait lieu, déjà en 2014, de reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel d'Y.\_\_\_\_\_ au sens de l'art. 9 LDFR. Le recourant dénonce par ailleurs un abus de droit, en ce sens que l'acquéreur Y.\_\_\_\_\_ ne serait qu'un prête-nom dissimulant le véritable acquéreur. Comme il l'admet lui-même, cette allégation n'est pas fondée sur des éléments objectifs et l'existence d'un abus de droit n'est pas démontrée. Partant, la décision attaquée qui autorise l'acquisition de la parcelle n° \*\*\*\*\* par Y.\_\_\_\_\_ en sa qualité d'exploitant à titre personnel respecte le droit fédéral foncier rural. Les griefs du recourant sont mal fondés. 3. Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais de justice sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 49 LPA-VD). L'acquéreur Y.\_\_\_\_\_, assisté d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, à la charge du recourant. Etant donné qu'il avait fourni à la Commission des éléments partiellement insuffisants ou incomplets, à propos de son statut d'exploitant, et que la situation réelle a pu être établie sur la base des mesures d'instruction ordonnées d'office en procédure de recours, les dépens seront réduits (art. 55 et art. 56 al. 1 LPA-VD).

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