

## **VD\_OMNI FO.2021.0002 vom 29. April 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-04-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2021.0002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2021.0002)

FR: VD\_OMNI FO.2021.0002 du 29 avril 2022

IT: VD\_OMNI FO.2021.0002 del 29 aprile 2022

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Commission foncière rurale Section I, Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS) | Recours de la propriétaire d'une exploitation agricole contre la décision de la CFR constatant qu'il s'agit d'une entreprise agricole. La recourante soutient en vain que le seuil d'une UMOS ne serait pas atteint (c. 4). Elle affirme également à tort que son exploitation ne comporterait pas les bâtiments nécessaires. En effet, les locaux incluaient auparavant des installations viti-vinicoles fonctionnelles, et utilisées. Peu importe que celles-ci aient été démontées depuis, sans quoi il suffirait à un propriétaire de se débarrasser de ses installations pour soustraire son exploitation de la notion d'entreprise agricole. Quoiqu'il en soit, les experts ont examiné l'exploitation sous l'angle de la viticulture, à l'exclusion de la vinification. Or, les locaux permettent le stockage du matériel nécessaire à l'exploitation viticole, sans vinification. Par ailleurs, la CFR n'est pas liée par la décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles ayant considéré que les bâtiments en cause ne servaient plus à une exploitation agricole. Enfin, la recourante se borne à contester sur le principe l'appréciation - convaincante - de la structure de son exploitation faite par l'autorité intimée, sans appuyer son désaccord sur le moindre élément concret. Dans ces conditions, le tribunal confirme que l'exploitation de la recourante d'une part respecte les conditions d'unité et de taille nécessaires à la qualification d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, d'autre part dispose d'une structure suffisamment favorable, excluant l'application de l'art. 8 let. b LDFR (c. 6). Recours rejeté. Recours au TF rayé du rôle le 27 juillet 2023 par suite du retrait du recours (2C\_445/2022).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

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. La recourante, propriétaire des parcelles concernées et destinataire de la décision attaquée, a manifestement la qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a et 99 LPA-VD). Son recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il sied par conséquent d'entrer en matière, du moins dans la mesure où le recours conclut, en substance, au constat que les parcelles concernées ne constituent pas une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. Le recours est en revanche irrecevable dans la mesure où il conclut au constat que le prix licite des cinq parcelles 1525 et 1680 de Chexbres et 80, 2159 et 2464 de Puidoux est de 1'018'577 fr., subsidiairement au constat que la parcelle 1511 a une valeur de 2'842'950 fr. (à savoir de 1'723'000 fr. multiplié par le ratio régional, de 1,65). En effet, la décision attaquée n'a pas tranché ces éléments, de sorte que ces conclusions excèdent l'objet du recours (art. 79 LPA-VD). De surcroît, la recourante ne se plaint pas formellement d'un déni

de justice formel à cet égard. Enfin, l'autorité intimée a de toute façon admis qu'elle fixerait le prix licite une fois tranchée la question de l'existence d'une entreprise agricole, question qui fait précisément l'objet du présent arrêt.

## **E. 2**

La recourante sollicite la mise en œuvre d'un expert indépendant. a) Toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable (art. 29 al. 1 Cst.). Ces principes sont mis en œuvre par l'art. 9 LPA-VD, selon lequel toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision - notamment un expert - doit se récuser notamment si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire (let. e). Aux termes de l'art. 10 al. 2 LPA-VD, les parties qui souhaitent demander la récusation d'une autorité ou de l'un de ses membres doivent le faire dès connaissance du motif de récusation. b) Pour toute motivation, la recourante évoque des liens existants entre Estimapro Sàrl et l'autorité intimée, qui seraient "évidents", et reproche à l'autorité intimée de s'être préoccupée de manière surprenante et inadéquate des intérêts de ses enfants et de son époux, d'avec lequel elle serait en procédure de divorce. Or, d'une part, la recourante, qui a accepté en 2019 la désignation d'Estimapro Sàrl en qualité d'expert, se plaint manifestement de manière tardive de liens "évidents" avec l'autorité intimée, si tant est que de telles relations préjudiciables existent réellement. D'autre part, ni le rapport du 4 décembre 2019 ni le rapport complémentaire du 30 janvier 2020 n'évoque les enfants de la recourante. On ne voit donc pas en quoi l'appréciation de leur auteur serait entachée. Enfin, la recourante ne se plaint pas d'une incomplétude de l'expertise. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner la mise en œuvre d'un nouvel expert.

## **E. 3**

a) A teneur de son art. 1, la LDFR 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, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures (let. a); de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (let. b); de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c). b) Selon l'art. 7 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'oeuvre standard (UMOS). Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'oeuvre standard (al. 1). Pour apprécier, s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (al. 3). Doivent, en outre, être pris en considération (al. 4): les conditions locales (let. a); la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes (let. b); les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (let. c). Ainsi, pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut tout d'abord la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). Il faut, en outre, que ces éléments servent de base à la production agricole (e) et que leur exploitation exige au moins une UMOS (f) (ATF 135 II 313 consid. 5; Eduard Hofer, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2 e éd. 2011, n. 29

ad art. 7 LDFR; Sandra Dosios Probst, La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, 2002, n. 174 p. 87; Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural [ci-après: Commentaire], 1993, n. 90 ad art. 7 LDFR ; même auteur, Quelques problèmes relatifs à la LDFR, in RVJ 1993 337 p. 344). La notion d'entreprise agricole revêt une importance juridique dans la loi sur le droit foncier agricole puisque cette loi vise notamment à les protéger (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Ainsi, par exemple, les entreprises agricoles doivent être maintenues en ce sens qu'elles ne peuvent pas être partagées matériellement (art. 58 ss LDFR) et que leur acquisition est soumise à une autorisation (art. 61 ss LDFR); elles sont aussi le préalable nécessaire à l'exercice de certains droits, tels que le droit d'emption et de préemption des parents (art. 25 et 42 LDFR) ou le droit de préemption du fermier (art. 47 LDFR).

#### **E. 4**

En l'occurrence, la recourante conteste désormais, au stade du mémoire complémentaire, que son exploitation exigerait une charge de main-d'œuvre supérieure à une UMOS. a) Plus précisément, la recourante affirme que l'exploitation des vignes de son domaine ne nécessiterait pas une UMOS entière. Or, l'exploitation des autres parcelles, en pré-champs et en forêt, ne pourrait être prise en considération dans le calcul des UMOS. En effet, seul un vigneron disposant d'une formation adéquate pourrait exercer une activité viti-vinicole devenue ultra spécialisée; il ne serait dès lors pas envisageable d'attendre d'un tel vigneron qu'il soit de surcroît capable d'exploiter des prés-champs et des forêts. b) Conformément à l'art. 7 al. 1 in fine LDFR, le Conseil fédéral a fixé les facteurs et les valeurs servant au calcul des UMOS à l'art. 3 de son ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm; RS 910.91). Selon cette disposition, l'unité de main d'œuvre standard sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail (al. 1). Des facteurs déterminés s'appliquent au calcul du nombre d'UMOS par exploitation. Il s'agit notamment des surfaces viticoles en pente et en terrasses calculées à raison de 1,077 UMOS/ha, des cultures spéciales calculées à raison de 0,323 UMOS/ha, et des surfaces agricoles utiles (sans les cultures spéciales) calculées à raison de 0,022 UMOS/ha (al. 2). Ces facteurs sont complétés par l'art. 2a de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110), qui fixe notamment la main-d'œuvre nécessaire à la viticulture avec vinification à 0,323 UMOS/ha et à la forêt faisant partie de l'exploitation à 0,013 UMOS/ha. En l'occurrence, l'expert Estimapro Sàrl a partagé les 1,3455 ha de vignes de la recourante en 0,7745 ha en pente et en terrasses, exigeant 0,834 UMOS (0,7745 ha x 1,077), respectivement en 0,5710 ha en cultures spéciales, exigeant 0,184 UMOS (0,5710 ha x 0,323). Au total, la viticulture implique ainsi 1,018 UMOS. L'expert a encore pris en considération la forêt faisant partie de l'exploitation, par 0,008 UMOS (0,6239 ha x 0,013), ainsi que les prés-champs (surfaces agricoles utiles sans les cultures spéciales) par 0,005 UMOS (0,2327 ha x 0,022), pour arriver au total de 1,032 UMOS. Par conséquent, selon l'expert Estimapro Sàrl, sur le domaine de la recourante, la viticulture (sans la vinification) exige une force de travail de 1,018 UMOS et dépasse ainsi à elle seule le seuil d'une UMOS imposé par l'art. 7 LDFR. L'expert Le Cové SA était du reste arrivé à une conclusion similaire, avec un total de 1,031 UMOS pour la viticulture. Les seuls allégués contraires de la recourante, dont on ne trouve du reste aucun appui dans le rapport de D. \_\_\_\_\_, ne suffisent donc pas à renverser ces deux expertises concordantes. Dans ces conditions, l'exploitation de la recourante est conforme, en termes de main-d'œuvre, aux exigences de

l'art. 7 LDFR, même en ne comptant que les vignes. Pour le surplus, l'appréciation des UMOS est une notion objective et la recourante ne démontre en rien les motifs pour lesquels la forêt et les prés-champs de son exploitation, spécifiquement, devraient en être écartés. Il sied ainsi de confirmer le total de 1,032 UMOS retenu par la décision attaquée.

#### **E. 5**

La recourante soutient que les parcelles en cause ne formeraient pas " une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricole qui sert de base à la production agricole ", faute de comporter un bâtiment d'exploitation et de disposer de parcelles suffisamment proches les unes des autres. Elle affirme encore que la prétendue entreprise agricole ne serait de toute façon pas digne d'être maintenue en raison d'une structure d'exploitation défavorable. a) La présence de bâtiments d'exploitation et d'habitation est une caractéristique essentielle de l'entreprise agricole et la base de l'activité professionnelle agricole. Les bâtiments agricoles sont ceux servant, d'une part, à l'habitation et, d'autre part, à l'exploitation - p. ex. les locaux techniques, granges et étables - (Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé [ci-après: Traité]*, tome 2, 2006, n. 2530 s. p. 347; Dosios Probst, *op. cit.*, n. 177 ss p. 88; Hofer, *Commentaire*, n. 23 ad art. 7 LDFR ; ATF 135 II 313 consid. 5.2.1; 121 III 75 consid. 3c). La loi ne définit pas la notion d'installations agricoles. Certaines peuvent être de nature immobilière et faire partie des bâtiments d'exploitation. Ainsi en est-il des silos ou des hangars. Leur nombre et leur variété dépendent du type d'agriculture, de son implantation géographique et de la grandeur de l'entreprise (Donzallaz, *Traité*, n. 2556 p. 355; Dosios Probst, *op. cit.*, n. 180 p. 89; ATF 135 II 313 consid. 5.2.1; TF 2C\_1034/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.4.3). Les éléments principaux des bâtiments et des installations agricoles doivent être convenables (ATF 82 II 4 consid. 2). Pour juger si tel est le cas, seuls devraient être pris en compte les besoins normaux au regard des standards prévalant dans le monde agricole (Donzallaz, *Traité*, n. 2549 p. 353). La condition de l'existence de bâtiments d'exploitation, posée pour pouvoir qualifier un domaine d'entreprise agricole, doit être considérée comme remplie même si des réparations sont nécessaires et s'il y a lieu de compléter les bâtiments existants (Donzallaz, *Traité*, n. 2532 et 2539 p. 348 ss). A cet égard, l'aménagement ou la rénovation de bâtiments doit être économiquement supportable. Il faut pour cela prendre en considération uniquement les revenus agricoles créés par l'entité concernée, comme l'impose l' art.

#### **E. 7**

Le présent arrêt concluant à l'existence d'une entreprise agricole, seul objet du recours, il n'y a pas lieu d'examiner si et dans quelle mesure l'autorité intimée pouvait ou devait mener une instruction portant sur les intentions des enfants de la recourante quant à une éventuelle reprise du domaine.

#### **E. 8**

Vu ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision attaquée doit être confirmée. Succombant, la recourante doit assumer des frais judiciaires. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.