

# VD\_OMNI FO.2019.0004 vom 20. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2019.0004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2019.0004)

FR: VD\_OMNI FO.2019.0004 du 20 novembre 2019

IT: VD\_OMNI FO.2019.0004 del 20 novembre 2019

## Regeste

Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS)/Commission foncière rurale Section I, A. \_\_\_\_\_, Municipalité de Sévery | Recours du DEIS dirigé contre une décision de la CFR acceptant de désassujettir de la LDFR l'entier d'une parcelle de près de 27'000 m<sup>2</sup>, incluant des bâtiments ne servant plus à l'agriculture ainsi qu'une partie sous forme de pré d'environ 10'000 m<sup>2</sup>, également recensée à titre de SDA. Sont soumis à LDFR les immeubles sis hors zone à bâtir, "appropriés à un usage agricole ou horticole" et dont l'usage agricole est licite. Notion d'aptitude à un usage agricole ou horticole (c. 4). En l'occurrence, la zone de pré de la parcelle, dont l'emprise est largement supérieure à 2'500 m<sup>2</sup>, peut être licitement utilisée en mode agricole et se prête objectivement à un tel usage sans que des considérations d'ordre subjectif ne s'y opposent. La parcelle constitue par conséquent un immeuble agricole isolé, sis hors zone à bâtir (art. 2 al. 1 let. a et 6 al. 1 LDFR), dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 let. b LDFR). De surcroît, ce bien-fonds à usage mixte n'est pas partagé en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR). En l'état, il doit demeurer ainsi dans son entier soumis à la LDFR. Recours admis. Recours au TF rejeté (arrêt 2C\_14/2020 du 18 juin 2020).

## Erwägungen

### E. 1

Les décisions prises en application de la LDFR peuvent être attaquées devant l'autorité cantonale de recours (art. 88 al. 1 er LDFR). Est notamment habilitée à recourir, l'autorité cantonale de surveillance (art. 83 al. 3 LDFR; Stalder, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 1995, n. 12 ad art. 83), à savoir dans le canton de Vaud, le DEIS (cf. art. 8 de la loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural; LVLDFR; BLV 911.11). En l'espèce, dirigé contre une décision prise en application de la LDFR et déposé par l'autorité précitée dans le délai de 30 jours prévu à l'art. 88 LDFR, le recours est recevable à la forme.

### E. 2

recensés comme SDA dans la partie est de la parcelle, est appropriée à un usage agricole ou horticole (licite) au sens des art. 2 al. 1 et 6 LDFR. L'autorité recourante considère que cette dernière condition est réalisée, ce qui l'a conduite à contester le désassujettissement de l'entier de la parcelle n° \*\*\*\*\* requis par la propriétaire. En définitive, le litige porte sur cette question, qu'il convient d'approfondir.

### E. 3

a) L'art. 6 al. 1 LDFR se rattache à l'art. 16 al. 1 let. a LAT, aux termes duquel les zones agricoles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à

l'agriculture; la notion de terrain qui se prête à l'exploitation agricole ou horticole ou qui est approprié à un usage agricole ou horticole doit être comprise de la même manière dans l'application de l'une et l'autre loi (cf. ATF 132 III 515 consid. 3.2; 125 III 175 consid. 2b). Conformément à la jurisprudence et la doctrine, est approprié, respectivement apte à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR), l'immeuble qui, par sa situation et sa composition, indépendamment de l'usage qui en est fait, peut être exploité sous la forme agricole ou horticole (ATF 139 III 327 consid 2.1 p. 329; Eduard Hofer, *Le droit foncier rural*, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 7 ss ad art. 6 LDFR). 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 (ATF 139 III 327 consid 2.1 p. 329 et les références citées; Yves Donzallaz, *Pratique et jurisprudence de droit foncier rural [1994-1998]*, 1999, n. 56 p. 49). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329). b) Toutefois, ce concept objectif doit être tempéré par des considérations d'ordre subjectif. L'usage qui a été fait de l'immeuble, depuis de longues années, doit jouer un rôle dans l'appréciation des autorités (ATF 139 III 327 consid. 2.2 p. 330 s. et les références citées). Cette prise en compte de l'affectation subjective de l'immeuble peut ainsi aboutir à soustraire au régime de la LDFR, 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 (ATF 139 III 327 consid. 2.2 p. 331; TF 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 et les références citées; Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*, tome 2, 2006, n. 2035 p. 177 et les références citées). Dans la mesure où le but de la loi n'est nullement de faire de tels bien-fonds des immeubles agricoles, il est jugé raisonnable de les soustraire à ce régime (ATF 139 III 327 consid. 2.2 p. 331). La composante subjective, qui doit dès lors être prise en compte, ne doit toutefois pas conduire à contourner la LDFR et ne peut ainsi revêtir qu'une portée subsidiaire (ATF 139 III 327 consid. 3 p. 331 s.; TF 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.2.3). 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. Les critères objectifs priment en principe sur le critère subjectif de l'utilisation effective (TF 5A.2/2007 du 15 juin 2007 consid. 3.4). Selon la jurisprudence, trois conditions cumulatives doivent être remplies pour que la composante subjective soit déterminante (ATF 139 III 327 consid. 3 p. 332): Dans un premier temps, l'usage non agricole doit durer depuis de longues années (ATF 139 III 327 consid. 3.1 p. 332; TF 5A.4/2000 du 1<sup>er</sup> septembre 2000 consid. 2b; arrêt de la Cour de justice de Genève ATA/388/2011 du 21 juin 2011; ATA/433/2008 du 27 août 2008; ATA/145/2005 du 15 mars 2005; ATA/564/2003 du 23 juillet 2003 et les références citées; Message du 19 octobre 1988 du Conseil fédéral à l'appui des projets de LDFR et de loi fédérale sur la révision partielle du CC et du CO, FF 1988 III 889 ss, spéc. n. 221.3 p. 917). Ce critère 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 cependant être inférieure à quelques dizaines d'années (ATF 139 III 327 consid. 3.1 p. 332; TF 5A.4/2000 du 1<sup>er</sup> septembre 2000). Le Tribunal fédéral a précisé que si l'on doit dans certains cas aussi tenir compte de l'utilisation effective durant de longues années, par exemple dans le cas évoqué plus haut d'un parc attenant à une villa située en zone agricole - où une telle

utilisation du terrain non bâti n'est pas incompatible avec la législation applicable en matière d'aménagement du territoire -, il en va différemment lorsque le propriétaire a lui-même créé ou a laissé s'établir une situation de fait qui ne correspond pas à la destination de son terrain et qui est incompatible avec la législation applicable en matière d'aménagement du territoire. Le Tribunal fédéral a, ainsi, refusé de soustraire du champ d'application de la LDFR un immeuble situé en zone agricole et partiellement goudronné, affecté à des fins d'entrepôt par une société de travaux publics, au motif que "le propriétaire a lui-même créé ou, comme en l'espèce, a laissé s'établir une situation de fait qui ne correspond pas à la destination de son terrain et qui est incompatible avec la législation applicable en matière d'aménagement du territoire" (RNRF 89 2008 224, 5A.14/2006 consid. 2.3.2). Il faut, ensuite, 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 (ATF 139 III 327 consid. 3.2 p. 332; TF 5A.4/2000 précité consid. 2b). Finalement, les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale, que ce soit par le biais d'une autorisation au sens des art. 22 et 24 ss LAT ou encore qu'elles aient été implantées avant l'entrée en force de cette loi, respectivement lorsque l'immeuble se trouvait dans une zone alors constructible (art. 24c LAT) (ATF 139 III 327 consid. 3.3 p. 332). c) En l'espèce, la parcelle n° \*\*\*\*\* compte une surface de 26'933 m<sup>2</sup> et comprend plusieurs bâtiments, dont un château, une dépendance, une tour et une remise. La partie non aménagée est constituée de 10'308 m<sup>2</sup> de jardin, 4271 m<sup>2</sup> de forêt et 11'124 m<sup>2</sup> de pré-champs. D'après le PGA la parcelle précitée est affectée en zone agricole, aire forestière et, pour sa partie ouest, elle est soumise au PPA "Le Château". La limite du PPA a été fixée en tenant compte de la partie aménagée en parc et comprenant la végétation arborée et elle correspond à l'est à une rupture de pente de la parcelle. Comme exposé ci-dessus, il s'agit de déterminer si une part - supérieure à 2'500 m<sup>2</sup> - de l'emprise de la parcelle n° \*\*\*\*\* est appropriée à un usage (licite) agricole ou horticole. A cet égard, il convient d'examiner en particulier si la partie est de la parcelle, - qui est recensée à titre de SDA et qui entre en première ligne en considération - satisfait à cette condition.

#### **E. 4**

a) Selon la propriétaire, la parcelle n° \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* n'a plus eu aucun usage agricole depuis son acquisition en 1993, soit il y a plus de 25 ans, ni culture, ni prairies fauchées destinées à produire du foin. Son usage agricole n'est plus non plus envisageable pour l'avenir, le parc étant clôturé et arborisé et une éventuelle division de la parcelle impliquant la création d'un bien-fonds totalement enclavé et inaccessible. Selon elle, la parcelle est en effet bordée à l'est et au sud par un cordon boisé et une rivière qui rendent tout accès impossible. A l'ouest, une clôture et une arborisation empêchent également tout passage. A ses yeux, le fait qu'une partie de la parcelle soit répertoriée en surface d'assolement ne saurait être considéré comme un argument en faveur d'un fractionnement, la soustraction à la LDFR d'une surface en SDA ne modifiant en rien cette qualification, dite surface restant colloquée en zone agricole et répertoriée comme SDA. La propriétaire relève encore que l'entier de la parcelle est protégée par le PPA "Le Château" puisque l'art. 2 de son règlement prévoit qu'il a pour but de "protéger l'ensemble architectural du Château

de \*\*\*\*\*, son parc et ses abords, tout en permettant la réalisation d'un nouveau logement en lien avec le Château ". Cette protection ne pourrait ainsi être assurée que si la parcelle demeure une et indivisible. En outre, et dans la mesure où le PPA réserve une aire constructible destinée à la réalisation d'une construction (logement) pouvant inclure un garage pour deux véhicules d'une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup> étant autorisée, cela justifie de maintenir un dégagement supplémentaire. S'agissant de la troisième condition relative à la légalité des installations qui ont été érigées sur le terrain, la propriétaire considère qu'elle est réalisée dans la mesure où le Service du développement territorial (SDT) a constaté dans le cadre de sa décision du 19 janvier 2019 la légalité des constructions et installations. De son côté, l'autorité intimée, en se fondant sur des éléments concrets du cas d'espèce et le caractère particulier du château classé et de ses dégagements, considère que le seul classement en SDA d'une partie de la surface de pré-champ ne suffit pas à lui seul à considérer que cette fraction de la parcelle a concrètement et effectivement un usage agricole, ne serait-ce qu'à l'avenir. Elle relève le caractère enclavé et sans accès direct pour qu'un exploitant agricole puisse la travailler et y accéder de manière rationnelle de la partie est de la parcelle. En outre, il n'existe à ce jour aucun droit de passage constitué en faveur de dite parcelle et la création d'un tel droit, au sens de l'art. 694 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), ne saurait être raisonnablement exigée en faveur d'un propriétaire voisin qui peut déjà y accéder par ailleurs aux fins de jouissance non agricole et d'entretien de l'immeuble concerné. En définitive pour l'autorité intimée et la propriétaire, la parcelle n° \*\*\*\*\* ne remplirait ni les conditions objectives, ni les conditions subjectives de l'art. 6 al. 1 LDFR de sorte qu'elle ne pourrait être qualifiée d'immeuble agricole et devrait par conséquent être soustraite du champ d'application de la LDFR. b) Selon son art. 2 al. 1 let. a, la LDFR s'applique aux immeubles situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Le seul fait qu'une partie de l'immeuble ne soit pas colloqué en zone agricole ne suffit donc pas à l'exclure du champ d'application de la LDFR. Si l'immeuble agricole est défini à l'art. 6 LDFR et à l'art. 16 al. 1 let. a LAT comme celui qui est approprié ou qui se prête à l'usage ou à l'exploitation agricole, la notion d'agriculture n'est elle-même pas définie; il faut donc se référer à ce sujet aux principes généraux de la législation sur l'agriculture (Message du 22 mai 1996 du Conseil fédéral relatif à une révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, FF 1996 III 485 ss, spéc. ch. 202.1 p. 496; Hofer, op. cit., n.

## **E. 5**

Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Conformément aux art. 45, 49, 55, 91 et 99 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2008.0265 du 19 mai 2009; RDAF 1994 p. 324). Les frais seront donc mis à la charge de la propriétaire, qui succombe. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.