

# VD\_OMNI FO.2021.0009 vom 1. November 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-11-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2021.0009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2021.0009)

FR: VD\_OMNI FO.2021.0009 du 1 novembre 2021

IT: VD\_OMNI FO.2021.0009 del 1 novembre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Commission foncière rurale Section I, B. \_\_\_\_\_ | Recours de l'office des poursuites c/ la décision refusant l'autorisation d'acquérir, dans le cadre de la procédure de réalisation forcée. - Qualité pour recourir de l'office des poursuites laissée indécidée (consid. 1). - L'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR ne peut pas être invoquée dans une procédure de réalisation forcée par un acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel (ATF 132 III 212 consid. 3.1). La décision qui refuse l'autorisation nécessaire pour l'acquisition d'un immeuble agricole par une personne qui n'est pas un exploitant à titre personnel et qui n'est pas un créancier-gagiste est conforme au droit fédéral, aucune exception de l'art. 64 al. 1 LDFR n'entrant en considération dans la procédure de réalisation forcée en cause (consid. 2). Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

LDFR prévoit qu'un recours peut être formé dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de recours – en l'occurrence, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, compétente pour traiter les recours de droit administratif conformément aux 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). L'office des poursuites a respecté les exigences formelles. Le droit fédéral définit par ailleurs la qualité pour recourir. L'art. 83 al. 3 LDFR, qui est une lex specialis par rapport aux règles ordinaires de procédure (cf. ATF 145 II 328 consid. 2.3; TF 2C\_1053/2019 du 25 mars 2021 consid. 1.2), dispose ce qui suit: " Les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88) contre le refus d'autorisation, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, contre l'octroi de l'autorisation ". Dans le cas particulier, qui est un cas de refus d'autorisation, le droit fédéral reconnaît ainsi la qualité pour recourir aux seules parties contractantes. L'office des poursuites, qui agit dans le cadre d'une procédure de réalisation forcée d'un immeuble agricole, n'est pas un représentant des parties contractantes (le propriétaire foncier dont l'immeuble est mis en vente d'une part, l'acquéreur d'autre part) mais une autorité cantonale chargée d'accomplir les tâches de l'exécution forcée que lui assigne le droit fédéral (cf. Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la LP, Articles 1-88, Lausanne 1999, N. 7 ad art. 2 LP). En tant qu'autorité, l'office des poursuites ne peut pas être directement assimilé à une partie contractante. Cette autorité n'est pas mentionnée à l'art. 83 al. 3 LDFR parmi les titulaires du droit de recours, ni en cas de refus ni en cas d'octroi de l'autorisation. Dans cette dernière hypothèse, la seule autorité habilitée à recourir est du reste l'autorité cantonale de surveillance, à savoir dans le canton de Vaud, le DEIS (cf. art. 8 LVLDFR). La jurisprudence du Tribunal fédéral retient que l'énumération de l'art. 83 al. 3 LDFR n'est pas exhaustive dans la liste des personnes

habilités à recourir contre l'octroi d'une autorisation d'acquérir un bien-fonds agricole; elle peut aussi être reconnue au tiers qui a fait une offre en tant qu'exploitant à titre personnel, alors que l'acheteur ne revêt pas lui-même cette qualité (cf. ATF 145 II 328 consid. 2.3 et les arrêts cités). La jurisprudence ne précise cependant pas si, en cas de refus d'autorisation, il faut également reconnaître un caractère non exhaustif à la définition de l'art. 83 al. 3 LDFR; singulièrement, attribuer un droit de recours, dans cette hypothèse, à une autorité cantonale qui n'est pas l'autorité de surveillance n'a, à première vue, pas été envisagé par la jurisprudence ou la doctrine. On peut relever que dans une situation bien distincte de la situation litigieuse, à savoir quand le préposé de l'office des poursuites requiert de l'autorité compétente une autorisation exceptionnelle de morceler un immeuble qui n'est pas entièrement soumis à la LDFR (cf. art. 60 al. 1 let. a LDFR), ce préposé peut recourir contre la décision qui refuse totalement ou partiellement l'autorisation de désassujettissement d'une partie non agricole de l'immeuble; la décision de l'office de requérir cette autorisation est en effet une mesure préparatoire en vue des enchères, dans la procédure de réalisation forcée de l'immeuble (ATF 129 III 583 consid. 3.2.1). On ne saurait cependant déduire de cette jurisprudence que l'office des poursuites peut toujours recourir contre les décisions prises en application de la LDFR, lorsqu'il doit procéder à la réalisation forcée d'un immeuble agricole. Par ailleurs, en appliquant la règle générale de l'art. 75 LPA-VD sur la qualité pour agir par la voie du recours de droit administratif, il faudrait examiner si l'office des poursuites, en tant qu'autorité, est autorisé à recourir par une loi spéciale (art. 75 let. b LPA-VD); seule la LDFR pourrait entrer en considération à ce propos, qui précisément ne prévoit pas directement un tel droit de recours. Cela étant, cette question de recevabilité peut en définitive demeurer indéterminée, vu le sort à réserver au recours sur le fond.

## E. 2

L'office recourant conteste une décision de la CFR refusant d'octroyer une autorisation exceptionnelle à l'acquéreur de l'immeuble n° 1491, au motif qu'il n'est pas exploitant à titre personnel et qu'il ne peut pas se prévaloir de justes motifs au sens de l'art. 64 LDFR. a) En principe, l'acquisition d'un bien-fonds agricole n'est possible que lorsque l'acquéreur est exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR a contrario). Si tel n'est pas le cas, l'autorisation n'est accordée que si l'une des exceptions prévues par la loi est réalisée. Ces exceptions sont énumérées à l'art. 64 al. 1 LDFR, en particulier pour les situations suivantes: "a. l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à améliorer les structures d'une entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire; b. à e. [...] f. malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel; g. un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée." Selon la jurisprudence, le but de l'assujettissement de l'aliénation (ou l'acquisition) 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; 133 III 562 consid. 4.3; 132 III 658 consid. 3.3.1). 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; 135 II 123 consid. 4.3). b) La particularité du cas d'espèce tient au fait que l'immeuble n° 1491 a fait l'objet d'une procédure de réalisation forcée et qu'il a été adjugé à un acquéreur lors d'une vente aux enchères publiques. L'acquisition d'un immeuble agricole dans le cadre

d'une réalisation forcée doit faire l'objet d'une autorisation conformément au principe général de l'art. 61 al. 1 LDFR, puisqu'il s'agit d'un transfert de propriété. L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). Deux cas d'exception au principe de l'exploitation à titre personnel ont été évoqués dans la présente procédure. La première exception, celle de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, n'entre manifestement pas en considération, ce qui n'est pas contesté dans le recours. L'office des poursuites conteste uniquement l'appréciation de l'autorité intimée qui estime que la publication prévue de la vente aux enchères dans le cadre d'une procédure de réalisation forcée (art. 123 ss LP) ne remplit pas les conditions de l'appel d'offres selon l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. c) Selon l'art. 138 LP, les enchères publiques sont publiées au moins un mois à l'avance. La publication porte notamment l'indication des lieu, jour et heure des enchères et la date à partir de laquelle les conditions des enchères seront déposées. Outre ces indications, la publication de la vente doit mentionner le nom et le domicile du débiteur, la désignation exacte de l'immeuble mis en vente et le montant de l'estimation (cf. art. 29 al. 2 ORFI). Les enchères doivent être à tout le moins publiées dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et dans la feuille cantonale concernée (art. 35 al. 1 LP). En l'occurrence, il ressort du dossier que la vente aux enchères de l'immeuble n° 1491 a été publiée le 11 janvier 2021, soit plus d'un mois à l'avance. Elle est parue dans la FAO et dans la FOSC ainsi que dans les périodiques Agri et L'Echo du-Gros-de-Vaud. La publication mentionnait le prix estimé de la parcelle selon le rapport d'expertise établi sur demande de l'office des poursuites. Il n'y a pas lieu de douter que cette publication répond aux exigences de la LP pour la procédure de réalisation forcée (art. 138 LP et 29 ORFI). Il faut dès lors examiner si l'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR entre en ligne de compte, ce qui suppose une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait. En l'occurrence, l'office des poursuites soutient en substance que les démarches qu'il a effectuées en vue de la vente aux enchères – une estimation de la valeur agricole du terrain, mentionnée dans un avis ayant fait l'objet de publications dans plusieurs organes, dont une revue destinée au public agricole – sont suffisantes. Dans sa réponse, la CFR maintient son appréciation selon laquelle une publication opérée conformément à la LP ne peut pas être assimilée aux appels d'offres publics mentionnés à l'art. 64 al. 1 let. f LDFR car on ne viserait pas le même but ni le même public cible. La CFR ne précise cependant pas comment l'office des poursuites aurait dû, pratiquement, modifier ou améliorer les publications qu'il a faites. En particulier, elle ne prétend pas que le prix estimé par l'expert était surfait et qu'il aurait été nécessaire d'obtenir préalablement, sur ce point, une décision en constatation au sens de l'art. 84 LDFR (cf. à ce propos Beat Stalder/Christoph Bandli in *Commentaire LDFR (Das bäuerliche Bodenrecht)*, 2 e éd. Brugg 2011, N. 38 ad art. 64). Cette question n'est toutefois pas décisive car le droit fédéral ne permet de toute manière pas, en principe, de délivrer une autorisation exceptionnelle sur la base de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR à un enchérisseur qui n'est pas exploitant à titre personnel et qui a acquis un bien-fonds agricole dans le cadre d'une procédure de réalisation forcée. Cette restriction découle d'une révision de la LDFR entrée en vigueur le 1 er janvier 1999, comme cela est exposé dans l'arrêt du Tribunal fédéral publié aux ATF 132 III 212. A l'origine, c'est-à-dire lorsque la LDFR est entrée en vigueur le 1 er janvier 1994, les personnes qui n'étaient pas exploitantes à titre personnel avaient la possibilité d'acquérir un immeuble agricole dans une réalisation forcée sur la base de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, pour autant qu'aucune offre équivalente n'ait été faite par un exploitant à titre personnel jusqu'à concurrence du prix maximum licite; en effet, la publication des enchères, avec l'indication du prix licite (prix fixé par l'autorité compétente en matière d'autorisation, à la demande de

l'autorité de poursuite – cf. ancien art. 68 al. 1 LDFR [RO 1993 1430], abrogé entre-temps), satisfaisait aux exigences de l'" offre publique à un prix qui ne soit pas surfait " au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. L'acquéreur qui, bien que n'étant pas exploitant à titre personnel, emportait l'adjudication en raison de l'offre la plus élevée (dans les limites du prix licite), avait ainsi droit à l'octroi de l'autorisation d'acquérir sur la base de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, et ce d'ailleurs indépendamment du fait qu'il détint ou non un gage sur l'immeuble agricole. Dans la révision partielle de la LDFR du 26 juin 1998, qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1999 (RO 1999 3009), un nouvel alinéa 2 a été introduit à l'art. 63 LDFR: ainsi, un refus de l'autorisation d'acquérir un immeuble au motif que le prix convenu est surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR) n'est désormais plus pertinent si l'immeuble est acquis dans une procédure d'exécution forcée. L'art. 64 al. 1 let. g LDFR a également été introduit lors de cette révision partielle. Il prévoit une nouvelle exception au principe de l'exploitation à titre personnel lorsqu'un créancier qui détient un droit de gage sur l'immeuble agricole acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée. Cette exception a été introduite afin de sauvegarder les droits des créanciers gagistes, puisqu'ensuite de l'abandon de la condition du prix licite dans le cadre de la réalisation forcée, l'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR ne peut plus être invoquée dans une procédure de réalisation forcée par un acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel (ATF 132 III 212 consid. 3.1). Cette jurisprudence est claire et elle n'est pas critiquée par la doctrine (cf. Beat Stalder, *Vorgehen bei der Verwertung von Landwirtschaftsland*, in *Insolvenz- und Wirtschaftsrecht [IWIR]* 2000 p. 8 ss, N.

### **E. 2.5**

p. 10, Stalder/Bandli, op. cit., N. 39a ss ad art. 64 et N. 1 ad art. 67-69; Michel Mooser, *Les particularités de la réalisation forcée des immeubles agricoles*, RNR 100/2019, N. 5, p. 317 ss, 326). Depuis l'adoption de l'art. 63 al. 2 LDFR et l'abrogation de l'art. 68 LDFR, l'enchérisseur dans la procédure de réalisation forcée ne peut plus invoquer l'art. 64 al. 1 let. f LDFR pour obtenir une autorisation exceptionnelle d'acquérir un immeuble agricole. La circulaire de la CFR du 22 février 2002 (cf. supra, faits, let. D) n'est plus valable, en tant qu'elle concerne une situation dans laquelle un non-exploitant non-créancier gagiste entendrait acquérir un immeuble agricole sur la base de l'exception précitée; la CFR l'a du reste admis dans sa lettre du 10 juin 2021 à l'office des poursuites. La question de la forme des publications de l'office des poursuites, si l'enchérisseur se prévaut de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR pour obtenir une autorisation de la CFR, ne se pose plus. d) Il s'ensuit que la décision attaquée, qui refuse l'autorisation nécessaire pour l'acquisition d'un immeuble agricole par une personne qui n'est pas un exploitant à titre personnel (et qui n'est pas un créancier-gagiste) est conforme au droit fédéral, aucune exception de l'art. 64 al. 1 LDFR n'entrant en considération dans cette procédure de réalisation forcée. Le recours est donc mal fondé, pour les motifs exposés ci-dessus.

### **E. 3**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Le présent arrêt est rendu sans frais et il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (cf. art. 49 et 55 LPA-VD).