

# VD\_OMNI FO.2017.0015 vom 29. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2017.0015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2017.0015)

FR: VD\_OMNI FO.2017.0015 du 29 août 2018

IT: VD\_OMNI FO.2017.0015 del 29 agosto 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Commission d'affermage, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ | Lorsque la loi prévoit que l'autorité doit intervenir d'office (en l'espèce pour contrôler le fermage d'une entreprise agricole), l'autorité ne peut pas rendre un prononcé de rejet ou d'irrecevabilité pour le motif que l'avance des frais d'expertise qu'elle a requise d'une partie n'a pas été payée. La loi vaudoise prévoit que la Commission d'affermage doit procéder d'office aux expertises nécessaires mais elle ne prévoit pas une sanction d'irrecevabilité pour défaut de paiement de l'avance correspondante. Une telle sanction serait d'ailleurs contraire au droit fédéral s'agissant d'une procédure qui doit être conduite d'office.

## Erwägungen

### E. 1

Le fermage d'une entreprise doit être soumis à l'approbation de l'autorité.

### E. 2

Le bailleur doit demander l'approbation du fermage dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier. L'adaptation du fermage dans les limites de la modification des éléments de calcul fixés par le Conseil fédéral n'est pas soumise à approbation. A la requête d'une partie, l'autorité cantonale constate dans quelle mesure le fermage peut être adapté.

### E. 3

Il importe peu à cet égard que les bailleurs critiquent l'état d'entretien de la parcelle ou qu'ils dénoncent le fait que, selon eux, le terrain serait utilisé désormais pour une activité commerciale et non plus pour la culture du sol. De toute manière, il est certain qu'au moment de la conclusion du bail, celui-ci avait bien pour objet, conformément à la définition de l'art. 7 al. 1 LDFR, une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles servant de base à la production agricole, à savoir plus précisément une entreprise agricole pratiquant l'horticulture productrice. Au demeurant, selon la doctrine, la question de l'affectation des biens à une activité agricole doit se résoudre en fonction d'une appréciation objective de la situation. Il importe peu que l'usage actuel des locaux et terrains soit de nature agricole ou non et, a fortiori, que l'entreprise soit exploitée de manière professionnelle ou non. Ce qui est déterminant, c'est que les locaux - en principe - existants permettent une telle exploitation (Donzallaz, Traité de droit agraire suisse, droit public et droit privé, tome 2, notes 2561 et 2562, p. 357). En l'espèce, il n'est finalement pas contesté que l'objet du bail litigieux permet l'exploitation d'une entreprise horticole et cela suffit pour justifier l'ouverture de la procédure d'approbation du fermage en application de l'art. 42 al. 3 LBFA. Contrairement à la procédure d'opposition prévue pour le fermage d'un immeuble agricole (art. 43 al. 2 LBFA), cette procédure d'approbation n'est pas soumise à

un délai de péremption.

#### **E. 4**

Pour terminer, on relève que dans sa motivation finale, l'autorité intimée paraît se fonder sur le fait que A.\_\_\_\_\_ refuse d'avancer les frais d'expertise, mais elle n'invoque à cet égard que l'art. 52 LBFA, qui permet à l'autorité d'obtenir des renseignements, des documents ou de procéder à une vision locale. Cette disposition ne dit rien de la possibilité de demander une avance de frais et encore moins de la compétence de sanctionner le défaut de son paiement par un prononcé d'irrecevabilité ou de rejet. Une telle sanction nécessiterait une base légale, par exemple sur le modèle des nombreuses dispositions procédurales qui subordonnent la recevabilité d'un recours au paiement d'une avance de frais dans le délai imparti (v. p. ex. l'art. 47 al. 3 LPA-VD). Quant à l'art. 22 al. 1 de la loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LVLBFA; RSV 221.313), il prévoit que la Commission d'affermage ordonne les mesures d'instruction nécessaires, notamment des expertises, mais il ne prévoit pas non plus une sanction d'irrecevabilité pour défaut de paiement de l'avance correspondante. Une telle sanction serait d'ailleurs contraire au droit fédéral s'agissant d'une procédure qui doit être conduite d'office comme celle portant sur l'approbation du fermage d'une entreprise agricole. Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'examiner ici plus avant la portée d'une demande d'avance de frais lorsqu'elle intervient pour l'administration d'une preuve qui n'est pas ordonnée d'office par l'autorité, mais requise par une partie (art. 47 al. 1 et 29 al. 6 LPA-VD). En effet, selon l'art. 22 al. 1 LVLBFA, c'est d'office (c'est-à-dire même en l'absence d'une requête correspondante d'une partie) que la Commission d'affermage doit faire procéder aux expertises nécessaires. La question du recouvrement des frais d'expertise en tant que débours occasionnés par l'instruction et la décision, au sens de l'art. 45 LPA-VD, n'est pas litigieuse en l'état.

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que la procédure d'approbation doit être conduite d'office. Cela ne laisse pas place à un prononcé de l'autorité d'approbation qui déciderait de "rejeter la requête dans la mesure de sa recevabilité". Il y a donc lieu d'annuler la décision de la Commission d'affermage du 26 octobre 2017 (et l'émolument qu'elle prévoit) et de lui renvoyer le dossier pour qu'elle procède conformément à la loi. Les propriétaires ont conclu au rejet du recours. Ils succombent donc au sens de l'art. 49 al. 1 LPA-VD. Un émolument, réduit pour tenir compte du fait que le présent arrêt ne porte pas sur le fond, sera mis à leur charge. Ils doivent des dépens à leur partie adverse.

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