

# VD\_OMNI FO.2025.0007 vom 5. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2025.0007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2025.0007)

FR: VD\_OMNI FO.2025.0007 du 5 janvier 2026

IT: VD\_OMNI FO.2025.0007 del 5 gennaio 2026

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Commission foncière rurale, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, Département de l'agriculture de la durabilité du climat du numérique | Rejet du recours déposé par un exploitant agricole contre la décision de la CFR lui refusant l'autorisation d'acquérir une parcelle agricole à Château-d'Oex et octroyant cette autorisation à une personne non exploitante. C'est à juste titre que la CFR a considéré que le recourant, exploitant agricole de terrains situés à 65 km de la parcelle litigieuse, soit hors du rayon d'exploitation de son entreprise, ne peut bénéficier d'une autorisation prioritaire d'achat. L'exception de l'acquisition sous forme d'un mayen ou d'un alpage, pour les exploitations en étage, ne s'applique pas en l'espèce, vu les caractéristiques de la parcelle (surface et équipement) qui ne permettent pas une exploitation autonome. Le prix d'achat offert, plus élevé que la moyenne des prix dans la branche, soulève au demeurant des doutes quant à la volonté réelle du recourant d'utiliser la parcelle à des fins agricoles.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours a été déposé dans le délai utile et selon les formes requises, par un recourant bénéficiant de la qualité pour recourir (art. 83 al. 3 LDFR; cf. ég. TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 1; CDAP FO.2010.0031 du 5 mai 2011 consid. 1b). Il est en outre dirigé contre une décision susceptible de recours et formé devant l'autorité compétente pour en connaître (cf. art. 75, 79, 92 al. 1, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36], art. 83 al. 3, 88 al. 1 et 90 al. 1 let. f LDFR et art. 12 ss de la loi du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LVLDFR]). Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

### E. 2

La décision entreprise autorise l'acquisition du bien-fonds n° 1333 de la Commune de Château-d'Oex par C. \_\_\_\_\_, au motif que, malgré une offre publique, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel (cf. art. 64 al. 1 let. f LDFR). a) Il convient tout d'abord d'exposer le cadre légal dans lequel s'inscrit la décision entreprise. aa) 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 surfaités des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des terrains appropriés à un usage agricole ou horticole en soumettant la transaction au régime de l'autorisation (art. 61 al. 1 LDFR), celle-ci n'étant accordée que si les motifs de refus prévus par la loi ne sont pas réalisés (art. 61 al. 2 LDFR). A teneur de l'art. 63 al. 1 LDFR, l'autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre

personnel (let. a), lorsque le prix convenu est surfait (let. b) ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d). L'art. 64 LDFR prévoit cependant un régime d'exception permettant d'octroyer l'autorisation bien que l'acquéreur ne soit pas personnellement exploitant. Tel est notamment le cas lorsque " 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 " (art. 64 al. 1 let. f LDFR). Ainsi, l'art. 64 al. 1 let. f LDFR – permettant d'octroyer l'autorisation d'acquérir à un acheteur qui n'est pas personnellement exploitant, lorsque malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel – est en accord avec un des buts essentiels de la loi sur le droit foncier rural qui consiste à renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (cf. ATF 145 II 328 consid. 3.3.1; 122 III 287 consid. 3b). On peut conclure, au regard de cette jurisprudence, que l'obligation de publication d'un appel d'offres public tend à maintenir autant que possible les immeubles et exploitations agricoles en mains des exploitants à titre personnel. Dans un second temps, c'est-à-dire lorsque l'offre n'est suivie d'aucune demande de la part d'un tel exploitant, l'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR tend à sauvegarder, sous l'angle de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), les intérêts de l'agriculteur désireux de vendre (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1; 135 II 123 consid. 4.2; TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 4.2; FO.2022.0011 du 1 er février 2023 consid. 1b; FO.2019.0010 du 19 octobre 2020 consid. 2b; Christoph Bandli/Beat Stalder, in: Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 36 ad art. 64 LDFR). Selon la doctrine, la règle prévue à l'art. 64 al. 1 let. f LDFR est une émanation du principe de proportionnalité, le législateur n'ayant pas voulu à tout prix empêcher la vente de telles entreprises à défaut d'acquéreur exploitant à titre personnel (Yves Donzallaz, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural [1994-1998], 1999, n. 527 ad art. 64 al. 1 let. f LDFR). Le danger non négligeable d'un abus de cette disposition exige assurément que l'autorité l'applique de manière particulièrement attentive (Bandli/Stalder, op. cit., n. 36 in fine ad art. 64 LDFR). bb) Si, dans le cadre de la procédure d'autorisation, le propriétaire qui veut vendre fournit la preuve qu'à la suite de la publication de l'appel d'offres aucune offre ou seulement des offres insuffisantes ont été présentées par des exploitants à titre personnel, l'acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel obtiendra l'autorisation d'acquérir, pour autant que le prix convenu ne soit pas surfait (art. 63 al. 1 let. b et art. 66 LDFR; cf. Bandli/Stalder, op. cit., n. 38 ad art. 64 LDFR). Dans le cas contraire, l'autorisation devra être refusée (TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 4.2; FO.2022.0011 du 1 er février 2023 consid. 1b). Dans l'hypothèse où un exploitant à titre personnel fait une offre, celui-ci doit cependant être juridiquement habilité, compte tenu des autres motifs de refus, à acquérir l'entreprise ou l'immeuble qu'il convoite. L'autorité compétente en matière d'autorisation doit alors examiner si l'exploitant à titre personnel qui a présenté une offre peut bénéficier d'une autorisation. Si tel n'est pas le cas, cette offre ne doit pas avoir pour conséquence que l'acquisition par celui qui n'exploite pas à titre personnel soit refusée pour ce motif (Bandli/Stalder, op. cit., n. 39 ad art. 64 LDFR). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que l'acquisition de la parcelle n o 1333 de la Commune de Château-d'Oex est soumise à autorisation au sens de l'art. 61 LDFR. Il n'est pas davantage litigieux que l'acheteuse requérante, accompagnatrice en montagne aux termes du formulaire de requête (cf. let. B supra ), ne revêt pas la qualité d'exploitante à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR et que, partant, l'acquisition de la parcelle précitée n'est admissible que pour autant qu'elle réponde à un juste motif, en l'occurrence à celui prévu à l'art. 64 al. 1

let. f LDFR selon lequel, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel. Se pose alors la question de savoir si l'offre formulée par le recourant en sa qualité d'exploitant à titre personnel permet de faire obstacle à la vente à l'acheteuse, en d'autres termes, si le recourant peut lui-même prétendre à l'obtention d'une autorisation ou s'il existe au contraire des motifs de refus.

### E. 3

L'autorité intimée ne conteste pas la qualité d'exploitant à titre personnel du recourant. Selon elle, en revanche, celui-ci ne peut bénéficier d'une autorisation d'achat, au motif que la parcelle concernée est située en dehors du rayon d'exploitation de son entreprise, usuel dans la localité. Le recourant argue quant à lui que la condition du rayon d'exploitation ne trouve pas application en l'occurrence, dans la mesure où il souhaite utiliser la parcelle litigieuse pour l'estivage d'une partie de son bétail. a) aa) L'art. 63 al. 1 let. d LDFR, déjà mentionné ci-dessus, prévoit que l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité. Outre les préoccupations écologiques, le critère du rayon d'exploitation vise la création et le maintien d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Pour garantir de bonnes structures d'exploitation, il convient en effet d'éviter que des entreprises et des immeubles situés trop loin les uns des autres ne soient réunis en une seule main (cf. TF 5A\_626/2022 du 17 juillet 2023 consid. 3.2; 2C\_78/2018 du 26 juin 2018 consid. 2.2; 2C\_432/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.3). L'acquisition ne sera donc pas autorisée lorsque l'immeuble à acquérir se trouve en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, normal pour la localité. Le propriétaire doit avoir la possibilité d'agrandir son entreprise; cependant, les limites au-delà desquelles l'extension n'est plus permise doivent être prises en considération (Message du Conseil fédéral à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR] et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil [droits réels immobiliers] et du code des obligations [vente d'immeubles] du 19 octobre 1988 [ci-après: Message], FF 1988 III 889, pp. 976-977). Le principe du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur usuel pour la localité – également désigné principe de l'arrondissement (cf. Stalder, op. cit., n. 28 ad art. 63 LDFR) – doit " empêcher la formation de structures d'exploitation préjudiciables à l'économie et à l'environnement, sans toutefois mettre en danger les structures traditionnelles, telles que, par exemple, les entreprises agricoles exploitées à des altitudes différentes " (Message, FF 1988 III 889, p. 938). Ce principe ne s'applique qu'à des acquéreurs déjà propriétaires d'une entreprise agricole, respectivement qui disposent déjà économiquement d'une telle entreprise. Ne sont en revanche pas touchés par le principe du rayon d'exploitation usuel pour la localité les acquéreurs qui ne sont pas propriétaires d'une exploitation agricole (ou qui ne disposent économiquement pas d'une telle exploitation); il en va ainsi du fermier qui achète un terrain agricole supplémentaire, de l'agriculteur "de loisir" qui achète un immeuble agricole en tant qu'exploitant personnel et enfin de celui qui n'exploite pas lui-même et qui acquiert un immeuble sur la base de l'exception de l'art. 64 LDFR (FO.1996.0003 du 26 novembre 1996 consid. 3b; cf. ég. ATF 122 III 287 consid. 3e). Le principe de l'arrondissement ne concerne que l'acquisition d'immeubles agricoles et non d'entreprises agricoles (cf. Stalder, op. cit., n. 30 et 31 ad art. 63 LDFR; FO.1996.0003 du 26 novembre 1996 consid. 3b). Le rayon d'exploitation usuel dans la localité se calcule à partir du centre d'exploitation de l'entreprise, lequel se trouve normalement au lieu de situation des principaux bâtiments et installations d'exploitation (TF 2C\_432/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.3). La notion de

"rayon usuel d'exploitation" est juridiquement indéterminée (TF 5A\_626/2022 du 17 juillet 2023 consid. 3.1; FO.2014.0001 du 6 mai 2014 consid. 1c). Une fixation rigide du rayon doit être écartée. L'autorité doit procéder à une analyse statistique des modes d'exploitation du lieu, en tenant compte de l'usage local et des différents modes d'exploitation, et déterminer ensuite ce qui est usuel (TF 5A\_626/2022 du 17 juillet 2023 consid. 3.2; 2C\_78/2018 du 26 juin 2018 consid. 2.2; 2C\_432/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.3; Jean-Michel Henny, *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 87/2006, p. 237 ss, spéc. p. 261). Si la distance était de 3 à 4 km, avec un maximum de 10 km, dans les années nonante, elle a tendance à augmenter (TF 2C\_432/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.3). La pratique a retenu comme admissibles des distances de 15 ou 11,8 km par rapport au centre de l'exploitation, voire de 26 km dans un cas particulier (Stalder, in: Staphan Wolf [édit.], *Landwirtschaftliches Bodenrecht - eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGBB, Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht – Ein Werkstattbericht nach 20 Jahren BGBB*, 2013, pp. 25 s; cf. FO.2014.0001 du 6 mai 2014 consid. 1c; FO.2009.0001 du 24 avril 2009; cf. ég. TF 2C\_200/2009 du 14 septembre 2009). A aussi été admise l'acquisition d'un alpage, pour l'estivage du bétail, distant de l'exploitation de 24 km à vol d'oiseau et 40 à 50 km par la route (décision de la Direction de l'économie du canton de Berne du 22 mai 1995, citée par Roland Pfäffli, *Streifzug durch die Rechtsprechung zum bäuerlichen Bodenrecht*, *Revue Suisse du notariat et du registre foncier* 1998 p. 81ss, 90). Il convient toutefois de relever à cet égard que la situation des alpages est particulière et justifie l'existence de distances plus importantes par rapport au centre de l'exploitation (Christina Schmid-Tschirren, *Das bäuerliche Bodenrecht im Härtestest der Realität*, *Communications de droit agraire* 1997, p. 173). A été refusée en revanche l'acquisition d'un terrain agricole distant de 75 km de l'exploitation de l'acquéreur (décision de la Direction de l'économie du canton de Berne du 28 juin 1996, citée par Roland Pfäffli, *op. cit.*, p. 90). Selon la volonté claire du législateur déjà mentionnée ci-dessus, le principe d'arrondissement ne devrait précisément pas mettre en danger les entreprises agricoles exploitées à des altitudes différentes (cf. ég. Stalder, *op. cit.*, n. 32 ad art. 63 LDFR). bb) Il ressort en l'espèce du dossier de la cause que les parcelles composant l'exploitation du recourant sont situées à plus de 65 km de la parcelle concernée, de sorte que les limites de distances relevées ci-dessus sont largement dépassées, ce que le recourant ne conteste pas. Il explique toutefois prévoir de pratiquer l'estivage pour une partie de son bétail sur la parcelle concernée. On se trouverait ainsi, selon lui, dans la situation envisagée ci-dessus de l'acquisition complémentaire d'un emplacement sous la forme d'un alpage, qui permettrait de déroger au critère du rayon d'exploitation. L'autorité intimée conteste cette appréciation. Elle considère pour sa part que, pour retenir une exception à la condition du rayon d'exploitation usuel, la parcelle en question devait constituer une véritable exploitation d'estivage au sens de l'art. 9 de l'Ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm; RS 910.91), et non un simple pâturage d'estivage. b) aa) En posant la condition d'un domaine d'exploitation conforme aux usages locaux, le législateur a voulu empêcher des structures d'exploitation économiquement et écologiquement discutables, sans toutefois mettre en danger les structures d'exploitation traditionnelles telles que les exploitations échelonnées (cf. TF 2C\_78/2018 du 26 juin 2018 consid. 2.3; Message, FF 1988 III 889, pp. 953 ss, 1001). La montée du bétail en altitude pour les mois d'été (estivage), qui caractérise les exploitations en étages, n'est en principe pas contraire aux objectifs de rentabilité et de durabilité de l'agriculture (Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*,

Tome 2, 2006, n. 2681 p. 399 s.). L'acquisition d'un deuxième emplacement sous la forme d'un mayen ou d'un alpage n'est donc pas concernée par les limitations de distance des zones d'exploitation usuelles, dans la mesure où de telles exploitations échelonnées peuvent être considérées comme usuelles (TF 2C\_78/2018 du 26 juin 2018 consid. 2.3; Beat Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Auflage 2011, n. 32 ad art. 63 LDFR). L'art. 9 OTerm, intitulé "Exploitation d'estivage", est libellé ainsi: " 1 Par exploitation d'estivage, on entend une entreprise agricole qui: a. sert à l'estivage d'animaux; b. est séparée des exploitations des propriétaires du bétail estivé; c. comprend des pâturages d'estivage (art. 26); d. comprend des bâtiments ou des installations nécessaires à l'estivage; e. est exploitée durant l'estivage, et f. ne dépend pas d'autres exploitations d'estivage. 2 Une exploitation d'estivage comprenant plusieurs échelons d'exploitation est considérée comme une seule unité." Selon le Commentaire et instructions 2025 relatifs à l'OTerm (édition de novembre 2024), édicté par l'Office fédéral de l'agriculture (ci-après: l'OFAG), l'exploitation d'estivage au sens de la disposition précitée " dispose généralement de bâtiments ou d'installations analogues destinés aux soins et à l'exploitation des animaux ainsi qu'à l'hébergement du personnel ". L'art. 26 OTerm, auquel l'article précité se réfère, dispose que par pâturages d'estivage, on entend les surfaces utilisées exclusivement pour le pacage qui servent à estiver les animaux et qui font partie d'une exploitation d'estivage (art. 9 OTerm). bb) En l'occurrence, il est exact que la parcelle litigieuse est située dans une région d'estivage au sens de l'Ordonnance fédérale du 7 décembre 1998 sur le cadastre de la production agricole et la délimitation de zones (Ordonnance sur les zones agricoles; RS 912.1). Cela étant, pour qu'une exception à la condition du rayon d'exploitation (cf. art. 63 al. 1 let. d LDFR) puisse être admise, il ne suffit pas que la parcelle concernée puisse accueillir du bétail en estivage, comme c'est le cas des pâturages d'estivage (cf. art. 26 OTerm). Encore faut-il, comme l'indique l'autorité intimée, qu'elle puisse être exploitée de manière autonome, avec le bétail qui y estive (cf. art. 9 OTerm). Cela se justifie en effet par l'objectif poursuivi par le principe de l'arrondissement, qui vise à assurer une agriculture productive et respectueuse de l'environnement (cf. consid. 3a/aa supra ). Or, en l'occurrence, ni la surface de la parcelle ni son équipement ne permettent une exploitation autonome de ce bien-fonds. Le recourant le reconnaît d'ailleurs implicitement lorsqu'il indique dans son recours que l'achat de ce terrain " lui permettrait d'envisager de louer ou acquérir d'autres surfaces ". La parcelle en question est en effet d'une surface d'environ 3,3 hectares, de sorte qu'elle ne permet d'y faire paître qu'une très petite quantité de bétail. Elle supporte, de surcroît, un bâtiment ECA n o 1194 ("habitation et rural" selon le Registre foncier) qui comprend une partie "chalet" ainsi qu'une grange, de seulement 126 m<sup>2</sup>. Celle-ci permettrait certes d'attacher un nombre limité de bêtes (14 vaches), mais n'est plus aux normes actuelles selon les déclarations du vendeur. La parcelle en cause ne réunit dès lors pas les caractéristiques nécessaires pour être considérée comme une véritable exploitation d'estivage, indépendante de toute autre exploitation et comprenant des bâtiments ou installations nécessaires à l'estivage (cf. art. 9 al. 1 let. d et f OTerm). Compte tenu de ces caractéristiques, elle doit bien plutôt être assimilée à un pâturage d'estivage, devant être intégrée à une exploitation plus large, ce dont le recourant ne dispose pas. Le Tribunal observe d'ailleurs que c'est ainsi que la parcelle est à ce jour exploitée par le fermier actuel. Au demeurant, le recourant n'apporte aucun élément permettant de démontrer le contraire. Dans son recours, il se contente d'indiquer qu'il pourra estiver "une partie" de son bétail, sans expliquer comment il entend effectivement exploiter la parcelle litigieuse, ni coordonner cette exploitation d'estivage, de manière conforme aux objectifs

économiques et écologiques, avec celle de son domaine sur le plateau du Jorat pour rappel située à plus de 65 km. La détention de bétail à l'estive nécessite en effet une surveillance régulière. En sus, un contrôle des animaux doit être effectué au moins une fois par semaine (voir art. 28 de l'ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture [OPD; RS 910.13]), ce qu'une distance trop importante entre l'exploitation de plaine et l'estivage complique singulièrement. Enfin, le tribunal relève que le prix d'achat offert est largement plus élevé que la moyenne des prix prévalant usuellement dans la branche s'agissant d'exploitations d'alpages, ce qui soulève par ailleurs des doutes quant à la volonté réelle du recourant d'utiliser la parcelle en question à des fins agricoles. c) Au vu de ce qui précède, les circonstances de l'espèce ne permettent pas de déroger au critère du rayon d'exploitation prévu à l'art. 63 al. 1 let. d LDFR. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée a refusé d'autoriser l'acquisition par le recourant de la parcelle litigieuse, située à plus de 65 km de son exploitation.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, le recourant supportera les frais de la cause. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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