ATF 145 II 328 | TF, 07.05.2019, 2C_711/2018*

Pour pouvoir recourir contre la décision d'autoriser la vente d'un immeuble agricole (art. 83 al. 3 LDFR) en qualité d'exploitant potentiel à titre personnel (art. 64 al. 1 let. f LDFR), il n'est pas nécessaire d'avoir formulé une offre ferme au sens des art. 3 ss CO pour la parcelle concernée. Il suffit d'avoir manifesté un intérêt pour l'acquisition de cette parcelle suite à l'appel d'offres public requis par la loi.

Faits

Les propriétaires d'un domaine viticole concluent une vente à terme conditionnelle. L'acquéreur n'entend pas exploiter lui-même le domaine. La vente est conclue sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de la Commission foncière compétente.

Conformément aux exigences de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), un appel d'offres public faisant état de la vente prévue est publié dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud

Suite à l'appel d'offres, un exploitant agricole manifeste son intérêt pour le domaine, sous réserve de l'obtention d'un prêt hypothécaire. Dans ce contexte, il sollicite la détermination du prix licite du domaine.

Un expert mandaté par la Commission foncière détermine le prix licite du domaine à une valeur supérieure au prix convenu dans l'acte de vente à terme. L'exploitant agricole conteste cette détermination et sollicite l'évaluation de la valeur de rendement du domaine. La Commission foncière refuse cette requête, constate que l'exploitant n'a pas présenté une offre ferme susceptible d'être prise en considération et autorise la vente selon l'acte de vente à terme.

L'exploitant agricole recourt contre cette décision auprès du Tribunal cantonal vaudois. Ce dernier juge le recours irrecevable faute de qualité pour recourir.

Sur recours de l'exploitant agricole, le Tribunal fédéral doit déterminer qui a qualité pour recourir contre l'autorisation d'acquérir une exploitation agricole, et en particulier qui peut

être considéré comme ayant formulé une offre en qualité d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR.

Droit

Au fond, l'acquisition d'un immeuble agricole est sujette à autorisation (art. 61 LDFR). En principe, l'autorisation est refusée à l'acquéreur qui n'entend pas exploiter l'immeuble à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Par exception, un tel acquéreur peut se voir accorder l'autorisation d'acquérir l'immeuble agricole en présence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Un juste motif existe notamment lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66 LDFR), aucun exploitant à titre personnel ne formule de demande (art. 64 al. 1 let. f LDFR).

Du point de vue procédural, l'art. 83 al. 3 LDFR définit les personnes pouvant recourir contre l'octroi de l'autorisation d'acquérir le bien agricole de façon restrictive. Le législateur a volontairement restreint le cercle des recourants potentiel, en raison des effets formateurs en droit privé déployés par les décisions prises en application de la LDFR. La jurisprudence fédérale retient néanmoins que le texte de l'art. 83 al. 3 LDFR n'est pas exhaustif. À teneur de jurisprudence, en particulier, le tiers qui a fait une offre en tant qu'exploitant personnel au sens de l'art. 64 al. 1 let. F LDFR est légitimé à recourir.

En l'espèce, l'instance précédente a considéré que le recourant n'avait pas formulé une offre au sens de l'art. 64 al. 1 let. F LDFR. En effet, sa manifestation d'intérêt était assujettie à diverses conditions, notamment l'obtention du financement nécessaire. Dès lors, elle ne pouvait être qualifiée d'offre au sens des art. 3 ss CO.

Il s'agit de déterminer si le Tribunal cantonal a exigé à bon droit que l'offre à titre d'exploitant personnel au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR satisfasse aux exigences des art. 3 ss CO.

La lettre de l'art. 64 al. 1 let. f n'est pas claire sur ce point. En effet, les différentes versions linguistiques n'utilisent pas des termes équivalents (« demande », « *Angebot* » et « *offerte*«). L'interprétation historique n'apporte pas plus d'éclaircissements.

Du point de vue téléologique, l'assujettissement de la vente de parcelles agricoles à autorisation et la procédure d'appel d'offres visent en particulier à concrétiser le principe de l'exploitation à titre personnel.

La LDFR ne règle pas précisément la procédure de l'appel d'offres. En particulier, elle ne fixe pas à quel moment de la procédure le prix qui n'est pas surfait (prix licite au regard de l'art. 66 LDFR) doit être déterminé. En pratique, dans le canton de Vaud, cette détermination intervient fréquemment après la publication de l'appel d'offres. Ce simple fait démontre que la « demande » de l'exploitant à titre personnel visée par l'art. 64 al. 1 let. f LDFR ne doit pas nécessairement constituer une « offre » au sens des art. 3 ss CO. En effet, au moment de formuler sa « demande », l'exploitant ne connaît pas l'un des éléments essentiels, soit le prix.

En outre, comme c'est le cas en l'espèce, l'exploitant devra fréquemment obtenir un prêt hypothécaire avant de pouvoir formuler une offre ferme. Or, on ne peut raisonnablement exiger de l'exploitant qu'il obtienne les financements nécessaires dans les délais brefs impartis pour se manifester au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDRF, alors même que plusieurs éléments importants du point de vue de la banque prêteuse (tels que le prix licite et le prix de rendement) ne sont pas connus à ce stade.

Au regard de ce qui précède, exiger une offre ferme (au sens des art. 3 ss CO) pour satisfaire aux exigences l'art. 64 al. 1 let. f LDFR est incompatible avec le but de cette disposition, à savoir promouvoir l'exploitation à titre personnel.

Partant, le Tribunal cantonal a considéré à tort que le recourant n'avait pas formulé de demande au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. Le Tribunal fédéral admet ainsi le recours et renvoie la cause devant l'instance précédente afin qu'elle entre en matière et examine le bien-fondé de la décision de la Commission foncière.

Proposition de citation : EMILIE JACOT-GUILLARMOD, La qualité pour recourir contre la décision d'autoriser la vente d'un immeuble agricole, in: https://lawinside.ch/799/