

VD_OMNI FO.2014.0016 vom 26. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2014.0016

FR: VD_OMNI FO.2014.0016 du 26 mai 2015

IT: VD_OMNI FO.2014.0016 del 26 maggio 2015

Regeste

Société Viticole A.X. _____ SA/Commission foncière rurale Section I, B.X. _____, A.Y. et B.Y. _____, Service de l'agriculture | Autorisation d'acquérir des parcelles viticoles donnée à une société anonyme dont le capital est détenu majoritairement (à 60%) par un vigneron qui est exploitant à titre personnel. Lors de l'examen d'une demande ultérieure d'autorisation, il apparaît que l'exploitant a vendu ses titres - sans autorisation de la Commission foncière - à deux sociétés financières, de sorte que les conditions pour qu'une personne morale soit elle-même considérée comme exploitante à titre personnel ne sont plus réalisées. La Commission foncière rend alors une décision par laquelle elle constate la nullité de cette vente et révoque l'autorisation initiale, en considérant que celle-ci a été donnée sur la base de fausses indications, la société requérante ayant tu le fait que la requête était d'emblée destinée à permettre aux deux sociétés financières de devenir propriétaires de parcelles viticoles. Admission partielle du recours et renvoi de la cause à l'autorité intimée pour qu'elle statue à nouveau après avoir établi si le transfert des actions était envisagé dès le départ ou si, comme le soutient la société recourante, il résulte de circonstances imprévisibles (difficultés financières et violations de ses obligations par le vigneron exploitant); de plus, la révocation a été prononcée sans que la société ait été entendue.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée porte sur les actes juridiques suivants, dans l'ordre chronologique: - l'autorisation donnée le 21 décembre 2011 à la recourante d'acquérir d'A. _____ les parcelles précitées, autorisation qui est révoquée; - la vente par B.X. _____ d'actions représentant 60% du capital de la recourante, vente dont la nullité est constatée; - l'autorisation requise par la recourante d'acquérir de B.X. _____ les parcelles précitées au prix de 284'760 fr., autorisation qui est refusée; - l'autorisation requise par B.Y. _____ et A.Y. _____ d'acquérir de la recourante la parcelle 22***** au prix de 70'000 fr., autorisation qui est refusée. Comme B.Y. _____ et A.Y. _____ n'ont pas recouru et que la recourante n'a pas pris de conclusion y relative, la décision du 13 juin 2014 est entrée en force en ce qui concerne le refus d'autoriser l'acquisition par les prénommés de la parcelle 22***** appartenant à la Société.

E. 2

La décision n'est plus révoquée lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier." La fraude à la loi revient à violer une interdiction légale en recourant à un moyen apparemment légitime pour atteindre un résultat prohibé; elle consiste, lorsqu'une disposition interdit un acte juridique ou le déclare nul, à se servir d'une autre disposition (norme éludante), pour tourner la première (norme d'interdiction, éludée). Pour décider s'il y a fraude à la loi, il faut interpréter la norme d'interdiction en recherchant

si, selon son sens et son but, elle s'applique aussi à l'opération litigieuse, ou si elle l'exclut de son champ d'application (ATF 140 II 233 consid. 5.1 p. 244; 132 III 212 consid. 4.1 p. 219 s.; cf. aussi arrêt FO.2006.0017 du 19 juin 2007). Comme loi spéciale, l'art. 71 LDFR déroge aux principes généraux du droit administratif en matière de révocation (arrêts FO.2006.0017 du 19 juin 2007 consid. 2a; FO.2005.0022 du 3 octobre 2006 consid. 2a; voir toutefois TF 2C_39/2013 du 10 janvier 2014 consid. 6.5, où la question de savoir si l'art. 71 LDFR règle de manière exhaustive la révocation des décisions en matière d'autorisation d'acquiescer a été laissée indécise). Selon cette disposition, il convient d'examiner si l'acquéreur a effectivement donné des fausses indications sur des faits juridiquement déterminants pour l'octroi de l'autorisation (condition objective), d'une part, et si l'acquéreur connaissait (ou devait connaître) l'inexactitude des indications litigieuses, données dans le dessein d'obtenir une autorisation qui lui serait sinon refusée (condition subjective), d'autre part. La révocation suppose que l'autorité n'avait pas connaissance des éléments inexacts allégués pour obtenir l'autorisation, au moment de décider, à moins qu'elle n'eût pu découvrir à temps la supercherie en faisant preuve de l'attention que l'on était en droit d'attendre d'elle (arrêts FO.2006.0017 du 19 juin 2007 consid. 2a; FO.2005.0022 du 3 octobre 2006 consid. 2a; Beat Stalder, in *Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991*, 2e éd., 2011, nos 3 s. ad art. 71 LDFR; sur le lien de causalité entre les indications fausses et l'octroi de l'autorisation, cf. TF 5A.19/2003 du 17 octobre 2003 consid. 5). L'autorisation ne peut être révoquée lorsqu'après l'acquisition, la situation évolue de manière différente de celle que l'acquéreur et l'autorité compétente en matière d'autorisation pouvaient supposer lors de l'octroi de cette dernière. Cela vaut notamment lorsque l'acquéreur cesse d'exploiter à titre personnel après l'acquisition, pour des motifs non dolosifs, tels que des raisons de santé ou des problèmes économiques. Il en va différemment lorsque l'acquéreur avait déjà l'intention, lors de l'acquisition, de cesser l'exploitation personnelle à bref délai, voire même de ne jamais l'entreprendre et d'engager un gérant (Stalder, op. cit., no

E. 5

ad art. 71 LDFR). 3. a) Selon la décision attaquée, l'autorité intimée a révoqué l'autorisation délivrée le 21 décembre 2011 au motif que celle-ci l'avait été sur la base de fausses indications, à savoir que: "la requête n'était en effet destinée qu'à permettre à deux sociétés non exploitantes de devenir propriétaires de parcelles viticoles, ce par le biais de la cession d'actions au porteur qui n'a pas fait l'objet d'une quelconque demande d'autorisation". b) Dans son mémoire du 30 juillet 2014, la recourante dénonce, sur le plan formel, une double violation de son droit d'être entendue. D'une part, elle fait valoir que la décision attaquée est insuffisamment motivée, puisqu'il n'en ressort pas quelles fausses indications elle aurait fournies à l'autorité intimée. D'autre part, elle relève qu'avant de révoquer l'autorisation donnée le 21 décembre 2011, l'autorité intimée aurait dû l'entendre. Sur le fond, la recourante fait valoir que les conditions de la révocation d'une décision administrative ne sont en l'espèce pas remplies. La révocation serait en outre contraire au principe de proportionnalité, dans la mesure notamment où elle impliquerait qu'A._____ restitue le prix de vente de 2'461'000 fr. à la Société. Selon la recourante, le but de la LDFR aurait pu être atteint à l'aide de mesures moins coercitives, en lui fixant par exemple un délai "pour que son actionnariat demeure constitué de telle sorte qu'elle puisse toujours être considérée comme exploitante à titre personnel". La révocation serait en outre contraire au principe de la bonne foi. Au demeurant, la recourante fait valoir que la vente par B.X._____ en janvier 2014 de ses actions représentant 60% de son capital, est intervenue à la suite de

manquements par ce dernier à ses devoirs d'administrateur et de fermier, soit en raison de circonstances postérieures à l'octroi de l'autorisation le 21 décembre 2011. c) Dans sa détermination sur le recours, l'autorité intimée justifie la révocation par le fait que l'enchaînement des opérations a permis à des non-exploitants d'acquérir un domaine viticole. Selon elle, le but initial de l'acquisition autorisée le 21 décembre 2011 était de permettre à B. _____ SA et E. _____ SA, sociétés détenues par Z. _____, de devenir propriétaires du domaine. Un tel "montage" démontrerait que, dès le départ, Z. _____ voulait acquérir "le – célèbre – domaine viticole C.X. _____". Sous l'angle de la bonne foi, l'autorité intimée considère que le "fait pour un homme d'affaires avisé de prendre une participation dans une société possédant des parcelles viticoles, participation minoritaire pour ne pas être contraint de solliciter une autorisation de la Commission, puis d'acquérir le solde du capital action de cette société sans requérir une autorisation pourtant obligatoire n'est pas une preuve d'une telle bonne foi". S'agissant de la restitution du prix de vente de 2'461'000 fr., l'autorité intimée relève que l'art. 837 al. 1 CC institue en faveur du vendeur d'un immeuble une hypothèque légale sur celui-ci, de sorte que la recourante bénéficie à cet égard d'une garantie lui permettant d'être désintéressée en priorité dans le cadre d'une vente forcée. d) Dans sa réplique, la recourante relève que les parcelles viticoles en cause sont celles qui appartenaient à A. _____ et non celles du "célèbre" domaine C.X. _____. Elle met par ailleurs en doute que l'art. 837 al. 1 CC soit applicable. Elle expose également les circonstances dans lesquelles A. _____ lui a vendu son domaine. Ne trouvant pas d'exploitant à titre personnel, de vigneron indépendant ou de société viticole prête à lui racheter son domaine au prix licite, A. _____ aurait approché B.X. _____. Ce dernier lui aurait affirmé ne pas avoir les moyens financiers lui permettant de procéder seul au rachat et aurait pris l'initiative de contacter Z. _____ pour lui proposer de prendre une participation financière dans cette acquisition. Afin de mettre à profit les installations du domaine familial, B.X. _____ aurait demandé à exploiter lui-même les vignes d'A. _____ et conclu le contrat de fermage. La recourante relève encore que des entités juridiques n'ayant pas qualité d'exploitants à titre personnel au sens de la LDFR sont propriétaires de domaines viticoles dans le canton de Vaud. Comme moyen de preuve, elle requiert à cet égard l'audition de deux personnes de la fiduciaire qui a fixé le prix licite du domaine d'A. _____. e) Dans sa duplique, l'autorité intimée confirme que des domaines viticoles appartiennent à des non-exploitants, qui en auraient acquis la propriété notamment en vertu de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. La recourante ne démontrerait toutefois pas qu'elle aurait pu être mise au bénéfice de cette disposition, ni d'ailleurs d'aucune autre exception au principe de l'exploitation à titre personnel. Le Service de l'agriculture admet lui aussi que des domaines viticoles appartiennent à des sociétés qui ne les exploitent pas elles-mêmes, cela pour des raisons historiques ou en vertu de l'une des exceptions prévues à l'art. 64 LDFR. f) Dans sa détermination du 21 janvier 2015, la recourante requiert, en se prévalant notamment du principe d'égalité, une instruction sur la pratique de l'autorité intimée par rapport aux entités juridiques qui sont propriétaires de vignobles sans être des exploitants à titre personnel. 4. A l'origine, la recourante était contrôlée par B.X. _____, qui détenait 60% des actions – lesquelles sont nominatives (selon l'inscription au registre du commerce) et non au porteur, comme le retient la décision attaquée –, alors que le solde de 40% appartenait à Z. _____ (20%) et à B. _____ SA (20%), société contrôlée apparemment par ce dernier. L'actionnaire majoritaire B.X. _____ étant exploitant à titre personnel (en qualité de fermier), la recourante satisfaisait aux conditions posées afin qu'une personne morale soit considérée comme un

exploitant à titre personnel, au sens des art.

E. 9

al. 1 et 63 al. 1 let. a LDFR. Tel n'est plus le cas actuellement, puisque le capital-actions est détenu à concurrence de 80% par B._____ SA et de 20% par E._____ SA, société apparemment également contrôlée par Z._____, alors que l'exploitant et fermier D._____ n'est pas actionnaire. Conformément à ce qui figure ci-dessus (consid. 2b i.f.), le bien-fondé de la révocation litigieuse dépend du point de savoir si les organes de la recourante – en particulier Z._____ – avaient dès le départ l'intention de transférer le contrôle de celle-ci de l'actionnaire majoritaire et exploitant à titre personnel (B.X._____) à l'actionnaire minoritaire et bailleur de fonds (Z._____), comme le soutient l'autorité intimée, ou si ce transfert est intervenu dans des circonstances imprévisibles, comme l'affirme la recourante, à savoir à la suite des difficultés financières et des manquements à ses devoirs d'administrateur de la part de B.X._____. Pour trancher la question, il faut déterminer quelle était la situation professionnelle et financière de B.X._____ lors de la constitution de la recourante et dans quelle mesure Z._____ pouvait et devait en avoir connaissance. Il importe également de savoir si les termes du bail à ferme agricole, ainsi que du contrat de prêt entre la recourante et B.X._____ permettaient à ce dernier, compte tenu de ses autres engagements, de rester en équilibre financièrement. La comparaison avec le contrat conclu avec le nouveau fermier D._____ pourrait s'avérer utile à cet égard. Les réponses à ces questions dépendant largement de connaissances techniques dont l'autorité intimée est la mieux pourvue, il convient d'annuler la décision attaquée et de lui renvoyer le dossier afin qu'elle procède aux mesures d'instruction nécessaires et rende une nouvelle décision. Cela s'impose d'autant plus que le prononcé d'une décision de révocation d'une autorisation suppose d'entendre préalablement l'acquéreur concerné (cf. Stalder, op. cit., no 13 ad art. 71 LDFR), ce qui n'a pas été le cas en l'espèce. En outre, la décision attaquée comporte à cet égard une motivation très succincte. Une violation du droit d'être entendu est certes susceptible d'être guérie en procédure devant l'autorité de recours, lorsque celle-ci, comme en l'occurrence, dispose d'un pouvoir d'examen complet (cf. ATF 138 II 77 consid. 4 p. 84). Il n'appartient toutefois pas à la cour de céans d'effectuer elle-même les investigations nécessaires, car un tel procédé aurait pour effet de priver les intéressés d'une instance de recours (cf. arrêt FO.2014.0019 du 29 octobre 2014 consid. 2 et réf.). Sur la base des constatations de fait, l'autorité intimée procédera ou non à la révocation de l'autorisation donnée le 21 décembre 2011. S'agissant du grief de la recourante selon lequel la révocation constitue une sanction disproportionnée en raison des opérations (vinification, ventes, etc.) intervenues dans l'intervalle, il faut relever que la révocation peut être conçue comme produisant ses effets seulement ex nunc, à partir du moment où elle est prononcée (dans ce sens Stalder, op. cit., no 7 ad art. 71 LDFR en relation avec les nos 3 et 8 ad art. 70 LDFR), ce qui permet d'éviter les conséquences de la nullité pour les actes accomplis jusque-là. Si l'autorité intimée révoque l'autorisation donnée le 21 décembre 2011, il ne sera plus nécessaire de se prononcer sur la validité des transferts des actions de la recourante intervenus après l'autorisation en question: le domaine viticole devant de toute manière être réinscrit au nom d'A._____, il n'importera plus de savoir si les ventes des actions constituaient des actes juridiques équivalant économiquement à un transfert de propriété du domaine et étaient partant soumises à autorisation. Dans le cas contraire où l'autorité intimée renonce à la révocation, il s'agira pour elle de se prononcer sur la validité au regard notamment des art. 61 et 70 LDFR des transferts des actions de la recourante. Il conviendra d'examiner à la

lumière de l'art. 61 LDFR et de la jurisprudence y relative (not. ATF 140 II 233) si les transferts étaient soumis à autorisation et, dans l'affirmative, si celle-ci peut être octroyée ultérieurement (sur la procédure d'autorisation ultérieure, cf. Stalder, op. cit., no 5 ad art. 70 LDFR; voir aussi Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, p. 182 no 652, lequel emploie le terme "autorisation de régularisation") ou non. Pour ce dernier cas, il faut relever que le refus d'autorisation (ultérieure) peut être conçu comme produisant ses effets seulement ex nunc, à compter du moment où il est prononcé (dans ce sens Stalder, op. cit., nos 3 et 8 ad art. 70 LDFR). Si l'autorité intimée parvient à la conclusion que les transferts des actions étaient soumis à autorisation et ne peuvent être autorisés (ultérieurement), elle pourra, au lieu d'ordonner le rétablissement du statu quo ante (répartition des actions à concurrence de 60% à B.X._____, de 20% à Z._____ et de 20% à B._____ SA), impartir à la recourante un délai pour qu'elle se remette en conformité avec les règles sur l'exploitation à titre personnel par une personne morale. Il convient ainsi d'admettre le recours (dans sa conclusion subsidiaire), d'annuler la décision attaquée, dans la mesure où celle-ci n'est pas entrée en force (cf. consid. 1 ci-dessus) et de renvoyer le dossier à l'autorité intimée afin qu'elle procède dans le sens des considérants du présent arrêt. Vu le sort du recours, il n'est pas nécessaire de donner suite aux requêtes de mesures d'instruction de la recourante. 5. Compte tenu de l'issue de la procédure, le présent arrêt sera rendu sans frais. Des dépens seront alloués à la recourante, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel (cf. art. 55 LPA-VD).

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