

# VD\_OMNI FO.2018.0006 vom 21. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2018.0006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2018.0006)

FR: VD\_OMNI FO.2018.0006 du 21 juin 2018

IT: VD\_OMNI FO.2018.0006 del 21 giugno 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Commission foncière rurale Section I, Service de l'agriculture et de la viticulture, C. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ | Recours formé par le beau-frère de la venderesse contre la décision de la CFR autorisant la vente d'un alpage à des tiers. Selon l'art. 83 al. 3 LDFR, certaines catégories de personnes, notamment les titulaires d'un droit de préemption et le fermier, peuvent former recours contre l'octroi d'une autorisation d'acquérir un immeuble agricole. Encore faut-il toutefois que ces personnes démontrent l'existence d'un intérêt digne de protection à l'annulation de cette autorisation (c. 2). Il est constaté à titre préjudiciel que le recourant ne bénéficie pas d'un droit de préemption légal (c. 3a). Au demeurant, un tel droit ne lui conférerait pas la qualité pour recourir dans la présente cause (c. 3b). La question de savoir si son statut de fermier lui permettrait de recourir est laissée indécidée, le recours devant de toute façon être rejeté (c. 3c), aucun des motifs de refus de l'art. 63 LDFR n'apparaissant réalisé (c. 4). Recours au TF déclaré irrecevable (2C\_613/2018 du 18 juillet 2018).

## Erwägungen

### E. 1

La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des terrains appropriés à un usage agricole ou horticole en soumettant la transaction au régime de l'autorisation. Ainsi, aux termes de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1), l'autorisation étant accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). A teneur de l'art. 63 al. 1 LDFR, l'autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (let. a); le prix convenu est surfait (let. b); ou l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d). Aux termes de l'art. 47 al. 2 LDFR, en cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé à certaines conditions cumulatives, notamment lorsque la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2) est échu.

### E. 2

En l'occurrence, le recourant conteste la décision de la CFR, fondée sur l'art. 61 LDFR déjà cité, d'autoriser des tiers à acquérir les immeubles agricoles dont il est le fermier. a) Selon l'art. 75 LPA-VD, a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de

protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a); toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). L' art. 83 al. 3 LDFR restreint toutefois la qualité pour former un recours devant l'autorité cantonale de recours contre le refus ou l'octroi d'une autorisation au sens des art. 61 ss LDFR (ATF 126 III 274 consid. 1b) . 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 (cf. art. 25 ss LDFR ), du droit de préemption (cf. art. 42 ss LDFR ) ou du droit à l'attribution (cf. art. 11 ss LDFR ), contre l'octroi de l'autorisation. b) En adoptant l'art. 83 al. 3 LDFR, le législateur fédéral a limité le cercle des personnes généralement habilitées à recourir en matière administrative. 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; 126 III 274 consid. 2c; arrêts TF 2C\_121/2012 du 2 juillet 2012 consid. 5.2 et 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2; arrêts CDAP FO.2014.0014 du 20 janvier 2015 consid. 1b; FO.2014.0009 du 29 octobre 2014 consid. 1b). c) A l'inverse, il ne suffit pas d'appartenir aux catégories mentionnées à l'art. 83 al. 3 LDFR pour se voir reconnaître la qualité pour recourir (arrêt TF 5A.21/2006 du 9 novembre 2006 consid. 1.5). Même ces personnes doivent respecter les conditions générales de légitimation prévues par l'art. 89 al. 1 LTF, à savoir être particulièrement atteintes par la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Le recourant doit ainsi démontrer l'existence d'un intérêt juridique ou de fait, qui soit actuel, pratique et particulier (ATF 139 II 233 consid. 5.2.1; arrêt TF 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2), qui plus est en lien avec les buts poursuivis par la LDFR, à savoir l'encouragement de la propriété paysanne, le renforcement de la position de l'exploitant à titre personnel et la lutte contre les prix surfaits (Herrenschwand/Stalder, in Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2 ème édition, Brugg 2011, n. 12a ss et 17 ad art. 83). Il y a lieu de garder à l'esprit que la LDFR a institué une autorité cantonale de surveillance qui a qualité pour recourir contre la décision d'octroi d'une autorisation (art. 83 al. 3 et 90 al. 1 let. b LDFR) et donc pour tâche de veiller au respect des dispositions légales en matière d'octroi d'autorisation (arrêt TF 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2). Le titulaire du droit d'emption, de préemption ou du droit à l'attribution n'a pas d'intérêt digne de protection à contester une autorisation d'acquérir accordée à un tiers, car il peut en principe exercer son privilège et prétendre à l'appropriation du bien indépendamment de toute procédure d'autorisation et/ou de recours. En particulier en effet, le titulaire d'un droit de préemption légal qui entend l'exercer doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où il a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, à savoir même après la délivrance de l'autorisation, au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (art. 261e CO et 681a CC). Dans un tel cas, le titulaire du droit n'a la qualité pour recourir contre l'autorisation d'acquérir accordée à un tiers que s'il établit un besoin de protection dépassant son droit de s'approprier un immeuble ou une entreprise agricole. Une telle exception est notamment

réalisée lorsqu'il renonce à exercer son droit en estimant que le prix est surfait. Il en va de même lorsqu'il ne peut exercer son droit dans le cadre de l'aliénation en cause, par exemple lorsque le privilège voulu pourrait être exercé sur l'ensemble de l'entreprise agricole (art. 11 al. 1, 36 al. 1, 42 al. 1, 47 al. 1 LDFR) mais que, dans le cas concret, seul un immeuble agricole et non l'entreprise agricole est aliéné en exécution d'un partage matériel (Herrenschwand/Stalder, op. cit., n. 15 ad art. 83 et Beat Stalder, in Commentaire de la LDFR, 1 ère édition, Brugg 1998, n. 15 ad art. 83, auxquels il est renvoyé pour plus de précisions; voir aussi arrêt TF 5A.21/2006 du 9 novembre 2006 consid. 5.1). Cette considération ne s'applique toutefois pas au fermier: du fait de la vente de l'immeuble ou de l'entreprise agricole, celui-ci est atteint dans son intérêt digne de protection même lorsqu'il ne veut pas exercer son (éventuel) droit de préemption. Il doit notamment s'accommoder du fait que le contrat de bail à ferme est résilié si l'acquéreur entend exploiter lui-même (art. 15 LBFA); c'est pourquoi il a un intérêt évident à pouvoir se plaindre que l'autorisation d'acquérir a été accordée à tort (Herrenschwand/Stalder, op. cit., n. 16 ad art. 83; Stalder, op. cit., n. 16 ad art. 83).

### **E. 3**

En l'occurrence, il n'est pas contesté que le recourant est au bénéfice d'un bail à ferme sur une partie, voire la totalité des parcelles litigieuses. A teneur de l'art. 83 al. 3 LDFR, il serait ainsi susceptible de disposer de la qualité pour recourir soit en tant que titulaire d'un droit de préemption légal (fondé sur l'art. 47 al. 2 LDFR) soit au titre de fermier. a) La question de savoir s'il y a cas de préemption relève du droit civil (ATF 129 III 286 consid. 2.3). Toutefois, la jurisprudence et la doctrine admettent que l'autorité administrative doit parfois examiner, à titre préjudiciel, le respect de règles de droit privé. Cas échéant, la solution qu'elle donne à ces questions préjudicielles ne peut apparaître que dans les considérants de son arrêt et elle ne lie pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (arrêt AC.1996.0173 du 30 janvier 1997 consid. 1a; RDAF 1993 p. 127 ss; v. aussi l'arrêt AC.1993.0162 du 6 août 1993 consid. 1a et l'arrêt AC.1994.0288 du 11 novembre 1995 consid. 4a). En l'occurrence, la CDAP considère à titre préjudiciel que le recourant n'établit pas qu'il disposerait d'un droit de préemption fondé sur l'art. 47 al. 2 LDFR, pour les motifs qui suivent: aa) Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 LBFA). Le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature (art. 35a al. 1 LBFA). Le fermage est soumis au contrôle de l'autorité; il ne peut dépasser la mesure licite (art. 36 al. 1 LBFA). En d'autres termes, le bail à ferme agricole est un contrat onéreux. Les parties ne sont pas libres de fixer à leur convenance le montant du fermage, les dispositions contractuelles qu'elles prennent en la matière étant soumises au contrôle de l'Etat. En particulier, lorsque le bail prévoit une redevance sous forme de fruits ou de produits, la valeur de cette prestation doit être estimée en espèces (Claude Paquier-Boinay, *Le contrat de bail à ferme agricole*, Lausanne 1991, p. 109). Cela étant, un bail à ferme agricole peut être conclu sans forme spéciale, à savoir par écrit, par oral ou par actes concludants. L'entrée en jouissance suffit normalement à prouver la conclusion d'un bail à ferme (Paquier-Boinay, op. cit., p. 145; voir aussi Andreas Wasserfallen, in *Handbuch zum Agrarrecht*, Berne 2017, n. 24). D'après l'art. 7 LBFA, la durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles et de six ans au moins pour les immeubles agricoles (al. 1). L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale. L'approbation doit être

demandée dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée (al. 2). bb) Le recourant explique que son frère et lui disposaient chacun d'un domaine agricole en propriété ou en exploitation. Il indique qu'afin de faciliter le travail de l'un et l'autre, tous deux avaient, pendant une quarantaine d'années, " procédé à des échanges de terrains " en vue d'optimiser leurs exploitations et d'avoir des domaines d'un seul tenant. Aucun contrat écrit n'avait toutefois été passé, s'agissant " d'échanges de bons procédés entre frères/exploitants ". Le recourant confirme encore qu'à la suite du décès de son frère, en 2014, il avait repris à bail 80'000 m<sup>2</sup> (8 hectares) de terrain sur la montagne de \*\*\*\*\*.

cc) Il découle toutefois des pièces produites que le bail à ferme portant sur une partie, voire la totalité des parcelles litigieuses, a été formellement passé, au plus tôt, en avril 2014 (cf. courrier du 9 avril 2014 de B. \_\_\_\_\_, produit par le recourant). A ce jour, la durée légale minimum de six ans n'est dès lors pas échue. Pour le surplus, les explications du recourant ne démontrent pas qu'un contrat de bail à ferme agricole aurait été conclu avant avril 2014, que ce soit par oral ou par actes concluants. En effet, ainsi que l'indique l'art. 4 LBFA, un tel bail consiste à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un immeuble agricole. Or, une exploitation conjointe ne correspond pas à cette définition, pas plus que des " échanges de terrains ", du moins pas au vu des renseignements tenus donnés par le recourant.

b) Au demeurant, à supposer que le recourant soit titulaire d'un droit de préemption légal tiré de l'art. 47 al. 2 LDFR, ce privilège ne lui conférerait pas la qualité pour recourir dans la présente cause. Comme exposé ci-dessus (consid. 2c), le titulaire d'un droit de préemption n'a pas d'intérêt digne de protection à contester une autorisation d'acquérir accordée à un tiers car il peut en principe exercer ce droit indépendamment de la procédure administrative. Ce principe souffre certes d'exceptions, également mentionnées supra (consid. 2c), mais le recourant ne démontre pas qu'elles seraient réalisées. En particulier, il ne prétend pas que le prix serait surfait, ni que la CFR aurait porté atteinte à ses intérêts en déniaient la nature d'entreprise agricole aux biens-fonds de la propriétaire.

c) Enfin, il est fort douteux que le statut de fermier du recourant l'habilite à contester l'autorisation litigieuse. Encore une fois en effet, le recourant doit démontrer à cet égard un intérêt digne de protection. Or, il se borne là aussi à invoquer sa volonté d'acquérir les parcelles au bénéfice d'un droit de préemption légal, alors que la CDAP a constaté ci-dessus qu'il n'avait pas établi qu'il disposait d'un tel droit, respectivement que celui-ci ne lui conférerait de toute façon pas la qualité pour recourir. La question souffre néanmoins de demeurer indécise, le recours devant de toute façon être écarté sur le fond.

#### **E. 4**

Comme exposé supra (consid. 1), l'autorisation d'acquérir doit être accordée en l'absence des motifs de refus énoncés par l'art. 63 LDFR, à savoir lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (let. a); le prix convenu est surfait (let. b); ou l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d). En l'occurrence, le recourant ne conteste nullement l'absence des motifs de refus précités. Or, on ne discerne pas d'emblée en quoi la CFR serait tombée dans l'erreur en retenant leur inexistence. En particulier, le prix convenu n'apparaît pas surfait, étant précisé que le recourant lui-même a offert un montant supérieur.

#### **E. 5**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision attaquée doit être confirmée. Succombant, le recourant doit assumer un émolument judiciaire. Seules parties assistées, les acquéreurs pressentis n'ont pas déposé d'écritures, de

sorte qu'ils n'ont pas droit à des dépens.

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