Urteilskopf

132 III 658

78. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile dans la cause X. contre Y. SA ainsi que Tribunal administratif du canton de Vaud (recours de droit administratif) 5A.3/2006 du 28 avril 2006

Regeste (de):
Art. 61 und 64 Abs. 1 lit. f BGBB; Bewilligungsverfahren; Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung.

Zweck des Bewilligungsverfahrens und der Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung (E. 3.3.1). Inhalt der öffentlichen Ausschreibung (E. 3.3.2); Anwendung im vorliegenden Fall (E. 3.3.3).

Regeste (fr):
Art. 61 et 64 al. 1 let. f LDFR; procédure d'autorisation; exception au principe de l'exploitation à titre personnel.

But de la procédure d'autorisation et de l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel (consid. 3.3.1). Contenu de l'appel d'offres public (consid. 3.3.2); application au cas d'espèce (consid. 3.3.3).

Regesto (it):
Art. 61 e 64 cpv. 1 lett. f LDFR; procedura di autorizzazione; eccezione al principio della coltivazione diretta.

Scopo della procedura di autorizzazione e dell'eccezione al principio della coltivazione diretta (consid. 3.3.1). Contenuto del bando di concorso (consid. 3.3.2); applicazione al caso concreto (consid. 3.3.3).

Sachverhalt ab Seite 658

BGE 132 III 658 S. 658

Y. SA s'est portée acquéresse, pour le prix de 1'422'575 fr., de dix parcelles de vigne, d'une surface totale de 56'903 m2, situées sur le territoire de trois communes, dont celle de B. N'étant pas exploitante à titre personnel, elle a fait publier, le 3 octobre 2003, un appel d'offres public pour un prix égal ou supérieur au montant

BGE 132 III 658 S. 659

précité. Le 16 octobre suivant, X., viticulteur à B., a déposé une offre d'achat de 1'425'000 fr. La municipalité de B., qui souhaitait voir les vignerons de la commune acquérir du terrain, l'avait sollicité pour qu'il fasse cette offre et lui avait accordé, dans ce cadre, un prêt de 1'550'000 fr. Le 26 avril 2004, le viticulteur a fait, avec l'accord de la municipalité, un appel de souscription pour l'achat des vignes auprès des vignerons de B. Le 14 juillet 2004, la Commission foncière rurale a octroyé à Y. SA l'autorisation d'acquérir, considérant que les conditions de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR étaient remplies dès lors qu'aucun exploitant à titre personnel n'avait formulé d'offre dans le délai imparti; elle a considéré que l'offre de X. ne pouvait être prise en considération,

car celui-là avait agi comme prête-nom pour la commune de B., qui n'était elle-même pas exploitante à titre personnel. Statuant le 16 décembre 2005 sur le recours de X., le Tribunal administratif du canton de Vaud a confirmé cette décision.
Le Tribunal fédéral a admis le recours de droit administratif interjeté par X., annulé l'arrêt attaqué et rejeté la requête d'autorisation dans le sens des considérants.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3.

3.3

3.3.1 Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]), sous réserve des exceptions prévues par l'art. 62 LDFR. Le but de l'assujettissement 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 fondé sur la politique de la propriété (BEAT STALDER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998 [ci-après: Commentaire LDFR], remarques préalables aux art. 61-69 LDFR, n. 8 s.). L'autorisation doit ainsi, en principe, être refusée notamment lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Elle est néanmoins accordée si ce dernier prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Tel est en particulier le cas lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas

surfait (cf. art. 66 LDFR), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel (art. 64 al. 1 let. f LDFR). L'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR a pour but de sauvegarder, sous l'angle de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), les intérêts de l'agriculteur désireux de vendre, dont l'offre n'est suivie d'aucune demande de la part d'un exploitant à titre personnel (BANDLI/ STALDER, in Commentaire LDFR, n. 36 ad art. 64 LDFR). Si, en 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/STADLER, in Commentaire LDFR, n. 38 ad art. 64 LDFR). Dans le cas contraire, l'autorisation devra être refusée.

3.3.2 La loi ne règle pas le contenu de l'appel d'offres public. Il faut toutefois partir du principe selon lequel ce dernier doit préciser si l'aliénation porte sur des immeubles agricoles isolés (art. 6 LDFR) ou sur des immeubles qui font partie d'une entreprise agricole (art. 7 et 8 LDFR). Cette distinction constitue en effet le fondement même du champ d'application du droit foncier rural (art. 2 LDFR) et est déterminante pour la fixation du prix. Ce n'est en effet que dans l'hypothèse où est en jeu une entreprise agricole que l'on peut envisager une vente en bloc des parcelles à un prix global, qui ne devra, de surcroît, pas être surfait (art. 66 LDFR).

3.3.3 En l'espèce, l'appel d'offres publié se contente d'indiquer que les parcelles litigieuses "ont trouvé un acquéreur qui n'est pas exploitant viticole, pour un montant de 1'422'575 fr." et que leur vente aura lieu en bloc. Dans ces conditions, une autorisation exceptionnelle au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR ne pouvait, en l'état, être délivrée à l'intimée.