

VD_OMNI FO.2019.0010 vom 19. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2019.0010

FR: VD_OMNI FO.2019.0010 du 19 octobre 2020

IT: VD_OMNI FO.2019.0010 del 19 ottobre 2020

Regeste

A. _____/Commission foncière rurale Section I | Recours contre une décision de la Commission foncière rurale refusant de délivrer à un acheteur ne disposant pas de la qualité d'exploitant à titre personnel l'autorisation d'acquérir une part de copropriété d'une parcelle viticole. Constat que la LDFR n'interdit ni la vente de parts de copropriété de parcelles agricoles, ni la détention par plusieurs copropriétaires de telles parcelles. En l'occurrence, les conditions posées par l'art. 64 al. 1 let. f LDFR sont remplies (un appel d'offres public relatif à la vente litigieuse ayant été publié, sans être suivi d'offres de la part d'exploitants à titre personnel), de sorte que la LDFR ne permet pas de refuser la délivrance de l'autorisation sollicitée. En outre, hypothèse d'un éventuel détournement de la LDFR écarté, les éléments au dossier ne permettant pas d'établir que l'acheteur projeté et le vendeur (qui ne dispose pas non plus de la qualité d'exploitant à titre personnel) auraient agi de manière contraire à la bonne foi, ni que la demande litigieuse aurait pour but d'éluder les principes de la LDFR. Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé dans le délai utile et selon les formes requises, par un recourant bénéficiant de la qualité pour recourir. Il est en outre dirigé contre une décision susceptible de recours et formé devant l'autorité compétente pour en connaître (cf. art. 75, 79, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

E. 2

) qui n'est plus propriété d'un exploitant à titre personnel depuis plusieurs années déjà. On rappellera, à cet égard, que l'actuel propriétaire n'a pas la qualité d'exploitant à titre personnel et que la précédente propriétaire (l'épouse du recourant) ne l'avait visiblement pas non plus; il ressort en effet de l'acte de vente de 2017 (impliquant le recourant et son épouse) que la parcelle était louée et que le contrat de bail passerait, de par la loi, à l'acheteur. Dans ces circonstances, l'hypothèse d'un éventuel détournement de la loi doit être écartée, de sorte que l'autorisation sollicitée ne saurait être refusée pour ce motif. bbb) S'agissant ensuite de la question de la conformité du contenu de l'appel d'offres à la réalité de l'inscription au registre foncier, il paraît évident que le registre foncier ne peut pas faire état d'une copropriété sur la parcelle concernée avant qu'une quote-part de celle-ci n'ait été vendue à un tiers. Par conséquent, on ne saurait reprocher aux intéressés une divergence entre la publication litigieuse et l'extrait du registre foncier relatif à ladite parcelle, ni retenir que l'appel d'offres litigieux devait obligatoirement porter sur l'entier de celle-ci. En outre, l'appel d'offres réalisé doit être considéré comme clair et complet. Il énonce en effet, sans équivoque, la vente d'une part de copropriété de deux tiers de la parcelle n° *****. Il

s'agit là d'éléments qui doivent être considérés comme suffisants pour permettre à un exploitant à titre personnel de décider s'il souhaite ou non se porter acquéreur. En particulier, on ne saurait exiger que la publication fasse état d'informations plus détaillées relatives au régime de copropriété, alors que la copropriété n'existe pas encore et que le futur détenteur de la part de copropriété mise en vente n'a pas encore été désigné de manière définitive, l'autorisation sollicitée n'ayant pas encore été délivrée. Partant, l'appel d'offres public - tel qu'il a été réalisé, portant sur une part de copropriété de deux tiers - doit être considéré comme valable et ne saurait justifier un refus de délivrer l'autorisation requise, sous réserve de la conformité du prix de vente, qui sera abordée ci-après. cc) Enfin, à la lecture du dossier, il apparaît que la question de savoir si le prix de vente indiqué dans la publication n'est pas surfait, au sens des art. 64 al. 1 let. f et 66 LDFR, n'a pas été examinée par l'autorité intimée. Or, les éléments au dossier ne permettent pas de le déterminer; quand bien même le prix de vente projeté (44'000 fr.) correspond aux deux tiers du prix d'acquisition de la parcelle par le recourant en 2017 (66'000 fr.), on ne saurait en conclure qu'il n'est pas surfait au sens où l'entend la loi. En effet, le dernier transfert de propriété, intervenu entre les époux A.*****-B.***** en 2017, n'était pas soumis à autorisation (en application de l'art. 62 let. b LDFR), ce qui implique que le prix de vente n'a vraisemblablement pas fait l'objet d'un examen à cette occasion. En conséquence, le dossier doit être considéré comme lacunaire sur la question du prix de vente et devra être complété. Il n'appartient toutefois pas au tribunal de céans d'instruire ce point comme s'il était l'autorité de première instance, de sorte que la cause devra être renvoyée à l'autorité intimée. S'il résulte de l'instruction complémentaire que le prix fixé n'est pas surfait, l'autorisation sollicitée devra être délivrée.

E. 3

Il découle de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour instruction complémentaire. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat (art. 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Le recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens à la charge de l'Etat de Vaud (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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