

# VD\_OMNI FO.2020.0007 vom 18. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2020.0007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2020.0007)

FR: VD\_OMNI FO.2020.0007 du 18 octobre 2021

IT: VD\_OMNI FO.2020.0007 del 18 ottobre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Commission foncière rurale Section I, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS) | La personne physique titulaire d'un bail à ferme sur un domaine agricole fait valoir un intérêt légitime visant à déterminer si sont ou non soumis à autorisation de la CFR des transferts d'actions de la société anonyme propriétaire du domaine concerné à des non-exploitants; en déclarant sa requête irrecevable, la CFR a violé l'art. 84 LDFR. Il n'en va pas de même de son époux, qui ne peut se prévaloir de la lettre de l'art. 83 al. 3 LDFR. Recours au TF déclaré irrecevable par arrêt du 18 octobre 2021 (2C\_748/2021).

## Erwägungen

### E. 1

Dans le cas d'espèce, les décisions attaquées comportent un prononcé d'irrecevabilité des requêtes formées par les recourants. Dans un tel cas, on admet que l'auteur d'une telle requête a, à tout le moins, qualité pour recourir aux fins de faire vérifier le bien-fondé du prononcé d'irrecevabilité qui lui a été opposé. On se contentera de ce constat provisoire, étant précisé que l'on reviendra plus loin sur le régime applicable aux décisions de constatation rendues sur la base de l'art. 84 LDFR et spécialement sur l'intérêt légitime à former une telle demande, respectivement à recourir à l'encontre d'une décision fondée sur cette disposition (ci-après 3). En l'état, il est nécessaire de rappeler le cadre législatif dans lequel s'inscrit le présent litige (pour une présentation plus complète, voir au surplus CDAP, arrêt du 9 juin 2017, FO.2016.0005, consid. 2).

### E. 2

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 surfaités des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle contient des dispositions sur (art. 1 al. 2 LDFR): a. l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles, acquisition qui est soumise à autorisation (art. 61 ss LDFR); b. l'engagement des immeubles agricoles, lesquels ne peuvent être grevés de droits de gage immobiliers que jusqu'à concurrence de la charge maximale (art. 73 ss LDFR); c. le partage matériel des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles, qui sont en principe interdits (art. 58 ss LDFR). Il s'agit de promouvoir et garantir le maintien de structures agricoles adaptées aux besoins, en empêchant - sauf exceptions prévues par la loi - le démantèlement de domaines agricoles (art. 58 LDFR), l'acquisition d'immeubles ou d'une entreprise agricole par quelqu'un qui n'exploiterait pas à titre personnel (art. 61 LDFR) ou encore le surendettement (art. 73 LDFR); à cet effet, la LDFR prévoit un système d'autorisations par une autorité, en réglant de manière détaillée les cas et les motifs d'octroi d'une autorisation (ATF 132 III 515 consid. 3.1; François Zürcher, La coordination entre

aménagement du territoire et droit foncier rural: Quand? Pourquoi? Comment?, in : Territoire & Environnement 2004 p. 1 ss, 2). b) Selon son art. 2 al. 1, la LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés et aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et dont l'utilisation agricole est licite (champ d'application local; ATF 128 III 229 consid. 2; 125 III 175 consid. 2a et 2b; Christoph Bandli, in : Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2 e éd., Brugg 2011 [ci-après: Kommentar BGGB], n. 6 ad art. 2 LDFR). La LDFR ne s'applique 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). Selon l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel; ATF 128 III 229 consid. 2; 125 III 175 consid. 2b; Bandli, in : Kommentar BGGB, n. 4 ad art. 2 LDFR). La LDFR se rattache ainsi à l'art. 16 al. 1 let. a LAT, selon lequel les zones agricoles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice; 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 (ATF 125 III 175 consid. 2b et les références). Les dispositions spéciales de la LDFR relatives aux " entreprises agricoles " s'appliquent aux immeubles qui constituent, seuls ou avec d'autres immeubles, une entreprise agricole (art. 4 al. 1 LDFR). Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard (définition légale de l'art. 7 al. 1 LDFR). Aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles (art. 7 al. 2 LDFR). c) Il convient de distinguer différentes procédures prévues par la LDFR en ce qui concerne les immeubles agricoles, tels que définis à l'art. 6 LDFR (cf. ATF 132 III 515 consid. 3.3; TF 2C\_121/2012 du 2 juillet 2012 consid. 4.2). aa) L'une de ces procédures tend à accorder une exception à l'interdiction de morcellement (cf. art. 5 al. 2 let. b de la loi cantonale d'application du 13 septembre 1993 de la LDFR - LVLDFR; BLV 211.42). En effet, des immeubles agricoles ne peuvent être partagés en parcelles de moins de 25 ares, voire 15 ares pour les vignes (interdiction de morcellement, art. 58 al. 2 LDFR); l'autorité compétente en matière d'autorisation peut toutefois autoriser exceptionnellement le morcellement (art. 60 LDFR). Il en va en particulier ainsi quand l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et une autre qui n'en relève pas (art. 60 al. 1 let. a LDFR). En effet, comme le champ d'application de la LDFR s'étend aussi, à l'encontre du système, aux immeubles à usage mixte qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR), la partie non agricole, que la loi n'a pas vocation à protéger (cf. consid. 2b supra), ne reste soumise à la LDFR que jusqu'au jour où elle est soustraite à l'interdiction de morcellement (art. 58 LDFR) par une autorisation exceptionnelle (art. 60 al. 1 let. a LDFR), à la délivrance de laquelle il existe un droit (ATF 132 III 515 consid. 3.3.3; 125 III 175 consid. 2c et les références; TF 2C\_121/2012 du 2 juillet 2012 consid. 4.2). Un usage mixte au sens de la loi résulte souvent du fait que les bâtiments d'habitation et d'exploitation utilisés initialement pour l'agriculture ne sont plus nécessaires à celle-ci ou servent à d'autres fins, notamment d'habitation, contrairement à

leur destination; de tels bâtiments peuvent être exclus du champ d'application de la LDFR en vertu de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR s'il s'avère qu'ils seront à l'avenir inutiles au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant de bons moyens d'existence (ATF 132 III 515 consid. 3.3.3; 125 III 175 consid. 2c). Ces critères ne jouent un rôle que si l'usage agricole a pris fin et que l'autorité compétente est requise de soustraire du champ d'application de la LDFR des bâtiments utilisés auparavant pour l'agriculture (ATF 132 III 515 consid. 3.3.3; 125 III 175 consid. 2b in fine ; TF 2C\_121/2012 du 2 juillet 2012 consid. 4.2). bb) Une autre de ces procédures tend à constater qu'un immeuble situé en dehors d'une zone à bâtir est (par exemple) exclu du champ d'application de la LDFR (cf. ég. art. 5 al. 2 let. f LVLDFR). En effet, certains biens-fonds situés hors des zones à bâtir - et donc présumés agricoles - ne sont en réalité d'aucune utilité à l'agriculture: ainsi, par exemple, un restaurant de montagne ou une maison d'habitation sans rapport avec une exploitation agricole ne justifient nullement des mesures particulières en faveur de l'agriculture (Zürcher, op. cit. , p. 2); il peut en aller de même pour un parc attenant à une villa (ATF 139 III 327 consid. 2.2 in fine ; cf. toutefois pour les conditions strictes lorsqu'un bien-fonds est situé en zone agricole: ATF 139 III 327 consid. 2 et 3). En pareil cas, l'art. 84 LDFR permet de faire constater par l'autorité compétente que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de la LDFR (cf. art. 84 LDFR pour d'autres cas de décisions en constatation; cf. ég. ATF 129 III 186 consid. 2; 132 III 515 consid. 3.3.2; 139 III 327 consid. 2; TF 2C\_200/2009 du 14 septembre 2009 consid. 3; 2C\_876/2008 du 14 juillet 2009 consid. 1.1; Yves Donzallaz, op. cit. , n. 2863 p. 459); le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (cf. art. 86 LDFR et art. 3 du règlement cantonal du 10 décembre 1993 concernant l'exécution de la LVLDFR - RLVLDFR; BLV 211.42.1; cf. ég. art. 3 de l'ordonnance fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 [ODFR; RS 211.412.110] pour les exceptions à l'obligation de mentionner), avec pour effet d'informer les tiers que l'immeuble en question, bien que situé hors de la zone à bâtir, n'est pas assujéti à la LDFR (ATF 132 III 515 consid. 3.3.2; Zürcher, op. cit. , p. 2-3; cf. Beat Stalder, in : Kommentar BGBB, n. 4 ad art. 84 LDFR). La constatation du non-assujettissement a pour conséquence que l'immeuble est définitivement exclu du champ d'application de la LDFR et peut dès lors en particulier être aliéné sans restriction quant à la personne de l'acquéreur et au prix d'acquisition (ATF 132 III 515 consid. 3.5.2). cc) Une troisième procédure tend à autoriser l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (cf. ég. art. 5 al. 1 LVLDFR ; BLV 211.42 ). En effet, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR), sous réserve des exceptions prévues par l'art. 62 LDFR. Le but de l'assujettissement 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 fondé sur la politique de la propriété (ATF 132 III 515 consid. 3.3.1; Stalder, in : Kommentar BGBB, n. 8 s. Vorbemerkungen ad art. 61-69 LDFR). C'est ainsi que l'autorisation doit en principe être refusée notamment lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). L'autorisation est néanmoins accordée si l'acquéreur qui n'est pas personnellement exploitant prouve qu'il a pour le faire un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Aux termes de l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole; la loi parle dans cette mesure d'interdiction de partage matériel. Lorsqu'il est question d'une mutation non pas de l'entier d'une entreprise agricole, respectivement de tous les immeubles de cette entreprise, mais uniquement d'une partie des immeubles de cette entreprise, l'autorité compétente doit ainsi examiner préalablement si

l'interdiction de partage matériel au sens de l'art. 58 al. 1 LDFR s'y oppose. Cette disposition contient en définitive moins une interdiction générale de partage qu'une interdiction d'aliéner une partie d'une entreprise agricole (cf. ATF 127 III 90 consid. 5a; Stalder, in : Kommentar BGG, n. 13 ad Vorbemerkungen aux art. 61-69 LDFR; Stalder, in : Kommentar BGG, n. 12 ad Vorbemerkungen zu Art. 61-69 LDFR; Bandli, in : Kommentar BGG, n. 2 ad art. 58 LDFR). Le but de l'interdiction de partage matériel est notamment de veiller à ce que toutes les mesures légales d'encouragement à la propriété foncière rurale et d'amélioration des structures ne soient pas ultérieurement réduites à néant. La garantie d'une certaine taille des entreprises à laquelle la LDFR aspire pourrait être malmenée en un tournemain si l'aliénation par pièces n'était pas en principe interdite (Bandli, in : Kommentar BGG, n. 1 ad art. 58 LDFR; Herrenschand/Bandli, in : Kommentar BGG, n. 1 ad art. 58 LDFR; cf. ég. ATF 127 III 90 consid. 5c). En général, seul l'agrandissement d'entreprises existantes peut être encouragé. Des réductions doivent autant que possible être évitées (Bandli, in : Kommentar BGG, n. 9 ad art. 60 LDFR). d) On ajoutera que la présente procédure met en lumière les difficultés d'application de la LDFR lorsque des personnes morales sont propriétaires de domaines agricoles. aa) A teneur de l'art. 1 al. 1 LDFR, cette législation a pour but d'encourager la propriété foncière rurale (et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive), ainsi que d'améliorer les structures. Par ailleurs, elle vise à renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (il faut ainsi éviter, comme on l'a vu, de diviser les entreprises et les immeubles agricoles et favoriser l'agrandissement des entreprises en permettant à l'exploitant d'acquérir des immeubles agricoles; voir à ce propos les art. 58 ss LDFR examinés plus haut). Autrement dit, certains des objectifs de la LDFR relèvent d'une politique structurelle et de propriété en matière agricole; la loi veut ainsi favoriser l'exploitation d'entreprises agricoles en propriété de l'exploitant (Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*, tome II, n. 1792 ss). Par ailleurs, la LDFR vise aussi à encourager et à faciliter l'accès à la propriété du sol agricole aux exploitants à titre personnel et aux membres de la famille du propriétaire; l'idée est d'ailleurs en l'occurrence de confier le patrimoine agricole aux personnes qui, du point de vue de l'intérêt général, sont les mieux à même de le mettre en valeur (Donzallaz, *op. cit.*, n. 1803). On notera encore, entre autres objectifs, que la loi vise aussi des buts de politique familiale, puisqu'il s'agit d'encourager et de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une agriculture productive (Donzallaz, *op. cit.*, n. 1804). bb) Le rappel qui précède met en évidence une certaine tension entre ces objectifs et l'idée d'admettre que des personnes morales puissent être autorisées à acquérir des entreprises ou des immeubles agricoles, dès lors qu'elles n'apparaissent pas d'emblée, au contraire de personnes physiques, aptes à exploiter à titre personnel des immeubles agricoles (au sens de l'art. 9 LDFR). Cependant, à l'instar de la jurisprudence, la doctrine est allée au-delà de cet obstacle pour admettre que les personnes morales, à certaines conditions, puissent être considérées comme exploitants à titre personnel (on mentionne ici pour mémoire la règle de l'art. 4 al. 2 LDFR, qui assimile dans certains cas les participations majoritaires à des personnes morales, dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole, à des entreprises agricoles; cette disposition montre néanmoins que ce phénomène, dans son principe, n'est pas exclu par le législateur). La doctrine a débattu de la question, surtout au sujet de l'art. 63 al.1 let. a, lu en lien avec l'art. 9 LDFR. En l'occurrence, le Tribunal fédéral, suivi en cela par la doctrine, n'a pas voulu retenir une approche dogmatique de cette

question, adoptant plutôt une position pragmatique, appliquant de manière extensive le principe dit de transparence ou Durchgriff ; en somme, l'agriculteur, comme la société anonyme à la tête d'une entreprise agricole, sont des agents économiques et c'est à ce titre que la LDFR entend les protéger (sur ces questions, Donzallaz, op. cit., n. 3322 ss et 3332). Autrement dit, cela signifie que l'actionnaire majoritaire de la société anonyme doit être exploitant à titre personnel (et donc apte à diriger le domaine propriété de la société); la société anonyme doit en somme pouvoir être considérée comme un outil agricole de l'actionnaire majoritaire pour qu'elle puisse, elle-même, se voir reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel (Donzallaz, op. cit., n. 3332; dans le même sens Hofer, Kommentar BGBB, art. 9 N 21 s.). La doctrine s'attache donc ici au point de savoir si l'actionnaire majoritaire assure lui-même les travaux de culture et la direction de l'entreprise (Donzallaz, op. cit., n. 3331; Hofer, op. cit., art. 9, n. 22). Par ailleurs, la société peut comporter plusieurs actionnaires, exploitants à titre personnel ou non; cependant, les exploitants à titre personnel doivent détenir la majorité du capital-actions (Donzallaz, op. cit. n. 3335; Hofer, op. cit., art. 9 n. 21). A cet égard, la doctrine n'exige pas que tous les actionnaires soient des personnes physiques ; cependant, elle souligne qu'il s'agit d'éviter le parasitisme, en ce sens que des tiers non actifs dans l'agriculture participeraient de façon prépondérante à de telles entités, au point d'en assumer la direction, en reléguant les agriculteurs à de simples tâches d'exécution, incompatibles avec la notion d'exploitant à titre personnel (Donzallaz, op. cit., n. 3325). cc) La jurisprudence récente du Tribunal fédéral a eu l'occasion de compléter encore le dispositif visant à la fois à permettre certaines opérations par des personnes morales et à les encadrer de manière adéquate afin que les objectifs de la LDFR ne soient pas contournés (ATF 140 II 233). Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral avait à juger un projet de transfert d'un domaine agricole par l'agriculteur qui l'exploitait à une société anonyme dont il serait l'actionnaire. En l'occurrence, ce projet intervenait peu après l'affectation d'une parcelle importante à la zone à bâtir; il en découlait d'ailleurs que la valeur de cette parcelle surpassait assez largement celle du reste du domaine. L'autorité cantonale de première instance a rejeté cette requête, ce qui a été confirmé par la juridiction cantonale de recours. Le Tribunal fédéral, néanmoins, a estimé qu'une telle requête pouvait être admise, moyennant toutefois diverses conditions. En substance, il a retenu que, dans la configuration que l'on vient de décrire, la société ne pouvait se voir refuser l'autorisation d'acquérir en raison d'une simple possibilité théorique d'un abus de droit futur; l'autorisation doit au contraire être accordée, mais assortie de charges. Ainsi, dans l'hypothèse d'un transfert des actions de la personne morale acquéreuse à un tiers, cette opération doit être traitée comme un acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété, de sorte qu'il est (aussi) soumis à autorisation en application de l'art. 61 al. 3 LDFR. De surcroît, afin de faciliter les contrôles de l'autorité, il convient d'insérer des clauses dans les statuts de la personne morale en question; en particulier, il y a lieu de prévoir que le capital n'est composé que d'actions nominatives, détenues par des personnes physiques (les structures holding étant exclues). Au demeurant, la CFR I, pour mettre en œuvre les exigences de cette jurisprudence nouvelle, a adopté le 1<sup>er</sup> avril 2015 une directive dont on extrait le passage suivant : "Conformément aux buts de la Loi fédérale sur le droit foncier rural visant notamment à garantir que des entreprises agricoles et immeubles agricoles, au sens de dite loi demeurent en main, majoritairement, d'exploitants agricoles, la Commission foncière émet désormais les recommandations suivantes quant au contenu des clauses statutaires des sociétés anonymes et sociétés à responsabilité limitée détenant des entreprises et/ou immeubles

agricoles. Les clauses statutaires doivent, a minima, comprendre les mentions suivantes : 1) "Les actions de la société xxx SA doivent être nominatives. Elles ne pourront pas être converties en action au porteur." 2) "Les actions de la société xxx SA / les parts sociales de la société xxx Sàrl ne peuvent être détenues majoritairement que par des exploitants agricoles ou viticoles à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR." 3) "Tout transfert d'actions de la société xxx SA / de parts sociales de la société xxx Sàrl, doit au surplus être soumis à la Commission foncière rurale, section I, pour autorisation avant inscription au registre des actions/des parts sociales." "Toute modification des clauses statutaires ci-dessus ne pourra déployer ses effets qu'après due approbation par la Commission foncière rurale, section I." Les recourants s'appuient d'ailleurs expressément sur cette directive pour fonder leur demande de décision en constatation.

### E. 3

LDFR désigne comme ayant qualité pour recourir. Tel peut ainsi être le cas des titulaires de privilèges (ainsi le fermier, bénéficiaire d'un droit de préemption); il convient cependant d'examiner de cas en cas si le tiers concerné bénéficie effectivement d'un intérêt concret à la constatation (Herrenschwand/Stadler, Kommentar BGG art. 84 n° 8, avec divers exemples jurisprudentiels; ces auteurs soulignent qu'il convient néanmoins de faire la différence avec la question de la légitimation à recourir d'un tiers à l'encontre d'une décision en constatation obtenue, par exemple, par le propriétaire de l'immeuble à transférer: cette question est en effet traitée à l'art. 83 al. 3 LDFR). Le créancier lui aussi peut être habilité à former une demande en constatation au titre de l'art. 84 LDFR, notamment pour faire constater le montant de la charge maximale d'endettement. c) aa) Dans le cas d'espèce, il faut tout d'abord se demander si les requêtes initialement formées par les recourants concernent un objet relevant des dispositions de droit public de la LDFR. En fin de compte, la réponse à cette question ne fait guère de doute. En effet, à teneur de la jurisprudence (ATF 140 II 233), le transfert d'actions d'une société anonyme propriétaire d'un domaine agricole est considéré comme un acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété, au sens de l'art. 61 al. 3 LDFR; en tous les cas, la jurisprudence exige, en lien avec l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole par une personne morale, que les transferts d'actions soient ensuite soumis à l'autorisation de l'autorité compétente pour appliquer les art. 61 ss LDFR. Il y a toutefois incertitude au cas d'espèce dans la mesure où la CFR I n'a pas eu à statuer sur l'acquisition de l'entreprise agricole ici en cause par la société C.\_\_\_\_\_, ni sur le transfert des actions de celle-ci à D.\_\_\_\_\_ (intervenues respectivement en 1980 et 1989); l'état de fait du cas d'espèce diffère donc de celui jugé par le Tribunal fédéral dans l'ATF 140 II 233 précité. La question de l'application de cette jurisprudence en l'occurrence peut dès lors se poser. Au demeurant, on note que la CFR I est allée dans le sens souhaité par les recourants dans une correspondance du 14 février 2020 au conseil des sociétés précitées; elle y invitait les sociétés à soumettre tout éventuel transfert d'actions de la société qui est propriétaire de l'entreprise agricole à la Commission, pour lui permettre de déterminer s'il nécessite une autorisation à teneur des art. 61 ss LDFR. Cette lettre réserve donc une autorisation ultérieure sur de tels transferts. Compte tenu de l'incertitude mise en évidence ici, il y a bien matière à une décision en constatation au sens de l'art. 84 LDFR ici. bb) En l'occurrence, la décision attaquée dénie cependant aux recourants un intérêt légitime à la demande en constatation querrellée, principalement en raison du défaut d'un intérêt actuel. A cet égard, la situation se présente différemment respectivement pour A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_. aaa) S'agissant de la recourante, qui est encore titulaire du bail à ferme sur le domaine agricole

en cause, elle est visée expressément par l'art. 83 al. 3 LDFR comme ayant qualité pour recourir; dès lors, comme le suggère d'ailleurs la doctrine, qui fait coïncider en première approche le cercle des tiers ayant qualité pour recourir et ceux habilités à former une demande en constatation au sens de l'art. 84 LDFR, elle doit se voir reconnaître un intérêt légitime au sens de l'art. 84 LDFR et la qualité pour recourir contre la décision qui lui dénie un tel intérêt. On se souvient d'ailleurs que le Tribunal fédéral, dans une espèce déjà citée, a reconnu la qualité pour recourir du fermier à l'encontre d'une décision en constatation relative au transfert d'une entreprise agricole d'une personne physique à une personne morale (TF, arrêt du 3 avril 2007, 5A.34/2006, consid. 1.5). En l'occurrence, la recourante, qui semble craindre un transfert des actions des sociétés intimées à des non-exploitants, fait valoir en cela un intérêt légitime visant à déterminer si de tels transferts d'actions sont ou non sujets à autorisation de la CFR I. Il en découle que cette autorité, en déclarant la requête de A. \_\_\_\_\_ irrecevable, a méconnu cet intérêt légitime, en violation de l'art. 84 LDFR. L'autorité de céans, en l'état de l'instruction et pour respecter le cours normal de la succession des instances, estime qu'il ne lui appartient pas d'aller au-delà de ce constat et de statuer sur le fond. En d'autres termes, le prononcé d'irrecevabilité de la CFR I concernant la recourante doit être annulé. Le dossier doit en outre lui être renvoyé pour nouvelle décision (cas échéant après un complément d'instruction). bb) Quant à B. \_\_\_\_\_, il se trouve en effet avoir assumé, dans les faits, le rôle d'exploitant de l'entreprise agricole en cause (en tous les cas durant certaines périodes). Il reste que la qualité pour recourir fait l'objet, en matière de droit foncier rural (public), de l'art. 83 LDFR ; dans un arrêt récent rendu à la suite d'un recours formé par le recourant, le Tribunal fédéral a retenu ce qui suit (ATF 145 II 328 consid. 2.3): "L'art. 83 al. 3 LDFR constitue une *lex specialis* par rapport à la clause générale relative à la qualité pour recourir que représente l'art. 89 LTF (qui définit elle-même des conditions minimales quant à ladite qualité qui s'imposent aux cantons en vertu de l'art. 111 LTF). En adoptant l'art. 83 al. 3 LDFR, le législateur fédéral a délibérément cherché à limiter le cercle des personnes qui peuvent recourir contre l'octroi d'une autorisation d'acquérir ; en particulier, il a exclu de ce cercle les voisins, les organisations de protection de la nature et de l'environnement, ainsi que les organisations professionnelles comme les associations paysannes. La ratio legis de ce choix est que les décisions prises en application de la loi sur le droit foncier produisant des effets formateurs sur les rapports de droit privé, elles ne doivent pas pouvoir être attaquées par un tiers quelconque; l'intérêt public associé à l'exigence de l'autorisation devrait être protégé par les autorités et non par des tiers. Cette réglementation particulière vise uniquement à restreindre la qualité pour recourir, mais pas à passer outre l'exigence générale selon laquelle seuls ceux qui ont un intérêt pratique digne de protection peuvent former un recours (ATF 139 II 233 consid. 5.2.1 p. et les arrêts cités). En résumé, un droit de recours allant au-delà du texte de la loi, dont l'énumération n'est pas exhaustive, n'est confirmé que dans le cas où un intérêt digne de protection à l'octroi de la propriété du bien-fonds concerné est admis eu égard aux buts de la loi sur le droit foncier rural et à condition que celui-ci ne puisse être obtenu autrement (ATF 139 II 233 consid. 5.1 et 5.2 p. 237). Même si, malgré sa formulation restrictive, l'art. 83 al. 3 LDFR n'est pas exhaustif dans l'énumération des personnes habilitées à recourir contre l'octroi d'une autorisation d'acquérir un bien agricole (ATF 126 III 274 consid. 1c p. 276), la jurisprudence du Tribunal fédéral est particulièrement stricte en ce domaine. Cela étant, le tiers qui a fait une offre en tant qu'exploitant à titre personnel (cf. art. 64 al. 1 let. f LDFR) est légitimé à recourir contre l'octroi de l'autorisation d'acquérir à un acheteur qui n'est pas lui un

exploitant à titre personnel (ATF 139 II 233 consid. 5.2.2 p. 237 ; cf. arrêts 5A.35/2006 du 5 juin 2007 consid. 2.2.2, non publié à l'ATF 133 III 562 ; 5A.3/2006 du 28 avril 2006 consid. 1.2, non publié à l'ATF 132 III 658 ; 2C\_121/2012 du 2 juillet 2012 consid. 5.3 et 5.4)." Le recourant invoque la jurisprudence conférant la qualité pour recourir à l'exploitant à titre personnel, laquelle devrait, selon lui, s'appliquer aussi dans le cas d'espèce (il invoque par exemple un arrêt du 29 mai 2017, TF, 2C\_999/2015, consid. 1.1). Il faut noter à ce propos que ces précédents (tel est le cas aussi de l'ATF 145 II 328 consid. 2.3) concernent l'hypothèse particulière visée par l'art. 64 al. 1 let. f LDFR (soit le cas d'une exception au principe de l'exploitation à titre personnel, à la suite d'une offre publique à un prix non surfait, cela faute de demande par un exploitant à titre personnel; le premier cas cité concernait d'ailleurs une procédure en constatation portant, dans le contexte de l'art. 64 let. f, sur la fixation du prix licite). Il demeure que la jurisprudence n'étend que de manière extrêmement restrictive la qualité pour recourir au-delà du cercle défini par l'art. 83 al. 3 LDFR; un tel droit (au-delà de ce cercle) n'est confirmé que dans les cas où le recourant, en tant qu'exploitant à titre personnel, peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'octroi de la propriété du bien-fonds concerné, spécialement par le jeu du mécanisme de l'art. 64 let. f LDFR. En l'occurrence, l'acquisition d'un droit de propriété sur l'entreprise agricole en cause n'est nullement en jeu, sinon de manière très indirecte. Il faut en conclure que B. \_\_\_\_\_, qui ne peut se prévaloir de la lettre de l'art. 83 al. 3 LDFR, ne peut pas non plus se voir reconnaître un intérêt légitime à former une demande en constatation par la voie de la jurisprudence rendue dans le contexte de l'art. 64 let. f LDFR; cela conduit à la confirmation des décisions d'irrecevabilité prises à son égard. Dans le souci d'être complet, on observe encore que la première requête formée par B. \_\_\_\_\_ concerne une demande en constatation, alors que la seconde a trait à des mesures provisionnelles, jugées nécessaires par l'intéressé pour préserver la situation existante dans l'attente du prononcé principal. La CFR I a rendu successivement deux prononcés d'irrecevabilité; cette approche est cohérente, puisque l'intérêt légitime nécessaire, s'il fait défaut concernant la requête principale en constatation, est également absent en lien avec les mesures provisionnelles demandées. Cela conduit au rejet des deux recours formés par B. \_\_\_\_\_ (FO.2020.002 et 0006) et à la confirmation de ces prononcés d'irrecevabilité.

#### **E. 4**

a) Vu l'issue du recours formé par A. \_\_\_\_\_ (FO.2020.0007), les frais de justice doivent être mis à la charge des sociétés intimées, qui succombent. De même, ces dernières verseront à la recourante, qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat, des dépens. b) B. \_\_\_\_\_, en revanche succombe, dans les deux procédures de recours qu'il a engagées. Il doit ainsi supporter les frais judiciaires, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur des sociétés intimées (art. 49 et 55 LPA-VD).

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