

VD_OMNI FO.2021.0004 vom 8. April 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2021.0004

FR: VD_OMNI FO.2021.0004 du 8 avril 2022

IT: VD_OMNI FO.2021.0004 del 8 aprile 2022

Regeste

A. _____ /Département des finances et des relations extérieures, Conservateur du Registre foncier de La Côte, B. _____ et C. _____ | Rejet par le conservateur du registre foncier d'une réquisition d'inscription d'une mention d'un droit de préaffermage, au motif que la requérante n'est pas la descendante du propriétaire-bailleur, qui se trouve être une société anonyme. En l'occurrence, la recourante (requérante), en sa qualité de descendante d'une actionnaire minoritaire de la société anonyme propriétaire-bailleur, ne peut pas prétendre à obtenir le droit de préaffermage requis. Recours rejeté. Recours au TF rejeté, dans la mesure de sa recevabilité (arrêt 4A_201/2022 du 14 avril 2023).

Erwägungen

E. 1

Les cantons peuvent instituer un droit de préaffermage sur les entreprises agricoles pour les descendants du bailleur qui entendent les exploiter eux-mêmes et en sont capables.

E. 2

Le descendant ne pourra toutefois opposer le droit de préaffermage à un tiers que si ce droit est mentionné au registre foncier.

E. 3

Les sociétés C. _____ SA et B. _____ SA contestent l'intérêt digne de protection de la recourante dans le cas d'espèce, de sorte que le recours devrait être déclaré irrecevable. Toutefois, il faut observer que la recourante, même si elle bénéficie actuellement d'un bail à ferme, se trouve dans une situation incertaine puisque ce contrat a été dénoncé, le congé devant prendre effet à fin 2022; tel est du moins le cas à teneur du jugement civil rendu en première instance, mais contesté dans le contexte du contentieux qui l'oppose aux sociétés précitées (et à sa mère). La recourante peut dès lors craindre qu'un tiers ne soit désigné bientôt comme nouveau titulaire du bail à ferme de l'entreprise. Dans ces conditions, l'on devrait sans doute retenir l'existence d'un intérêt digne de protection à la modification de la décision attaquée. Cette question peut toutefois demeurer indécise au vu des considérants qui suivent.

E. 4

al. 2 LDFR suggère d'assimiler dans certains cas les participations majoritaires à des personnes morales, dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole, à des entreprises agricoles. Il convient ainsi d'admettre, dans le droit actuel, l'exercice d'un droit de préemption à l'égard d'une société anonyme bailleur et propriétaire, pour autant que le requérant soit le descendant d'un actionnaire majoritaire de la société ; dans ce cas, le droit porte sur le paquet d'actions dont le transfert est envisagé (Hotz, op. cit., n. 10 ad art.

42 LDFR). En revanche, en l'état du droit positif (qui ne devrait donc pas être modifié sur cet aspect, vu l'abandon de l'art. 45a dans le projet de modification de la LDFR, lui-même suspendu) et faute dès lors de base légale, le droit de préemption ne peut pas être exercé à l'encontre d'une personne morale, par le descendant d'un actionnaire minoritaire, même en présence d'une participation qualifiée de 25% ou d'un tiers. c) La recourante soutenait en outre l'idée qu'il fallait appliquer par analogie l'art. 45a AP-LDFR pour lui conférer un droit de préaffermage sur l'entreprise agricole ici en cause. Or, l'art. 5 LBFA, complété par des dispositions cantonales d'application, en tant que ces dispositions prévoient un droit de préaffermage, constitue lui aussi une restriction légale de la propriété, ayant pour effet de limiter le droit de disposer du propriétaire-bailleur. Une telle restriction nécessite elle aussi une base légale. Or, le droit positif ne consacre un tel droit qu'en faveur des descendants, ce qui exclut l'exercice d'un tel droit à l'encontre d'une personne morale. Il convient cependant de réserver l'art. 4 al. 2 LDFR, qui pourrait entrer en considération dans le cas du descendant d'un actionnaire majoritaire souhaitant exercer un droit de préaffermage. A ce stade, il faut constater que l'art. 45a AP-LDFR n'est pas prêt d'être introduit dans le droit positif; le raisonnement de la recourante, suggérant d'appliquer l'art. 45a AP-LDFR par analogie pour créer un droit de préaffermage même en faveur d'un descendant de l'actionnaire minoritaire, n'a ainsi plus de point d'appui. On retiendra dès lors que, en l'absence de toute base légale, la recourante, en sa qualité de descendante de F. _____, actionnaire minoritaire à hauteur de 25 % de B. _____ SA, ne peut pas prétendre à obtenir le droit de préaffermage requis à l'encontre de la société anonyme intimée. d) Les remarques de la recourante, selon lesquelles la décision attaquée serait constitutive d'une inégalité de traitement, voire aboutirait à un résultat choquant ne permettent pas d'aboutir à un autre résultat. En réalité, les questions qu'elles soulèvent s'inscrivent dans la problématique, très complexe, du rôle des personnes morales dans l'exploitation d'entreprises agricoles, domaine que le projet de modification de la LDFR a empoigné; ces questions sont donc entre les mains du législateur et le juge n'est pas en mesure d'intervenir à ce stade pour corriger des aspects peut-être peu satisfaisants du droit actuel, ce en allant au-delà du régime de l'art. 4 al. 2 LDFR.

E. 5

Il découle des considérations qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. En conséquence, la recourante doit supporter les frais de justice et n'a pas droit à des dépens. Elle versera une indemnité à titre de dépens aux sociétés C. _____ SA et B. _____ SA qui sont intervenues dans la procédure avec le concours d'un mandataire professionnel (art. 49 et 55 LPA-VD). Le département, bien qu'il obtienne gain de cause (mais sans le concours d'un mandataire), n'a pas droit à une indemnité à titre de dépens.