

VD_OMNI FO.2016.0012 vom 7. September 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2016.0012

FR: VD_OMNI FO.2016.0012 du 7 septembre 2017

IT: VD_OMNI FO.2016.0012 del 7 settembre 2017

Regeste

A. _____/Commission foncière rurale Section I, B. _____, C. _____ | Recours du fermier d'une parcelle agricole contre la décision de la Commission foncière rurale autorisant l'acquisition de trois parcelles par un agriculteur tiers, dont celle objet du contrat de bail à ferme. Située pour partie en zone agricole et pour partie en zone à bâtir, dite parcelle est entièrement soumise à la LDFR. Partant, l'exigence de la fixation d'un prix licite au sens de la LDFR lui est pleinement applicable. En l'espèce, le prix autorisé pour la surface sise en zone à bâtir ne respecte pas cette exigence, ce qui conduit à l'annulation de la décision litigieuse. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée a été prise conformément aux art. 61 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) et 5 al. 1 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVLDFR; RSV 211.42). L'art. 13 al. 4 LVLDFR renvoie à la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RS 173.36). Aux termes de l'art. 92 al. 1 LPA-VD, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal connaît en dernière instance cantonale de tous les recours contre les décisions rendues par les autorités administratives lorsqu'aucune autre autorité n'est expressément désignée par la loi pour en connaître. Cette compétence n'étant attribuée à aucune autre autorité, le tribunal de céans est compétent pour statuer sur les recours interjetés contre les décisions de la commission (ci-après: l'autorité intimée). b) Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le mémoire de recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il est recevable en la forme. Quant à l'art. 83 al. 3 LDFR, il dispose que le fermier peut recourir contre l'octroi de l'autorisation (cf . ég. arrêts FO.2014.0014 du 20 janvier 2015 consid. 1b). La qualité de fermier de A. _____ (ci-après: le recourant) de la parcelle n o 60 de Reverolle est indéniable dès lors que le propriétaire lui a signifié la résiliation du bail à ferme y relatif, laquelle est contestée judiciairement. Le recourant n'est en revanche pas fermier des deux autres parcelles visées par l'autorisation litigieuse. Sa qualité pour recourir à cet égard est dès lors douteuse. Dans la mesure où seul le prix concernant la parcelle no 60 de Reverolle est contesté et qu'il est fermier de cette dernière, il y a lieu néanmoins d'entrer en matière.

E. 2

, ce qui correspondrait au prix du terrain sis en zone agricole. Le recourant justifie le prix articulé par le fait que, selon le courrier de la municipalité du 21 mars 2017, la surface de la parcelle n o 60 sise en zone à bâtir est, dans les faits, inconstructible en raison de l'absence de plan de quartier et qu'il est impossible de dire aujourd'hui si cette surface demeurera

constructible à l'issue de la révision de la planification communale en cours. Pour sa part, l'autorité intimée considère que le prix retenu pour la surface constructible de la parcelle n o 60 ne prête pas le flanc à la critique. Au contraire, il s'agirait même d'une " valeur très basse pour ce type de terrain dans la région ". Quant au propriétaire, il estime que la condition du prix licite de la LDFR ne serait pas applicable à cette partie de la parcelle n o 60 au motif, précisément, qu'elle est située en zone à bâtir.

E. 3

D'emblée, il convient de déterminer si l'entier des surfaces qui font l'objet de la vente tombent sous le coup de la LDFR, ce que conteste l'actuel propriétaire. a) L'art. 2 LDFR dispose que ladite loi s'applique notamment aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole situés en dehors d'une zone à bâtir et dont l'utilisation agricole est licite (al. 1). Elle s'applique également aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation (al. 2 let. c). Selon le texte légal, les immeubles qui se trouvent à cheval sur la limite entre zone à bâtir et zone agricole sont assujettis en totalité à la LDFR (ATF 140 II 233 consid. 3.3; arrêt TF 5A.6/2002 du 11 juin 2002 consid. 3.1 et arrêt FO.2008.0028 du 17 février 2010 consid. 3b; ég. Margret Herrenschwand / Christoph Bandli, in : Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2 e éd., Brugg 2011 [ci-après: Kommentar BGG], n o

E. 4

Au vu de ce qui précède, il faut encore déterminer si, comme le soutient le recourant, l'autorisation litigieuse a été délivrée en violation de cette législation, soit plus particulièrement en violation de l'interdiction du prix d'acquisition surfait. a) En vertu de l'art. 63 al. 1 let. b LDFR, l'acquisition d'une entreprise agricole est refusée lorsque le prix convenu est surfait, soit selon l'art. 66 al. 1 LDFR, lorsqu'il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. Conformément à l'al. 2 de cette même disposition, les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation. Le législateur n'a prévu aucune exception au dépassement de la limite de prix et celle-ci est absolue; son dépassement doit avoir pour conséquence un refus de l'autorisation (arrêt FO.2015.0003 du 13 octobre 2015 consid. 3a). Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de trancher un litige relatif à la fixation d'un prix d'acquisition non surfait au sens de la LDFR d'une parcelle principalement colloquée en zone agricole, mais dont une partie était sise en à zone à bâtir (zone village). Il a rappelé qu'une telle parcelle était entièrement soumise à la LDFR et donc au respect du prix non surfait de l'art. 66 LDFR (cf . consid. 3 ci-dessus). En conséquence, si son propriétaire entendait aliéner cet immeuble soumis à la LDFR sans être lié par les restrictions en matière de prix licite, il lui incombait de faire procéder au morcellement de son immeuble, aux conditions de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR. Après avoir jugé que le propriétaire n'était certes pas obligé de procéder à un tel morcellement et ne pouvait y être contraint, le tribunal a précisé que s'il s'y refusait, il devait en revanche se laisser imposer un prix licite qui ne tiendrait pas compte de la valeur supérieure représentée par la partie constructible de son immeuble, étant entendu que l'autorité compétente en matière d'autorisation devait refuser un prix de vente qui serait supérieur au prix licite (arrêt FO.2008.0028 précité consid. 3b). Dans le même sens, il a été plusieurs fois rappelé qu'il n'était pas admissible que la détermination du prix licite soit influencée par la vente simultanée d'immeubles ou parties d'immeubles dépourvus

d'affectation agricole (arrêts FO.2015.0003 précité consid. 3b et FO.2012.0022 du 13 juin 2013 consid. 2b). La raison en est qu'un tel procédé aurait pour conséquence de fermer le marché aux agriculteurs recherchant du terrain pour y exercer leur activité en raison du prix fixé pour la partie non agricole. Pour ce motif, cette manière de faire contrevient non seulement aux objectifs de la LDFR, mais également aux principes applicables en matière de fixation du prix licite, puisque le prix admis est alors fortement influencé par la valeur intrinsèque de biens non agricoles (arrêt FO.2010.0033 du 27 juillet 2011, consid. 2). b) En l'espèce, la surface de la parcelle n o 60 colloquée en zone à bâtir est de 2'161 m². Bien que juridiquement constructible, cette surface n'est, selon le courrier de la municipalité du 21 mars 2017, pas constructible dans les faits et il n'est actuellement pas possible de savoir si elle sera toujours colloquée en zone à bâtir à l'issue de la révision de la planification communale. Cette situation particulière aurait été prise en considération par l'autorité intimée lors de la fixation du prix de cette surface, dans la mesure où son prix au m² a été arrêté à 14 fr. 35, soit " une valeur très basse pour ce type de terrain dans la région ". Il n'en demeure pas moins que, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, le propriétaire aurait dû se laisser opposer un prix licite ne tenant pas compte de la valeur supérieure du terrain sis en zone à bâtir. Même réduit en raison des incertitudes liées à son statut futur, le prix au m² de cette surface constructible, libre de toute construction, demeure plus de trois fois supérieur à celui de la zone agricole environnante fixé par l'autorité intimée à 4 fr. 60/m². En outre, le prix autorisé pour la surface constructible est d'environ 30'000 fr., si l'on applique le prix de 14 fr. 35/m², soit 20 % du prix total de vente de l'ensemble des trois parcelles arrêté à 150'000 fr., alors même que sa surface représente moins de 8% de la surface totale des trois parcelles en cause. En d'autres termes, la vente simultanée d'immeubles agricoles et d'une partie d'immeuble dépourvue d'affectation agricole aurait une influence non négligeable sur la détermination du prix licite, ce qu'a précisément entendu prévenir la jurisprudence précitée.

E. 5

Il suit de ce qui précède que la décision entreprise ne peut être confirmée et doit être annulée au motif qu'elle viole l'interdiction du prix surfait. Il reviendra au propriétaire de requérir le morcellement de la parcelle n o 60 préalablement à une éventuelle vente, de manière à soustraire la surface litigieuse au régime de la LDFR. A défaut, il devra se laisser opposer un prix non surfait qui ne tiendra pas compte de la valeur supérieure représentée par la partie constructible de son immeuble.

E. 6

L'issue de la présente cause implique que le présent arrêt soit rendu sans frais (art. 49, 52, 91 et 99 LPA-VD). Le recourant, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens. Ils seront arrêtés à 1'000 fr. au vu du caractère succinct des écritures et du nombre limité d'opérations effectuées (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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