

# VD\_OMNI FO.2020.0001 vom 26. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2020.0001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2020.0001)

FR: VD\_OMNI FO.2020.0001 du 26 mars 2021

IT: VD\_OMNI FO.2020.0001 del 26 marzo 2021

## Regeste

Fondation A. \_\_\_\_\_ /Commission foncière rurale Section I, Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS), B. \_\_\_\_\_ | Recours d'une Fondation propriétaire d'un domaine viticole contre le refus de la Commission foncière rurale de l'autoriser à acquérir une parcelle en nature de vigne. L'autorité intimée a considéré à juste titre qu'une fondation ne remplit pas les conditions posées aux personnes morales pour revêtir la qualité d'exploitant personnel (c. 3). L'exception de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR à l'exigence de l'exploitant personnel n'est pas réalisée, le domaine de la Fondation n'étant pas affermé; en effet, la relation nouée entre la Fondation et le vigneron-tâcheron chargé de l'exploitation du domaine ne repose pas sur un bail à ferme, mais sur un contrat de vignolage (c. 5a). En revanche, la Fondation recourante est fondée à invoquer l'exception générale de "juste motif" de l'art. 64 al. 1 LDFR. D'une part en effet, elle exploite un domaine viticole depuis des temps immémoriaux, il ne s'agit pas d'une acquisition à caractère spéculatif et les revenus du domaine doivent être affectés à des buts d'utilité publique, de sorte que les intérêts de la recourante se rapprochent d'intérêts publics. D'autre part, le modèle de l'exploitation confiée à un vigneron-tâcheron s'apparente à un affermage et l'acquisition en cause assure le maintien d'un domaine viticole "traditionnel" (c. 5b). Recours admis et cause renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle poursuive l'instruction.

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée a été notifiée par pli recommandé du 19 décembre 2019, reçu le lendemain; compte tenu des fêtes judiciaires, le recours a ainsi été formé en temps utile (cf. art. 95 et 96 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) . Certes, la Fondation A. \_\_\_\_\_ (\*\*\*\*\*) est une entité de droit public. Il reste que la décision attaquée, émanant d'une autorité vaudoise, l'affecte au même titre que le ferait une décision similaire destinée à une personne privée; force est dès lors de lui reconnaître un intérêt digne de protection à contester la décision attaquée, afin d'obtenir en fin de compte l'autorisation qu'elle sollicite. Elle a donc la légitimation à recourir, de sorte que le pourvoi doit être examiné sur le fond (art. 75 al. 1 let. a par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

### E. 2

Avant d'examiner en détail les moyens des parties, il convient de décrire brièvement le cadre législatif dans lequel s'inscrit le présent litige. a) 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). La loi s'applique notamment aux immeubles agricoles isolés, ainsi qu'à ceux faisant partie d'une entreprise agricole, situés en dehors de la zone à

bâtir (art. 2 al. 1 let. a LDFR). Elle ne s'applique toutefois pas aux immeubles de moins de 15 ares pour les vignes, ou de moins de 25 ares pour les autres terrains, qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 3 LDFR). b) 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). Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété (al. 3). L'art. 62 LDFR prévoit des exceptions au principe de l'acquisition soumise à autorisation, par exemple lorsque l'acquisition est faite par succession et par attribution de droit successoral (let. a), par un descendant, le conjoint, le père et mère ou des frères ou des sœurs de l'aliénateur ou l'un de leurs enfants (let. b) ou par un propriétaire commun ou un copropriétaire (let. c). 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), lorsque le prix convenu est surfaît (let. 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 (let. d). L'art. 64 LDFR prévoit des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. Aux termes de l'al. 1 de cette disposition, lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; l'application de cette disposition est examinée plus en détail ci-après (consid. 3). Selon l'al. 2, l'autorisation peut être assortie de charges. Quant à l'art. 65 LDFR, il énonce les conditions auxquelles l'acquisition par les pouvoirs publics, à savoir la collectivité ou ses établissements, est autorisée.

### **E. 3**

En l'occurrence, la décision attaquée refuse d'autoriser la recourante à acquérir la parcelle 3072 - dont il n'est pas contesté qu'elle constitue un immeuble agricole soumis à la LDFR -, faute pour la recourante d'être un exploitant à titre personnel. a) La notion d'exploitant à titre personnel est définie à l'art. 9 LDFR, dans les termes suivants: " Art. 9 Exploitant à titre personnel 1 Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci. 2 Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole. " Selon la jurisprudence, la qualité d'exploitant à titre personnel exige l'exécution personnelle, dans une mesure substantielle, des travaux inhérents à une exploitation agricole, en plus de la direction de l'entreprise (ATF 115 II 181 consid. 2a). La capacité d'exploiter à titre personnel suppose que l'intéressé possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole (cf. ATF 110 II 488 consid. 5; TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1). Il n'est cependant pas exclu qu'une personne morale soit considérée comme exploitant à titre personnel à certaines conditions, à savoir quand les personnes qui sont membres ou associés de la personne morale disposent d'une participation majoritaire et simultanément remplissent les exigences pour une exploitation à titre personnel ou à tout le moins quand la majorité des associés travaille dans l'exploitation (ATF 140 II 233 consid. 3.2.2; CDAP FO.2016.0004 du 13 novembre 2019 consid. 2d). En pratique, cette exception concerne au premier chef des personnes morales constituées sous la forme de sociétés anonymes, dans lesquelles le ou les actionnaires principaux dirigent et travaillent le domaine. b) A cet égard, la Commission intimée a exclu que la Fondation recourante puisse remplir les exigences posées aux personnes morales. A raison; en effet, les établissements publics, comme les

fondations de droit public constituent des ensembles de biens, des patrimoines affectés à certains buts (à ce titre ils peuvent être comparés aux fondations de droit privé de l'art. 80 CC); mais le but est ici un but d'intérêt public. En d'autres termes, les établissements et les fondations de droit public n'ont pas de membre, susceptible d'assumer le rôle d'exploitant à titre personnel et donc d'animateur de la personne morale en cause (sur les notions respectivement d'établissement de droit public et de fondation de droit public, voir Moor/Bellanger/Tanquerel, Droit administratif III, 2 e éd., Berne 2018, ch. 4.1 p. 284 ss et ch. 4.3 p. 303 ss). La recourante a certes soutenu dans un premier temps qu'elle devait être considérée comme exploitant à titre personnel, faisant au surplus valoir de manière toute générale le but d'encouragement de la propriété foncière rurale inscrit à l'art. 1 al. 1 let. a LDFR (recours); elle paraît toutefois avoir modifié son approche (réplique), puisqu'elle invoque désormais les exceptions à l'exigence de l'exploitation à titre personnel, à savoir les exceptions de l'art. 64 LDFR. On notera au passage qu'à juste titre, la recourante ne se prévaut pas des cas d'exception de l'art. 65 LDFR, même s'ils sont prévus spécifiquement pour une acquisition par les pouvoirs publics; les hypothèses visées par cette disposition ne sont en effet pas réalisées. Quoi qu'il en soit, force est de retenir avec la commission intimée que la recourante ne peut pas être qualifiée d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR, ce qui conduit au rejet de la première ligne argumentative développée par celle-ci.

#### **E. 4**

Le débat se concentre ainsi sur l'application de l'art. 64 LDFR régissant les exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. La commission intimée s'est déterminée sur cet aspect dans son écriture du 21 janvier 2021. a) A teneur de l'art. 64 LDFR, lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole lui est accordée "s'il prouve qu'il y a un juste motif" de le faire. La disposition précise que tel est "notamment" le cas dans un certain nombre de configurations, énumérées aux let. a à g. b) Selon la jurisprudence, le but de l'assujettissement de l'aliénation à autorisation est de garantir que le transfert de propriété corresponde aux objectifs du droit foncier rural, au premier rang desquels figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1 p. 333; 133 III 562 consid. 4.3 p. 564; 132 III 658 consid. 3.3.1 p. 659). Dans l'ATF 122 III 287, le Tribunal fédéral a en effet posé le principe selon lequel le but de politique agricole de la loi sur le droit foncier rural n'est pas simplement de maintenir le statu quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1 p. 334; 133 III 562 consid. 4.4.2 p. 566; 122 III 287 consid. 3b in initio p. 289). La loi sur le droit foncier rural cherche, dans cette mesure, à exclure du marché foncier tous ceux qui visent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1 p. 334; 135 II 123 consid. 4.3 p. 125). La jurisprudence a en outre précisé que l'art. 64 al. 1 LDFR contenait, d'une part, aux let. a à g un catalogue non exhaustif d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel et, d'autre part, une clause générale de "juste motif" susceptible de fonder l'octroi d'une autorisation. Il s'agit là d'une notion juridique indéterminée, qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural. Le juste motif peut être réalisé dans la personne du (ou des) acquéreur(s) ou dans les circonstances objectives du cas d'espèce (ATF 133 III 562 consid.

4.4.1 p. 565; 122 III 287 consid. 3a et 3b p. 288).

## E. 5

Dans le cas d'espèce, la recourante fait valoir d'une part les exceptions de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, selon lequel un juste motif est reconnu lorsque l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, ou à améliorer les structures d'une entreprise affermée, et d'autre part la clause générale. Il sied d'examiner ces deux aspects successivement. a) aa) L'acquisition d'une entreprise exploitée personnellement par un agriculteur, aux fins d'affermage, n'est pas considérée comme justifiant un traitement particulier; en revanche, en cas d'achat d'une entreprise qui était déjà affermée en totalité depuis longtemps, la situation globale de l'agriculture n'est pas péjorée. Ceci a pour effet que l'exploitant à titre personnel ne peut vendre son entreprise qu'à un autre exploitant à titre personnel, alors qu'un propriétaire non exploitant qui affermait son exploitation peut la céder à un non exploitant à titre personnel, pour autant qu'il poursuive l'affermage. Pour éviter des affermages destinés à permettre l'aliénation de l'entreprise à un non exploitant, la loi a posé des conditions strictes; l'entreprise en question doit en effet être affermée en totalité, ce qui exclut un affermage par parcelle et elle doit en outre l'être "depuis longtemps", soit depuis plus de neuf ans, en référence à la loi fédérale sur le bail à ferme (Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, n. 580-581 ad art. 64, p. 165). En dérogation au principe de l'exploitation personnelle, une autorisation est également admise lorsque l'acquisition sert à améliorer les structures d'une entreprise affermée. Cette disposition trouve son fondement dans des motifs de politique structurelle, selon lesquels il faut favoriser l'agrandissement des exploitations louées (Donzallaz, op. cit., n. 582 p. 165). On ne vise donc ici l'acquisition de parcelles que lorsqu'elle est effectuée par le bailleur d'un domaine à "arrondir" (Beat Stalder/Christoph Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2 e éd., Brugg 2011, n. 17 ad art. 64, p. 861; le législateur, à l'occasion d'une révision, a modifié la formulation de cette disposition, de sorte qu'elle ne parle plus expressément d'un objectif "d'arrondissement" du domaine affermé, mais plutôt d'amélioration des structures ; l'objectif visé reste similaire). Il faut en principe prohiber la vente d'un immeuble agricole à un non exploitant désireux de le louer (Stalder/Bandli, op. cit., n. 11 ad art. 64, p. 858); ce n'est donc qu'en cas d'achat par un bailleur préexistant que l'exception est réalisée. L'ancien Tribunal administratif (devenu la CDAP) a ainsi jugé que l'achat par un non exploitant d'une parcelle agricole dans la perspective d'une location à un exploitant déjà locataire d'un domaine ne constituait pas un arrondissement au sens de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR (voir arrêt TA FO.1996.0004 du 13 septembre 1996). bb) La première hypothèse évoquée ci-dessus (sous aa) n'est pas réalisée, puisque l'opération en cause ne concerne pas une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, mais un immeuble agricole. La seule hypothèse à examiner est donc celle d'un "arrondissement" d'un domaine affermé en totalité depuis longtemps (sur les conditions d'application de cette exception, dans le cas de l'acquisition d'un bien-fonds agricole, voir Stalder/Bandli, op. cit., n. 12, 14 s. et 17 ad art. 64, p. 858 ss). Dans le cas d'espèce toutefois, la relation nouée entre la Fondation recourante et le vigneron-tâcheron chargé de l'exploitation du domaine, ne repose pas sur un bail à ferme, mais sur un contrat de vignolage (produit par la recourante sous pièce 10 de son bordereau) complété par le contrat-type évoqué plus haut. En substance, ce contrat diffère d'un bail à ferme sur plusieurs points. Ainsi, la durée du contrat est plus courte que celle d'un bail à ferme ordinaire; dans le cas d'espèce, celle-ci porte sur une période de deux ans, courant jusqu'au 31 octobre 2020, renouvelable tacitement pour une durée d'une année et ainsi de suite, s'il

n'est pas résilié dans le délai prévu. Le vigneron-tâcheron ne bénéficie pas des garanties temporelles offertes par les art. 7 et 8 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2). Par ailleurs, à teneur de l'art. 11 de ce contrat, le vigneron-tâcheron est tenu de collaborer étroitement avec le régisseur désigné par la Fondation et il doit suivre ses instructions. On constate ainsi que le vigneron-tâcheron bénéficie d'un statut lui donnant une marge de manœuvre réduite par rapport au chef d'une exploitation agricole ordinaire. Il n'en reste pas moins que, en application d'autres dispositions du droit agricole, le vigneron-tâcheron est considéré comme un exploitant et il reçoit les paiements directs (en revanche, les acquits de vendanges sont établis au nom du propriétaire du domaine, soit la Fondation). cc) Il apparaît ainsi que l'exception prévue à l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, disposition qui doit être interprétée de manière restrictive, ne peut s'appliquer en l'occurrence. Cet argument doit dès lors être rejeté. b) Il convient encore d'examiner si la recourante peut se prévaloir d'un autre juste motif sur la base de la clause générale de "juste motif" résultant de l'art. 64 al. 1 LDFR. aa) La clause générale de "juste motif" de l'art. 64 al. 1 LDFR est une notion juridique indéterminée qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural (ATF 122 III 287 consid. 3a p. 289). Le juste motif peut être réalisé dans la personne du (ou des) acquéreur(s) ou dans les circonstances objectives du cas d'espèce. La procédure d'autorisation doit ainsi faciliter l'acquisition des immeubles agricoles par les exploitants à titre personnel, le législateur admettant toutefois des exceptions lorsque celles-là sont matériellement justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1 p. 565 et les références). Lorsque la clause générale de l'art. 64 al. 1 LDFR est invoquée, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre les intérêts des parties au contrat à la réalisation de l'acquisition par quelqu'un qui n'exploite pas à titre personnel d'une part, et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel dans le cas concret d'autre part. Si l'intérêt privé est prédominant, l'autorisation exceptionnelle doit être accordée. Dans le cas contraire, elle doit être refusée (Stalder/Bandli, op. cit, n. 4 ad art. 64, p. 854). Pour que l'autorisation se justifie, il suffit que l'application des prescriptions en vigueur entraîne des conséquences trop rigoureuses que le législateur n'a pas voulues (CDAP FO.2008.0002 du 28 août 2008 consid. 4 et référence). Le Tribunal fédéral a admis l'existence d'un juste motif dans le cas d'un échange d'immeubles agricoles entre, d'une part, un privé qui n'était pas exploitant à titre personnel et était propriétaire d'une parcelle de 23'000 m<sup>2</sup> et, d'autre part, une corporation publique qui affermais ses terres en faveur de ses membres exploitants à titre personnel et qui était propriétaire d'une parcelle de 2300 m<sup>2</sup> (ATF 122 III 287). A cette occasion, il a constaté que la notion de juste motif devait être comprise dans un sens large. L'ancien Tribunal administratif vaudois a pour sa part admis un juste motif dans le cas de deux personnes désirant acquérir ensemble un domaine viticole, l'une exploitante à titre personnel et l'autre gérante de fortune. Le but étant de reconstituer un domaine familial viable et l'opération n'étant financièrement pas envisageable pour l'exploitant à titre personnel seul, le tribunal a considéré que l'opération s'inscrivait dans les buts poursuivis par la LDFR (FO.1995.0034 du 19 mars 1997 consid. 3). La doctrine (Christina Schmid-Tschirren, Das bäuerliche Bodenrecht im Härtestest der Realität, in Blätter für Agrarrecht/Communications de droit agraire 31/1997) cite également comme juste motif le cas de la liquidation d'une société anonyme familiale avec reprise des terres agricoles par quelques actionnaires, le pouvoir effectif de disposer n'étant pour l'essentiel pas modifié. Le Tribunal fédéral n'a en revanche pas admis l'existence d'un juste motif dans le cas du

transfert d'un bien-fonds agricole à une corporation de droit public. Il a considéré que ni le fait que cette corporation s'engageait à conclure des baux à ferme de longue durée, ni le fait que le propriétaire actuel n'exploitait plus le domaine à titre personnel ne constituait un juste motif (TF 5A.22/2002 du 7 février 2003, publié in: ZBGR 85/2004 p. 46). Le Tribunal fédéral a également nié l'existence d'un juste motif dans le cas du transfert d'un immeuble agricole d'une société anonyme à une autre, l'entier du capital-actions de ces deux sociétés étant détenu par une troisième société. Son refus était principalement fondé sur le fait que l'on ignorait qui étaient les actionnaires de la société détenant ce capital-actions, dont les actions étaient au porteur, de même que celles de la société qui devait acquérir le bien-fonds (ATF 133 III 562 précité). Dans l'ensemble de la pratique portant sur cette clause générale, l'on peut insister sur quelques précédents et rappels de doctrine. S'agissant tout d'abord de l'ATF 122 III 287, il sied de souligner qu'il avait trait à un échange de terrains régi par la LDFR, entre deux entités qui n'étaient pas des exploitants à titre personnel, dont une collectivité publique; celle-ci cédaient un terrain et obtenait en contrepartie une parcelle d'une surface bien supérieure; en outre, son projet était de confier l'exploitation du terrain reçu à des exploitants agricoles. Le Tribunal fédéral, après avoir souligné que l'échange en question relevait des art. 61 ss LDFR et que l'acquisition projetée n'était pas le fait d'un exploitant à titre personnel, a pris en compte le fait que celle-ci intervenait néanmoins indirectement en faveur d'exploitants à titre personnel (la solution est d'ailleurs approuvée par les commentateurs: Stalder/Bandli, op. cit., n. 6 ad art. 64, p. 855 s.; dans le même passage, ces auteurs signalent une espèce un peu différente, dans laquelle l'autorité bernoise compétente avait également accordé l'autorisation d'acquérir sollicitée par une commune bourgeoise, pour des motifs d'aménagement du territoire, proches de ceux visés à l'art. 65 LDFR). Ces auteurs évoquent encore ( ibidem ) la possibilité, laissée aux cantons, d'introduire un droit de préemption, comme mentionné à l'art. 56 al. 1 let. b et c LDFR, en faveur de collectivités publiques. En substance, le législateur cantonal peut prévoir un droit de préemption en faveur de communes ou de coopératives d'alpage (souvent de droit public) pour l'acquisition de pâturages privés; les auteurs soulignent que la collectivité publique qui fait usage de son droit de préemption reste soumise aux dispositions des art. 61 ss LDFR; en conséquence, dans la mesure où elle ne peut pas se prévaloir de la qualité d'exploitant à titre personnel, force est pour elle d'invoquer les exceptions des art. 64 et 65 et souvent la clause générale de juste motif de l'art. 64 al. 1 LDFR. L'autorité compétente devrait, pour respecter l'esprit de la loi, accueillir favorablement la requête de la collectivité ayant fait usage de son droit de préemption. Une particularité doit être soulignée encore dans les hypothèses où interviennent des collectivités publiques ou leurs établissements: ces collectivités font alors valoir, dans la balance des intérêts exigée pour l'application de la clause générale de l'art. 64 al. 1 LDFR, un intérêt le plus souvent de nature publique, ce que relève l'autorité intimée. Cependant, suivant la jurisprudence précitée, cela ne constitue pas un obstacle à l'octroi de l'exception de l'art. 64 al. 1. bb) Dans le cas d'espèce, il convient de procéder à une balance d'intérêts, dans la ligne tracée par la jurisprudence. Au premier chef, il faut mentionner l'intérêt de la Fondation recourante à réaliser l'opération projetée; par ailleurs, il convient d'examiner si cette opération se heurte aux objectifs de la LDFR ou si elle en empêche la réalisation. S'agissant du premier aspect, il faut relever que la Fondation exploite un domaine viticole depuis fort longtemps, ceci remontant à des temps immémoriaux. Dans la dernière phase du développement historique du domaine, l'exploitation a toujours été confiée à un vigneron-tâcheron. A l'heure actuelle, la Fondation se heurte à des difficultés résultant de l'évolution des modèles de gestion des domaines

viticoles; à cet égard, elle fait valoir que la pression à la rentabilité se fait toujours plus forte, de sorte qu'elle a besoin d'étendre les surfaces englobées dans son domaine, cela dans une mesure d'ailleurs modeste. On soulignera encore que la Fondation recourante projette en l'occurrence une acquisition qui n'a pas de caractère spéculatif; il s'agit pour elle d'arrondir, de manière mesurée, l'étendue de ce domaine. De surcroît, les revenus de ce domaine doivent être affectés à des buts d'utilité publique (par le passé, il s'agissait d'un hôpital; désormais un établissement pour personnes âgées). Ainsi décrits, les intérêts de la recourante, distincts de ceux d'une entité cherchant à placer ses capitaux, et se rapprochant d'intérêts publics, apparaissent légitimes. A cet égard, la commission objecte certes que l'acquisition de petites parcelles de vignes supplémentaires, avec pour objectif l'augmentation de la production, ne serait pas de nature à régler les problèmes de l'exploitation en cause, en situation de déficit chronique depuis 2013. Cette argumentation, abstraite, n'est toutefois pas convaincante, et ne conduit pas à une autre conclusion. Par ailleurs, même si l'on ne se trouve pas en présence d'une exploitation affermée, le modèle retenu – celui d'une exploitation confiée à un vigneron-tâcheron – s'en rapproche dans une certaine mesure, le vigneron-tâcheron étant d'ailleurs considéré comme un véritable exploitant sous plusieurs aspects de la législation agricole. Dès lors, même si l'exception de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR ne peut pas être retenue (ci-dessus consid. 5a), la cour de céans retient que l'on se trouve en présence d'un juste motif au sens de la clause générale prévu par l'art. 64 al. 1, le modèle retenu respectant en effet l'esprit de la LDFR. Du reste, cette solution assure le maintien d'un domaine viticole dont il est difficile de contester le caractère "traditionnel". c) Le recours est ainsi bien fondé en ce qui concerne l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel au sens des art. 63 al. 1 let. a et 64 LDFR.

## **E. 6**

La recourante a conclu à titre principal à la réforme de la décision attaquée en ce sens que l'autorisation d'acquérir la parcelle 3072 lui soit délivrée. L'allocation de cette conclusion suppose toutefois que les conditions posées à l'octroi de l'autorisation soient toutes réalisées, en particulier que le prix convenu ne soit pas surfait (cf. art. 63 al. 1 let. b LDFR). a) Or, si l'autorité intimée a retenu que le prix convenu de 161'120 fr. serait *prima facie* supérieur à un prix licite, elle n'a pas fixé le montant de celui-ci, mais a laissé expressément la question indécise. Il n'appartient pas au Tribunal cantonal d'instruire et de trancher ce point en première instance. La cause doit par conséquent être renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle complète l'instruction à cet égard, au besoin en mettant en œuvre une expertise, puis rende une nouvelle décision. En conséquence, tant la conclusion principale de la recourante que sa requête tendant à ce que le tribunal aménage lui-même une expertise doivent être rejetées. Seule la conclusion subsidiaire de la recourante, tendant précisément au renvoi de la cause à l'autorité intimée, doit ainsi être allouée.

## **E. 7**

Vu ce qui précède, le recours doit être admis, la décision attaquée doit être annulée et la cause doit être renvoyée à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision. Il convient de statuer sans frais. Au surplus, la recourante, qui est intervenue à la procédure avec l'appui d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens (art. 49 et 55 LPA-VD).