

# VD\_OMNI FO.2021.0010 vom 12. April 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2021.0010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2021.0010)

FR: VD\_OMNI FO.2021.0010 du 12 avril 2022

IT: VD\_OMNI FO.2021.0010 del 12 aprile 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ /Commission foncière rurale Section I, C. \_\_\_\_\_ | Recours contre le refus de la Commission foncière rurale (CFR) d'autoriser le transfert de la majorité du capital-social d'une société exploitante agricole à une autre société et à son actionnaire majoritaire. - Chaque transfert d'actions ou de parts sociales d'une société qui détient une entreprise agricole équivaut économiquement à un transfert partiel de propriété de cette dernière et est assujéti dans tous les cas (même en cas de transfert de participation minoritaire) à l'obligation d'obtenir une autorisation selon la procédure des art. 61 ss LDFR (consid. 2c). - Il n'est pas exclu qu'une personne morale soit considérée comme exploitante à titre personnel à certaines conditions. En l'occurrence, ces conditions ne sont pas réunies, l'actionnaire majoritaire ne remplissant pas les exigences requises (consid. 3). - Pas de justes motifs justifiant une dérogation exceptionnelle au principe de l'exploitant à titre personnel (art. 64 al. 1 LDFR). - C'est partant à juste titre que la CFR a refusé d'accorder l'autorisation demandée pour l'acquisition de parts sociales par les recourants et qu'elle a prononcé la nullité (art. 70 LDFR) du transfert déjà effectué sans autorisation préalable. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée, fondée sur le droit public fédéral – à savoir des dispositions de la LDFR relatives aux autorisations pour l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (art. 61 ss LDFR) –, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, selon la procédure des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), applicables par renvoi de l'art. 13 al. 4 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVLDFR; BLV 211.42). Les recourants, directement touchés par cette décision, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours a été formé dans le délai légal (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences formelles de l'art. 79 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Les recourants se plaignent essentiellement d'une violation de l'art. 9 LDFR, en tant que l'autorité intimée leur a refusé l'autorisation d'acquérir des parts sociales de la société C. \_\_\_\_\_ au motif que ni le recourant, ni a fortiori la société recourante ne pouvaient être qualifiés d'exploitants à titre personnel. Subsidiairement, ils invoquent la clause générale de justes motifs de l'art. 64 al. 1 LDFR, qui aurait, selon eux, dû conduire l'autorité intimée à leur délivrer une autorisation exceptionnelle. 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 surfaits des

terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). Elle contient des dispositions notamment sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 1 al. 2 let. a LDFR). La loi s'applique, entre autres, aux immeubles agricoles isolés, ainsi qu'à ceux faisant partie d'une entreprise agricole, situés en dehors de la zone à bâtir (art. 2 al. 1 let. a LDFR). A teneur de l'art. 4 al. 2 LDFR, les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole. b) Aux termes de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1), laquelle est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété (al. 3). A teneur de l'art. 63 al. 1 let. a LDFR, l'autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel. L'art. 64 LDFR prévoit des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. Aux termes de l'al. 1 de cette disposition, lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; l'application de cette disposition est examinée plus en détail ci-après (consid. 4). Selon l'art. 70 LDFR, les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel, de morcellement des immeubles (art. 58) ou aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 61 à 69) ou qui visent à les éluder sont nuls. c) aa) A titre liminaire, les recourants contestent que la cession des 196 parts sociales de la société C.\_\_\_\_\_ à B.\_\_\_\_\_, intervenu le 9 septembre 2020, soit soumis à autorisation au sens des art. 61 ss LDFR. Selon eux, la société recourante étant minoritaire par rapport à D.\_\_\_\_\_, qui conserve les 204 parts sociales restantes, rien ne s'oppose à la situation actuelle, cela même si la qualité d'exploitant à titre personnel de A.\_\_\_\_\_, principal actionnaire B.\_\_\_\_\_, devait être niée. bb) Selon le Tribunal fédéral, un acte juridique qui équivaut économiquement à un transfert de propriété au sens de l'art. 61 al. 3 LDFR se présente aussi en cas de transfert de parts de personne morale qui détient une entreprise agricole. En d'autres termes, chaque transfert d'actions ou de parts sociales d'une société qui détient une entreprise agricole équivaut économiquement à un transfert partiel de propriété de cette dernière et est assujéti dans tous les cas à l'obligation d'obtenir une autorisation ainsi qu'à la procédure correspondante des art. 61 ss LDFR (ATF 140 II 233 consid. 5.6.1). Alors qu'auparavant, l'obligation d'autorisation n'était admise que si une participation majoritaire d'une société était transférée (cf., entre autres, Eduard Hofer/Benno Studer, *Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe durch juristische Personen*, in: *Blätter für Agrarrecht* 2012, p. 45 s.; Beat Stalder, *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2 e éd., 2011, p. 819 s.), le Tribunal fédéral adopte désormais une approche plus restrictive et soumet également à l'obligation d'autorisation les transferts de participations minoritaires (ATF 140 II 233 consid. 5.6.1, Kevin Hubacher, *Betrieb und Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes durch eine juristische Person. Präzisierungen der Voraussetzungen. Keine Holdingstruktur*, AJP/PJA 2014 p. 1251 ss). cc) Partant, la cession des 196 parts sociales sur les 400 qui composent la société C.\_\_\_\_\_, bien qu'il s'agisse d'un transfert d'une participation minoritaire, est soumise à autorisation au sens des art. 61 ss LDFR. Il convient dès lors d'examiner si, pour cette cession déjà intervenue ainsi que pour celle dont l'autorisation a été refusée par la CFR, la condition de l'art. 63 al. 1 let. a LDFR, soit la qualité d'exploitant à titre personnel des recourants, est remplie.

### E. 3

a) La notion d'exploitant à titre personnel est définie à l'art. 9 LDFR, dans les termes suivants: " Art. 9 Exploitant à titre personnel 1 Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci. 2 Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole. " L' art. 9 LDFR distingue ainsi les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2), distinction qui provient de l'ancien droit successoral paysan (cf. art. 620 et 621 al. 2 aCC). La jurisprudence du Tribunal fédéral en définit plus précisément les contours. Pour ce qui est tout d'abord de l'exploitant à titre personnel, l' art. 9 al. 1 LDFR distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres; dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle ( ATF 115 II 181 consid. 2a et 2b; 107 II 30 consid. 2 et les arrêts cités). Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie importante du travail aux champs, à l'étable et à la ferme (y compris le travail administratif), ainsi que le travail en relation avec la commercialisation des produits (RNR 93/2012 p. 201 ss, TF 2C \_855/2008 du 11 décembre 2009 consid. 2.1). Ceci implique, dans les petites unités, que la personne concernée effectue elle-même la grande partie des travaux des champs et de gestion du bétail; dans les entreprises plus importantes, elle peut bien entendu recourir à du personnel, respectivement à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, elle ne saurait pourtant s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à l'exploitation en plus de la direction de l'entreprise (TF 2C\_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2; 2C \_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1, non publié in ATF 135 II 123 ). Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel ( art. 9 al. 2 LDFR ), elle suppose que la personne intéressée possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole ( ATF 110 II 488 consid.

## **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté et la décision attaquée confirmée. Un émolument de justice, réduit à 1'500 fr. pour tenir compte de l'expertise inutilement ordonnée par l'autorité intimée, est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 49, 50 et 51 al. 2 LPA-VD). Il n'est pas alloué de dépens (art. 55 LPA-VD).

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