

VD_OMNI FO.2017.0004 vom 26. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2017.0004

FR: VD_OMNI FO.2017.0004 du 26 septembre 2018

IT: VD_OMNI FO.2017.0004 del 26 settembre 2018

Regeste

A. _____/Commission foncière rurale Section I | Décision refusant l'autorisation de partage matériel d'une entreprise agricole et la vente d'une parcelle à un non exploitant personnel. - La parcelle concernée est objectivement appropriée à un usage agricole au moins pour une majeure partie de sa surface; elle est en outre exploitée par le recourant, propriétaire et exploitant à titre personnel, ainsi qu'auparavant par un autre agriculteur (consid. 1-3). - La parcelle fait partie de l'entreprise agricole du recourant: exploitée et annoncée comme telle (surface agricole utile et paiements directs), elle est en outre incluse dans les surfaces d'assolement. Elle est ainsi assujettie à l'interdiction de partage matériel (consid. 4). - Aucune condition à une exception à l'interdiction de partage matériel n'est réalisée (consid. 5). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.1) a pour but, selon son art. 1 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). Selon l'art. 1er al. 2 LDFR, la présente loi contient des dispositions sur : a) l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles; b) l'engagement des immeubles agricoles, lesquels ne peuvent être grevés de droits de gage immobiliers que jusqu'à concurrence de la charge maximale; et c) le partage matériel des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles, qui sont en principe interdits (art. 58 ss LDFR). D'après l'art. 2 LDFR intitulé "Champ d'application", la présente loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir (al. 1 let. a) et aussi aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (al.2; let. d). 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) (al. 2).

E. 2

Le litige porte ici sur la question de savoir si la parcelle n° 74 (plus de 25 ares) est appropriée à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR; si tel ne devait pas être le cas, elle pourrait être soustraite du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural. En revanche, en cas de réponse positive, il convient de déterminer encore si la parcelle n° 74 fait ou non partie de l'entreprise agricole que dirige le recourant et donc si elle est ou non soumise à l'interdiction de partage matériel au sens de l'art. 58 al. 1 LDFR.

E. 3

a) En vertu de l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole. Selon l'arrêt publié aux ATF 139 III 327, est agricole l'immeuble qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme. Concrètement, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation se prêtent à un usage agricole. La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (consid. 2.1). Le fait pour un immeuble d'être soumis au régime de la loi sur le droit foncier rural peut entraîner des conséquences drastiques pour les propriétaires concernés ou pour leurs successeurs. Tel est, par exemple, le cas en matière d'interdiction de partage matériel (art. 58 ss LDFR), d'autorisation d'acquérir (art. 61 ss LDFR). En conséquence, le législateur, désireux de limiter les atteintes à la garantie constitutionnelle du droit à la propriété (art. 26 Cst.), a mis en place différents correctifs destinés à contenir ces atteintes dans les limites de ce qui est nécessaire pour atteindre les objectifs législatifs énoncés à l'art. 1 LDFR. Ainsi en va-t-il de toute une série de situations prévues par les art. 59 et 60 LDFR (exception à l'interdiction de partage matériel et de morcellement des entreprises et immeubles agricoles). En effet, certains biens-fonds situés hors des zones à bâtir ne sont en réalité d'aucune utilité à l'agriculture: ainsi, par exemple, un restaurant de montagne ou une maison d'habitation sans rapport avec une exploitation agricole ne justifient nullement des mesures particulières en faveur de l'agriculture. La volonté de prendre en compte la situation particulière qui se présente en cas d'usage non agricole durable de biens-fonds objectivement susceptibles d'être affectés à l'agriculture et situés en zone agricole ressort déjà du Message du 19 octobre 1988 à l'appui du projet de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), d'où il ressort que relève que "la caractéristique de l'aptitude est d'abord d'ordre objectif, mais l'on doit cependant aussi tenir compte de l'utilisation effective durant de longues années" (FF 1988 III 917 ch. 221.3 ad art. 6). Il s'agit d'un tempérament de la règle de l'appréciation objective. Destinée à éviter des conséquences choquantes, cette prise en compte de l'affectation subjective d'un immeuble peut ainsi aboutir à soustraire au régime de la loi sur le droit foncier rural, entre autres éléments, un parc attenant à une villa et qui, situé en zone agricole, se prêterait aussi, sur la base de critères purement objectifs, à un usage agricole ou horticole. Dans la mesure où le but de la loi n'est nullement de faire de tels biens-fonds des immeubles agricoles, il est jugé raisonnable de les soustraire à ce régime (consid. 2.2). Il ressort de l'arrêt publié aux ATF 139 III 327 qu'une telle exception à l'application de la loi sur le droit foncier rural doit, par principe, être limitée à des situations singulières; elle ne saurait conduire à vider de sens la règle en la contournant. La composante subjective, qui doit dès lors être prise en compte, ne peut ainsi revêtir qu'une portée subsidiaire. Dès lors qu'elle est de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, elle ne peut être déterminante qu'à des conditions strictes. On en retiendra trois (consid. 3). Premièrement, l'usage non agricole doit durer depuis de longues années. Ce principe doit être appliqué de façon stricte afin d'éviter tout comportement abusif. En effet, un usage non agricole ayant persisté suffisamment longtemps permet d'éviter toute tentative de contournement de la loi par une politique du fait accompli. Il n'y a, toutefois, pas lieu de fixer cette durée de manière abstraite, dans la mesure où les circonstances nécessitent de laisser une certaine marge d'appréciation aux autorités; elle ne saurait toutefois être inférieure à quelques dizaines d'années. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé insuffisant un usage non agricole d'une dizaine d'années (consid. 3.1). Deuxièmement, il faut que l'usage agricole ne soit pas non plus envisageable pour l'avenir. L'approche doit, cependant, être concrète et une telle possibilité doit reposer sur des éléments objectifs autres

que la seule nature agricole du sol. A défaut, les parcs en question relèveraient toujours du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural. Le long usage non agricole passé permet d'ailleurs souvent de présumer, à défaut d'éléments nouveaux, qu'il en sera de même pour l'avenir. Ainsi suffit-il qu'un tel usage non agricole futur soit seulement vraisemblable (consid. 3.2). Encore faut-il, troisièmement, que les installations qui ont été érigées sur le terrain l'aient été de manière légale, notamment par le biais d'une autorisation au sens des art. 22 et 24 ss de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Le Tribunal fédéral a, ainsi, refusé de soustraire du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural un immeuble situé en zone agricole et partiellement goudronné, affecté à des fins d'entrepôt par une société de travaux publics (consid. 3.3). b) En l'espèce, il est manifeste que les conditions pour soustraire l'intégralité de la parcelle n° 74 du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural ne sont pas réunies. Objectivement, la parcelle en cause – bien qu'une forêt longe sa limite sud – est appropriée à un usage agricole du moins pour une surface supérieure à 5'900 m². On ne saurait prétendre que l'intégralité de la parcelle ne serait d'aucune utilité à l'agriculture ni que, du point de vue subjectif, cette parcelle ne serait pas exploitée conformément à sa destination. Le recourant n'allègue pas – à juste titre – que ce bien-fonds serait utilisé, par exemple, comme parc attendant à une villa et que son usage non agricole durerait depuis de longues années (plus de 10 ans). Au contraire, le recourant admet avoir continué à exploiter la parcelle n° 74 comme terre agricole après l'acquisition de celle-ci pour ne pas la laisser à l'abandon ou en jachère. A noter qu'auparavant, ce terrain agricole était déjà exploité par un autre agriculteur. En définitive, la parcelle n° 74 est assujettie à loi sur le droit foncier rural. Le fait que le recourant considère en particulier que le bâtiment de 60 m² situé sur la parcelle n° 74 n'a aucune utilité pour son exploitation agricole n'y change rien. Car les immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés – comme en l'espèce – en une partie agricole et en une partie non agricole, restent entièrement soumis au droit foncier rural (art. 2 al. 2 let. d LDFR).

E. 4

Il reste à examiner si la parcelle n° 74 fait partie de l'entreprise agricole que dirige le recourant et donc si l'interdiction de partage matériel au sens de l'art. 58 LDFR est applicable. a) Selon l'art. 7 al. 1 LDFR, par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard. Pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut tout d'abord la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). Il faut, en outre, que ces éléments servent de base à la production agricole (e) et que leur exploitation exige au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS). L'exploitation doit former une unité tant sous l'angle économique que géographique. Il faut en principe qu'une seule personne gère et dirige la totalité des immeubles agricoles avec les mêmes moyens humains, financiers et matériels depuis un centre d'exploitation. En outre, les bâtiments et installations, avec les terres qui y sont rattachées, constituant le domaine agricole, doivent être propres à constituer le centre d'existence du paysan et de sa famille et la base de l'exploitation de l'entreprise agricole (ATF 135 II 313 consid. 5 et les références citées). b) En l'occurrence, le recourant ne conteste pas qu'il dirige une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, qui exige plus d'une unité de main-d'œuvre standard, soit 1,2470 UMOS. Il considère cependant que la

parcelle n° 74 ne fait pas partie de son entreprise agricole qui, selon lui, serait composée de l'ensemble de ses immeubles agricoles à l'exception de la parcelle n° 74. Pourtant, lors de l'acquisition de cette parcelle – située à moins d'1 km du centre d'exploitation de son entreprise agricole dans le prolongement de la parcelle n° 72 –, le recourant avait indiqué à la CFR qu'il avait l'intention d'exploiter personnellement cette terre agricole. Ainsi, tout porte à croire que la parcelle n° 74 forme une unité avec l'entreprise agricole du recourant tant du point de vue géographique qu'économique. Il ne conteste pas qu'il exploite ce bien-fonds depuis l'acquisition de celui-ci. Certes, le recourant allègue que la parcelle en question serait inutile à son entreprise agricole en ce sens qu'elle ne serait pas "viable" de par sa taille, sa forme et la présence de forêt le long du ruisseau, empêchant une exploitation rationnelle. Or, ces assertions sont contredites par les pièces figurant au dossier. En effet, en tant qu'exploitant agricole, le recourant a d'emblée et spontanément annoncé à l'autorité compétente l'achat de la parcelle n° 74 comme faisant partie de son entreprise agricole; ce terrain a d'ailleurs été recensé à raison de 5'900 m² comme surface agricole utile (SAU). Et il n'est pas contesté qu'en 2014, 2015 et 2016, le recourant a sollicité et obtenu pour cette surface exploitée par ses soins des paiements directs (contributions fédérales). Dans ces conditions, c'est à bon droit que l'autorité a retenu que la parcelle n° 74 faisait bel et bien partie de l'entreprise agricole du recourant. Du reste, le recourant n'explique pas pourquoi il n'a pas déposé la requête portant sur la parcelle n° 74 en même temps que celle concernant la nouvelle parcelle n° 73, mais a attendu presque deux ans. Il s'agit d'un indice supplémentaire que le recourant avait acquis la totalité de la parcelle n° 74 dans le but de l'exploiter et de consolider son entreprise agricole. A cela s'ajoute que la parcelle n° 74 est incluse dans les surfaces d'assolement (SDA). Or, il existe un intérêt public important à une utilisation mesurées du sol, à la préservation des terres agricoles et à la garantie des surfaces d'assolement dont fait partie la surface en cause (cf. art. 1 al. 1 et 3. al 2 LAT; TF 1C_94/2016 du 7 octobre 2016, consid. 2). c) En résumé, la parcelle n° 74 fait partie de l'entreprise agricole du recourant sens de l'art. 7 al. 1 LDFR; elle est de ce fait soumise à l'interdiction de partage matériel (art. 58 LDFR). A noter qu'à supposer même que la parcelle n° 74 ne soit pas assujettie au régime des entreprises agricoles, elle n'en serait pas moins soumise, comme on l'a vu plus haut (consid. 3), à celui des immeubles agricoles au sens de l'art. 6 LDFR (cf. ATF 134 II 313 consid. 5.3.3), dont l'acquisition devrait également être refusée par un acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) ou notamment lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise agricole de l'acquéreur, usuel dans la localité (art. 63 al. 1 let. d LDFR). En effet, il ne faut pas perdre de vue que la loi sur le droit foncier rural s'applique non seulement aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole, mais également aux immeubles agricoles isolés (art. 2 al. 1 LDFR).

E. 5

Il convient encore d'examiner si les conditions d'octroi d'une exception au principe d'interdiction de partage matériel sont réalisées en l'espèce. Le recourant laisse entendre qu'en tout cas, le bâtiment de 60 m² situé sur la parcelle n° 74 ne lui serait d'aucune utilité agricole. a) L'art. 60 al. 1 LDFR prévoit que l'autorité cantonale compétente autorise une exception à l'interdiction de partage matériel dans un certain nombre de situations, parmi lesquelles celle où "l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de cette loi et une autre qui n'en relève pas" (al. 1 let. a). b) En l'espèce, l'immeuble agricole n° 74 n'a pour l'heure pas été divisé en deux parties; aucune requête dans ce sens n'a été formellement présentée par le recourant, de sorte que l'exception prévue

à l'art. 60 al. 1 let. a LDFR n'entre pas en ligne de compte. Dans la décision attaquée, l'autorité intimée a toutefois réservé la possibilité de morceler ultérieurement la parcelle n° 74 afin d'en isoler le bâtiment dont l'entreprise agricole du recourant, le cas échéant, n'aurait pas l'usage, ni la nécessité, en vue de sa soustraction à l'application de la LDFR après coordination avec le Service du développement territorial (SDT) au sens de l'art. 4a de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110). Afin d'assurer la coordination des règles sur l'aménagement du territoire et de celles sur le droit foncier rural, il faut en effet prendre en considération la prise de position de l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir (art. 4a ODFR; ATF 125 III 175 consid. 2c; TF 5A.2/2007 du 15 juin 2007 consid. 3.2). La question du morcellement de la parcelle n° 74 ne faisant toutefois pas l'objet de la décision attaquée, elle ne sera pas examinée plus avant. Même si l'on admet que la parcelle n° 74 constitue un immeuble agricole à usage mixte, celui-ci demeure soumis au régime de la loi sur le droit foncier rural tant qu'il n'est pas partagé en une partie agricole et en une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR).

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, le recourant supporte les frais de justice et n'a pas droit à des dépens (art. 49, 55, 91 et 99 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.