

VD_OMNI FO.2020.0011 vom 9. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2020.0011

FR: VD_OMNI FO.2020.0011 du 9 février 2022

IT: VD_OMNI FO.2020.0011 del 9 febbraio 2022

Regeste

A. _____ et B. _____ /Commission foncière rurale Section I, Municipalité de Buchillon, Registre foncier de La Côte, Direction générale de l'agriculture, de la viticulture | Les propriétaires d'une vaste parcelle au bord du lac souhaitent soustraire du champ d'application de la LDFR une partie de leur terrain supportant une maison de maître et une vaste surface herbeuse qu'elles considèrent comme le parc de la propriété. La parcelle considérée est objectivement susceptible d'être affectée à l'agriculture et a, de fait, été utilisée à des fins agricoles par une agricultrice reconnue ces dernières années. C'est dès lors à juste titre que la Commission foncière rurale a refusé d'autoriser l'inscription, au registre foncier, d'une mention de non-assujettissement au droit foncier rural. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Les décisions prises en application de la LDFR peuvent être attaquées devant l'autorité cantonale de recours (art. 88 al. 1 LDFR). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 p. 222 s.). L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299). b) En l'espèce, la Cour est en mesure de se faire une idée complète et précise des faits pertinents sur la base des éléments figurant au dossier de l'autorité intimée et au dossier de la DGAV, qui a fourni des extraits du registre ACORDA. Par appréciation anticipée des preuves, la Cour s'estime suffisamment renseignée pour pouvoir statuer en toute connaissance de cause, sans qu'il soit nécessaire de compléter davantage l'instruction. Il n'est en conséquence pas donné suite à la requête de vision locale.

E. 3

LDFR a contrario). Selon l' art. 6 al. 1 LDFR , est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel; ATF 132 III 515 consid. 3.2 p. 518; 128 III 229 consid. 2 p. 230), à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme. En faisant abstraction des surfaces forestières, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour produire de la végétation se prêtent à un usage agricole (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329); parmi celles-ci, on trouve les prairies, les champs, les surfaces cultivables, les cultures fruitières et les pâturages (TF 2C_14/2020 du 18 juin 2020 consid. 5.1; 2C_1068/2019 du 26 mai 2020 consid. 2.1). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329). Elle est néanmoins tempérée par une composante d'ordre subjectif, à savoir la prise en compte de l'usage effectif qui est fait de l'immeuble. Destinée à éviter des conséquences choquantes, cette prise en compte de l'affectation subjective d'un 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. 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. 330 s.). La composante subjective ne peut toutefois conduire à contourner la LDFR et ne revêt ainsi qu'une portée subsidiaire. Dès lors qu'elle est de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, elle ne peut être déterminante qu'à trois conditions strictes: l'usage non agricole doit durer depuis quelques dizaines d'années, il ne doit plus être envisageable pour l'avenir et les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale (ATF 139 III 327 consid. 3 p. 331 s.). 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) c) A contrario , un immeuble isolé situé hors zone à bâtir, notamment dans la zone agricole, mais qui n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, n'est pas considéré comme un immeuble " agricole " et peut être exclu du champ d'application de la LDFR (CDAP FO.2019.0004 du 20 novembre 2019 consid. 2c). Une telle soustraction du champ d'application de la LDFR, dite aussi " désassujettissement ", nécessite une décision constatatoire au sens de l'art. 84 LDFR. Cette disposition prévoit que celui qui y a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à la procédure d'autorisation ou au régime de la charge maximale (let. a) ou si l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée (let. b). L'a rt. 84 LDFR permet ainsi au propriétaire de faire constater, par l'autorité compétente, que l'immeuble considéré n'est pas soumis aux mesures particulières prévues par la LDFR en faveur de l'agriculture et peut dès lors en particulier être aliéné sans restrictions quant à la personne de l'acquéreur et au prix d'acquisition (ATF 132 III 515 consid. 3.5.2 p. 522; TF 2C_1068/2019 précité consid. 2). L'immeuble au bénéfice d'une décision de constatation du non-assujettissement à la LDFR doit toutefois encore faire l'objet d'une mention en ce sens au Registre foncier (art. 86 al. 1 let. b LDFR). d) En l'espèce, la parcelle n° 378 est située en zone agricole, en zone de verdure et en aire forestière inconstructibles. Elle tombe donc dans le champ d'application territorial de la LDFR (art. 1 al. 1 let. a et b LDFR et art. 2 al. 3 LDFR a contrario). La DGAV a accordé, le 9 juin 2020, son autorisation pour le morcellement du bien-fonds en vue de créer une parcelle n° 548 d'une surface de 47'411 m² en nature de champ, pré et pâturage (correspondant aux parties n os 1 et 2 décrites dans la demande originale du 17 janvier 2019) et une parcelle n° 378 d'une surface de 110'112 m²

comprenant la maison de maître et ses dépendances, le jardin qui s'étire au sud de ces immeubles jusqu'au lac et les étendues boisées (parties n° 3, 4 et 5). Pour finaliser leur projet, les recourantes souhaitent faire constater que la nouvelle parcelle n° 378 n'a plus aucune utilité à l'agriculture et inscrire une mention de soustraction à la LDFR au Registre foncier de La Côte. L'autorité intimée refuse de constater le non-assujettissement au droit foncier rural, considérant que la surface concernée est appropriée à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. Le litige porte ainsi sur la question de savoir si la parcelle n° 378 à créer peut être soustraite du champ d'application (matériel) du droit foncier rural.

E. 4

a) Les recourantes font valoir que les critères définis par la jurisprudence pour déterminer si un immeuble réalise la caractéristique de l'aptitude agricole ont été mal appliqués. Elles accusent l'autorité intimée d'avoir établi les faits de manière incomplète et arbitraire et d'avoir violé leur droit d'être entendues en retenant qu'une partie de la nouvelle parcelle n° 378 est utilisée à des fins d'exploitation agricole. Elles affirment que le fait que leur bien-fonds ait été annoncé par une agricultrice à la DGAV ne signifie pas encore que la surface concernée a été ou est encore effectivement exploitée. Il incombait à leur avis à l'autorité intimée de mener des investigations approfondies pour déterminer si la personne en question bénéficie du statut d'exploitante agricole et sur quelle base les paiements directs lui ont été accordés. Une visite sur place aurait permis de constater que le terrain n'est pas cultivé. Les recourantes soutiennent ensuite que la composante subjective de l'aptitude agricole n'est pas remplie. Elles exposent que la surface située en-dessous de la maison de maître n'a pas été exploitée depuis des dizaines d'années et fait uniquement office de parc régulièrement entretenu, comme le démontreraient sa configuration actuelle et les quatre témoignages produits avec le recours. Elles ajoutent qu'un usage agricole n'est pas envisageable en raison de la valeur architecturale de la maison de maître, qui bénéficie d'un dégagement sur le lac, et de la valeur du jardin qui est classé en zone de verdure et figure au recensement ICOMOS. Elles rappellent que le site est assorti d'objectifs de protection fixés par le PDRL. b) Le secteur attribué à la nouvelle parcelle n° 378 est composé de 62'299 m² de jardin, de 47'015 m² de forêt, de 726 m² de bâtiments et de 72 m² de pré-champ. La question de l'aptitude agricole porte sur la partie centrale et la partie sud du bien-fonds à créer, qui consistent en une vaste surface herbeuse en pente douce en direction du lac. A cet endroit, le terrain se présente sous la forme d'un espace vert avec du gazon dans sa partie supérieure attenante à la maison de maître et sous la forme d'herbe plus haute et sauvage dans sa partie basse (cf. le descriptif de la partie n° 3 figurant dans la demande du 17 janvier 2019 et l'attestation d'une connaissance de la famille produite avec le recours). Or, selon la jurisprudence, toutes les surfaces qui disposent d'une couche de terre suffisante pour produire de la végétation - soit notamment les prairies et les pâturages - se prêtent à un usage agricole, si bien qu'il n'y a pas de raison d'exclure que la nouvelle parcelle n° 378 puisse être exploitée sous cette forme. Le secteur considéré est de surcroît recensé comme surface d'assolement qui, par définition, se prête à l'agriculture (art. 6 al. 2 let. a LAT et art. 26 OAT; cf. aussi TF 2C_14/2020 précité consid. 5.2). Il est aussi bordé, à l'ouest, par une grande parcelle cultivée par C._____. Si l'on peut à la rigueur admettre qu'une partie attenante à la maison de maître puisse être qualifiée de jardin, il faut reconnaître le caractère agricole de l'essentiel du terrain, ce malgré la présence de quelques arbres d'ornement qui ne semblent pas de nature à gêner l'exploitation du sol. Il s'ensuit que, de par sa situation et sa composition, la majeure partie de la nouvelle parcelle n° 378 constitue objectivement un bien-fonds susceptible d'être affecté à l'agriculture. c) Après le dépôt de la demande de

constatation du non-assujettissement à la LDFR, il est apparu que les recourantes n'auraient pas eu connaissance du fait qu'une partie de leur bien-fonds était à la disposition d'une agricultrice. Les recourantes affirment que la portion de terrain qui s'étire au sud de la maison de maître jusqu'au lac n'a jamais été exploitée en la forme agricole et fait office de parc d'agrément. L'autorité intimée a mené des investigations pour éclaircir ce point et a reçu la confirmation de la DGAV que le pré au nord-ouest et la partie aval de la parcelle, au sud, ont été régulièrement annoncés dans le cadre des relevés annuels des structures agricoles. Elle a dès lors retenu que la parcelle n° 378 était utilisée à des fins agricoles. Contrairement à ce qu'affirment les recourantes, l'autorité intimée n'avait aucune raison de mettre en doute les informations fournies par la DGAV. Cette autorité est chargée de la gestion des données agricoles (art. 100 de la loi du

E. 7

septembre 2010 sur l'agriculture vaudoise [LVLAgr; BLV 910.03]). Elle est également compétente pour l'examen des demandes de reconnaissance d'exploitation agricole et du statut d'exploitant agricole et l'examen des demandes tendant à l'octroi des paiements directs (art. 27 ss et art. 37 et 38 du règlement du 15 décembre 2010 d'application de la LVLAgr [RLVLAgr; BLV 910.03.1]) et il n'y a pas lieu de douter du fait qu'elle accomplit ses tâches avec la diligence requise. L'autorité intimée pouvait donc se fier aux renseignements fournis, sans avoir à vérifier si l'agricultrice concernée bénéficiait effectivement du statut d'exploitante agricole ou si l'octroi des paiements directs était fondé. C'est dès lors à tort que les recourantes font grief à l'autorité intimée de n'avoir pas suffisamment instruit la question de l'existence d'une exploitation agricole sur les parties de leur parcelle ayant fait l'objet d'une annonce à la DGAV. d) Ceci étant précisé, il ressort des extraits du registre ACORDA transmis par la DGAV qu'une agricultrice reconnue a annoncé l'exploitation d'une partie de la parcelle n° 378 entre 2017 et 2020, et probablement aussi pour l'année 2021. La surface concernée par l'exploitation comprend le pré au nord-ouest du bien-fonds, une bande de terrain longeant l'allée d'arbres à l'ouest et la partie aval du secteur sud. Elle a été utilisée comme pâturage extensif et comme prairie permanente. Dans ses déterminations, la DGAV a précisé que cet usage avait été autorisé oralement par C. _____, exploitant agricole sur le domaine voisin. Selon une convention passée le 29 octobre 2019 avec les recourantes, ce dernier a la tâche de tondre périodiquement les surfaces situées au nord et au sud de la parcelle n° 378 et de ramasser l'herbe coupée. Il paraît cependant avoir délégué ce travail à l'agricultrice susmentionnée, qui exploite ainsi le terrain de manière agricole. Le fait que les recourantes n'auraient pas été informées de la situation ne permet pas de remettre en cause ce constat. Cette question relève du reste des relations de droit privé entre les recourantes et C. _____ et n'a pas à être examinée dans le cadre du présent litige. En définitive, il faut constater que l'usage agricole de la nouvelle parcelle n° 378 est non seulement possible, mais qu'il a de plus été maintenu au sud du secteur considéré, à tout le moins jusqu'en 2020. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner la composante d'ordre subjectif de la caractéristique de l'aptitude agricole, puisque celle-ci suppose un usage non agricole du bien foncier, condition qui n'est pas réalisée en l'espèce (cf. dans ce sens TF 2C_1068/2019 précité consid. 2.2). e) Il s'ensuit que c'est à juste titre que l'autorité intimée a refusé d'autoriser l'inscription, au Registre foncier de La Côte, d'une mention de non-assujettissement de la nouvelle parcelle n° 378 au droit foncier rural, ce bien-fonds étant approprié à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. 5. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les recourantes, qui succombent, supporteront les frais de la cause,

solidairement entre elles (art. 49 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'autorité intimée et la DGAV ayant agi sans l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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