

# VD\_OMNI FO.2022.0008 vom 4. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2022.0008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2022.0008)

FR: VD\_OMNI FO.2022.0008 du 4 mai 2023

IT: VD\_OMNI FO.2022.0008 del 4 maggio 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Commission foncière rurale Section I, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, Municipalité de Luins | Le fermier qui conteste la résiliation de son bail a ferme à la suite d'une promesse de rachat par un tiers des parcelles affermées a qualité pour recourir contre la décision de la CFR autorisant la vente des parcelles (c. 1). Des immeubles affermés ne sont pas soumis à l'interdiction du partage matériel du point de vue de l'entreprise du fermier (c. 2). Critère de l'exploitation à titre personnel de l'acheteur rempli sous l'angle de la taille du domaine, de la nature de l'activité et de la durabilité de l'exploitation notamment (c. 3). Le transfert des immeubles est justifié par une amélioration de structure de l'exploitation (c. 4). L'annulation d'une décision par l'autorité de recours doit être distinguée du cas de révocation de l'autorisation de transfert. Le tribunal n'est pas lié par les constatations de fait de l'autorité inférieure (c. 5).

## Erwägungen

### E. 1

a) La décision attaquée a été prise conformément aux art. 61 al. 1 LDFR et 5 al. 1 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVLDLR; BLV 211.42). L'art. 13 al. 4 LVLDLR renvoie à la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Aux termes de l'art. 92 al. 1 LPA-VD, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal connaît en dernière instance cantonale de tous les recours contre les décisions rendues par les autorités administratives lorsqu'aucune autre autorité n'est expressément désignée par la loi pour en connaître. Cette compétence n'étant attribuée à aucune autre autorité, le tribunal de céans est compétent pour statuer sur les recours interjetés contre les décisions de l'autorité intimée. b) Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le mémoire de recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il est recevable en la forme. Josef Kiener conteste toutefois la qualité pour recourir du recourant. Il convient donc d'examiner si celui-ci peut contester la décision querellée. c) L'art. 83 al. 3 LDFR dispose ce qui suit : "1 La demande d'autorisation est adressée à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation (art. 90, let. a).

### E. 2

Celle-ci communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du registre foncier, à l'autorité cantonale de surveillance (art. 90, let. b), au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution.

### E. 3

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." La jurisprudence a reconnu de longue date au fermier la qualité pour recourir contre l'autorisation (arrêts CDAP FO.2016.0012 du 7 septembre 2017, consid. 1b; FO.2014.0014 du 20 janvier 2015 consid. 1b; arrêt TA FO.1998.0011 du 30 octobre 1998 consid. 1d). A l'inverse, il ne suffit pas d'appartenir aux catégories mentionnées à l'art. 83 al. 3 LDFR pour se voir reconnaître la qualité pour recourir (arrêt TF 5A.21/2006 du 9 novembre 2006 consid. 1.5). Même ces personnes doivent respecter les conditions générales de légitimation prévues par l'art. 89 al. 1 LTF, à savoir être particulièrement atteintes par la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Le recourant doit ainsi démontrer l'existence d'un intérêt juridique ou de fait, qui soit actuel, pratique et particulier (ATF 139 II 233 consid. 5.2.1; arrêt TF 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2), qui plus est en lien avec les buts poursuivis par la LDFR, à savoir l'encouragement de la propriété paysanne, le renforcement de la position de l'exploitant à titre personnel et la lutte contre les prix surfaits (Herrenschwand/Stalder, in : Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2e éd., Brugg 2011, n. 12a ss et 17 ad art. 83). Il y a lieu de garder à l'esprit que la LDFR a institué une autorité cantonale de surveillance qui a qualité pour recourir contre la décision d'octroi d'une autorisation (art. 83 al. 3 et 90 al. 1 let. b LDFR) et donc pour tâche de veiller au respect des dispositions légales en matière d'octroi d'autorisation (arrêt TF 5A.21/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2). Le titulaire du droit d'emption, de préemption ou du droit à l'attribution n'a pas d'intérêt digne de protection à contester une autorisation d'acquérir accordée à un tiers, car il peut en principe exercer son privilège et prétendre à l'appropriation du bien indépendamment de toute procédure d'autorisation et/ou de recours. En particulier en effet, le titulaire d'un droit de préemption légal qui entend l'exercer doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où il a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, à savoir même après la délivrance de l'autorisation, au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (art. 216e CO et 681a CC). Dans un tel cas, le titulaire du droit n'a la qualité pour recourir contre l'autorisation d'acquérir accordée à un tiers que s'il établit un besoin de protection dépassant son droit de s'approprier un immeuble ou une entreprise agricole. Une telle exception est notamment réalisée lorsqu'il renonce à exercer son droit en estimant que le prix est surfait. Il en va de même lorsqu'il ne peut exercer son droit dans le cadre de l'aliénation en cause, par exemple lorsque le privilège voulu pourrait être exercé sur l'ensemble de l'entreprise agricole (art. 11 al. 1, 36 al. 1, 42 al. 1, 47 al. 1 LDFR) mais que, dans le cas concret, seul un immeuble agricole et non l'entreprise agricole est aliéné en exécution d'un partage matériel (Herrenschwand/Stalder, op. cit., n. 15 ad art. 83 et Stalder, in : Le droit foncier rural, Commentaire de la LDFR, 1ère éd., Brugg 1998, n. 15 ad art. 83, auxquels il est renvoyé pour plus de précisions; voir aussi arrêt TF 5A.21/2006 du 9 novembre 2006 consid. 5.1). Cette considération ne s'applique toutefois pas au fermier: du fait de la vente de l'immeuble ou de l'entreprise agricole, celui-ci est atteint dans son intérêt digne de protection même lorsqu'il ne veut pas exercer son (éventuel) droit de préemption. Il doit notamment s'accommoder du fait que le contrat de bail à ferme est résilié si l'acquéreur entend exploiter lui-même (art. 15 LBFA); c'est pourquoi il a un intérêt évident à pouvoir se plaindre que l'autorisation d'acquérir a été accordée à tort (Herrenschwand/Stalder, op. cit., n. 16 ad art. 83; Stalder, op. cit., n. 16 ad art. 83). d) En l'occurrence, il n'est pas contesté que le recourant est au bénéfice d'un bail à ferme agricole portant sur les immeubles litigieux. Ce bail, renouvelable tacitement après son premier terme le 14 novembre 2023, a

d'ores et déjà été résilié pour cette échéance, ce manifestement en lien direct avec la promesse d'achat des parcelles concernées par B. \_\_\_\_\_, qui prévoit de les exploiter personnellement. Le recourant a contesté cette résiliation devant l'autorité compétente. Dans ces conditions, le transfert projeté a des conséquences directes sur les droits du recourant, qui jouit donc d'un intérêt digne de protection au recours (cf. arrêts CDAP FO.2019.0012 du 9 mars 2021 consid. 2c.bb; FO.2018.0006 du 21 juin 2018 consid. 2c). 2. En premier lieu, le recourant soutient que les immeubles litigieux, dont il est le fermier, font partie de sa propre entreprise agricole en application de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR et qu'à ce titre, ils sont soumis à l'interdiction de partage matériel de l'art. 58 LDFR. a) Selon l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction du partage matériel). Ce principe fait l'objet d'exceptions prévues aux art. 59 et 60 LDFR. Sous réserve des exceptions mentionnées à l'art. 62 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). Les champs d'application de ces dispositions (interdiction de partage matériel et de morcellement, d'une part, autorisation d'acquérir un immeuble agricole, d'autre part) doivent être distingués, avec cette conséquence que l'autorité compétente en matière d'autorisation doit, lors d'une mutation d'immeubles agricoles, toujours - et au préalable - étendre son domaine d'investigation également à la question de savoir si l'aliénateur dispose d'une entreprise agricole et si la séparation de l'immeuble en cause ne viole pas l'interdiction de partage matériel (Stalder, op. cit., n. 12-13 ad remarques préalables aux articles 61-69). b) Selon l'art. 7 al. 1 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'œuvre standard (UMOS). L'art. 7 al. 3 LDFR dispose que pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi, décrits à l'art. 2 LDFR. De plus, en vertu de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR, pour déterminer l'existence d'une entreprise agricole, les immeubles pris à ferme pour une certaine durée doivent être pris en compte. Le Tribunal fédéral ayant dénié l'application de l'art.

#### **E. 7**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Un émolument de justice est mis à la charge du recourant (art. 49 al. 1 et 99 LPA-VD), qui n'a pas droit à des dépens. Il versera en revanche des dépens à B. \_\_\_\_\_, qui a procédé avec le concours d'un avocat (art. 55 et 99 LPA-VD).

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