

VD_OMNI FO.2018.0008 vom 6. März 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2018.0008

FR: VD_OMNI FO.2018.0008 du 6 mars 2019

IT: VD_OMNI FO.2018.0008 del 6 marzo 2019

Regeste

A. _____/Commission foncière rurale Section I, B. _____ | Le recourant n'est pas agriculteur et souhaitait acquérir un petit alpage situé en zone agricole. La Commission foncière rurale a refusé l'autorisation d'acquérir au motif que l'appel d'offre publique avait suscité des offres d'exploitants agricoles et que, partant, les conditions n'étaient pas réalisées pour autoriser une exception au principe de l'acquisition par un exploitant à titre personnel (art. 64 al. 1 litt. f LDFR). Recours rejeté, référence étant faite au but de politique agricole de la LDFR qui n'est pas simplement de maintenir le statut quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à des exploitants lors de chaque transfert de propriété de ceux-ci. Dans le cas particulier, on ne se trouve pas en présence d'une parcelle qui doit être soustraite à sa vocation agricole faute de trouver un acquéreur exploitant.

Erwägungen

E. 1

a) Aux termes de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1), laquelle est 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 (litt. a), lorsque le prix convenu est surfait (litt. b) ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (litt. d). L'art. 64 LDFR prévoit cependant un régime d'exception permettant d'octroyer l'autorisation bien que l'acquéreur ne soit pas personnellement exploitant. Tel est notamment le cas lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel. b) 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 surfaités 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. La procédure d'autorisation doit faciliter l'acquisition des terrains appropriés à un usage agricole ou horticole par les exploitants à titre personnel, le législateur admettant toutefois des exceptions lorsque celles-ci sont matériellement justifiées. Le Tribunal fédéral a posé le principe selon lequel le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le statut quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à des exploitants lors de chaque transfert de propriété de ceux-ci, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel. Conformément à l'art. 64 al. 1 LDFR, seul celui qui peut démontrer matériellement un juste motif à se voir

attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut ainsi obtenir une dérogation (ATF 122 III 287, consid. 3a et 3b; ATF 5A.35/2006 du 5 juin 2007, consid. 4.4.1 et 4.4.2). c) Dans le cas particulier, le recourant n'est pas agriculteur; cette absence de qualité n'est pas discutée. Il est domicilié à ***** et mentionne revenir régulièrement dans la région dont il est natif. Il fait valoir bien connaître l'alpage mis en vente, dont l'entretien lui tiendrait à coeur. Le Tribunal fédéral, dans l'arrêt 122 III 287 précité, a indiqué que la notion de juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR est une notion juridique indéterminée, qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas d'espèce et en se référant aux objectifs de politique agricole de la LDFR. In casu, le recourant ne fait valoir aucun motif, hormis l'attachement au lieu, qui puisse être mis en balance avec les offres formulées par plusieurs agriculteurs qui souhaitent, quant à eux, utiliser la parcelle 999 en sa qualité d'alpage. Dans ses écritures, le recourant tente de développer diverses définitions de l'alpage, pour parvenir à la conclusion que la parcelle mise en vente ne constituerait pas un véritable alpage car elle serait inadaptée pour y pratiquer l'estivage de troupeaux. Pourtant, dans sa requête initiale adressée à la CFR en mars 2018, Me Favrod-Coune mentionnait précisément que son mandant souhaitait " vendre un petit alpage à un non agriculteur " et que, de son côté " l'entretien de cet alpage qu'il connaît bien [tenait] particulièrement à coeur [à] l'amateur non-agriculteur ". Pour cet objet, cinq offres distinctes ont été formulées en moins d'un mois. Trois d'entre elles s'alignent sur le prix mentionné dans l'appel d'offre publique et deux proposent des montants supérieurs au prix initial requis. Cette parcelle présente sans aucun doute un intérêt pour divers exploitants agricoles, ce que le mandataire du propriétaire et de l'acheteur non-agriculteur souligne encore en expliquant qu'un agriculteur du Pays-d'Enhaut s'était intéressé à l'achat du bien-fonds en premier lieu sans toutefois parvenir à obtenir le financement. Il apparaît ainsi que l'on ne se trouve pas en présence d'une parcelle qui doit être soustraite à sa vocation agricole faute de trouver un acquéreur. En l'état, il n'est pas établi que le propriétaire B. _____ serait dans l'impossibilité de vendre sa parcelle et qu'il faille protéger les droits découlant de la propriété de l'aliénateur en autorisant la vente à un non-agriculteur. Pour ce premier motif, le recours doit être rejeté.

E. 2

Le recourant soutient en outre que les offres formulées ne seraient pas valables, dès lors que les infrastructures principales des agriculteurs qui ont répondu à l'appel d'offre publique sont situées à trop grande distance de l'alpage convoité. La CFR soutient que la limitation du rayon usuel d'exploitation ne serait pas applicable dans le cas particulier dès lors qu'il s'agit d'acquérir non seulement des pâturages, mais un alpage complet qui comprend un lieu d'habitation et un bâtiment agricole distinct, lesquels peuvent être considérés comme un centre d'exploitation autonome par rapport à l'entreprise principale du potentiel acquéreur. Cette question peut rester indécise dans la mesure où, pour l'heure, l'examen de la CFR n'a pas porté sur les offres d'éventuels acquéreurs exploitants agricoles à titre personnel. Le Tribunal relève cependant que, selon la doctrine, " n'est pas concernée par de telles limites de distance [en application de l'art. 63 al. 1 litt. d LDFR] l'acquisition complémentaire d'un second emplacement d'exploitation sous forme d'un mayen ou d'un alpage. Selon la volonté claire du législateur, le principe d'arrondissement ne devait précisément pas mettre en danger les entreprises agricoles exploitées à des altitudes différentes (Message, FF 1988 III 938). " (cf. Beat Stalder, in *Le droit foncier rural*, Commentaire de la LDFR, Brugg 1998, n. 32 ad art. 63, p. 614 et 615).

E. 3

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008; LPA-VD, BLV 173.36); il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 52 et 55 LPA-VD).

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