



P.P. CH-3003 Berne, OFJ

Recommandé

Tribunal fédéral

IIème Cour de droit public  
Av. du Tribunal-Fédéral 29  
Case postale  
1000 Lausanne 14

DOUBLE

BUNDESGERICHT  
TRIBUNAL FÉDÉRAL

Act. 419

Double

communiqué à la partie adverse  
à titre de renseignement.

Lausanne, le 23 OCT. 2009

Chancellerie du Tribunal fédéral



### Utopie de la séparation des pouvoirs

Exemple d'un cas où le Tribunal Fédéral a sollicité le Pouvoir politique, pour savoir dans quel sens il devait rendre son jugement...

Référence du dossier

Votre référence : 2C\_419/2009/BOR/el

Notre référence : KAR/LDFR/Déterminations TF/Rathgeb

Berne, le 22 octobre 2009

**Recours de M. Werner Rathgeb, Bex, contre la Commission foncière rurale du canton de Vaud, Section I, et les héritiers de feu Paul Ruckstuhl, Anne Pillevuit et Olivier Pillevuit, Chexbres, recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 29 mai 2009 (FO2008.0010)**

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Juges,

Nous vous remercions de nous avoir invités à prendre position dans le dossier sous rubrique.

Dans la mesure où le Tribunal cantonal n'a pas tranché la question de la qualité d'exploitant à titre personnel du recourant, nous nous bornons à commenter la méthode utilisée par la Commission foncière rurale pour fixer le prix non surfait telle qu'elle a été admise par le Tribunal cantonal du canton de Vaud.

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'article 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (art. 2, al. 1, let. a) et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2, al. 1, let. b). La loi s'applique en outre aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2, al. 2, let. d). Les immeubles situés entièrement en zone agricole mais qui ne sont utilisés que partiellement de manière agricole, notamment parce qu'ils comprennent un bâtiment d'habitation qui n'est depuis longtemps plus utilisé pour l'agriculture ou qui a été utilisé autrefois pour l'agriculture mais n'est plus aujourd'hui apte ou nécessaire à cet usage, constituent des immeubles à usage mixte. De tels immeubles sont soumis intégralement à la LDFR, aussi longtemps qu'ils ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (cf. notamment l'arrêt de votre Autorité du 1er septembre 2000, 5A.4/2000). Ils sont donc également soumis à ses règles conduisant au

refus de l'autorisation d'acquérir lorsque le prix convenu est surfait (art. 63, al. 1, let. a, et 66 LDFR).

La LDFR prévoit que le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années (art. 66, al. 1). Ensuite de la novelle de 2007 (art. 66, al. 2), les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15% dans leur législation. A notre connaissance cependant, le canton de Vaud n'a pas fait usage de cette compétence (cf. Décret vaudois du 4 novembre 2008 d'application de la modification du 5 octobre 2007 de la loi fédérale sur le droit foncier rural).

Pour déterminer le prix non surfait, la LDFR ne distingue pas selon que ledit immeuble est situé en partie ou non en zone à bâtir (cf. Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse, Droit public et droit privé, Tome 2, Berne 2006, n.3546, p.701 s.*). A fortiori, la loi ne fait pas non plus de distinction selon que l'immeuble assujéti à la LDFR possède une construction utilisée pour l'agriculture ou non. Une telle distinction ne se justifie d'ailleurs pas. On peut certes objecter que ces immeubles ne sont pas comparables entre eux, et que n'ayant pas des qualités similaires, ils doivent être traités différemment. Ainsi, selon la Commission foncière rurale et le Tribunal cantonal, les parties d'immeuble construites et dont l'utilisation non agricole a été permise devraient, être évaluées à leur valeur "constructible". A notre avis, ce raisonnement ne doit pas être suivi. La loi ayant expressément prévu d'assujétir ces immeubles dans leur intégralité à la LDFR et aussi longtemps qu'ils le sont, ils doivent, pour la détermination du prix non surfait, être comparés avec les immeubles agricoles entièrement utilisés comme tels de la même région, sans tenir compte des avantages juridiques que leur concèdent d'autres réglementations. En effet, le fait que l'utilisation du bâtiment sis sur un immeuble agricole est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire ne modifie pas son statut au regard de la LDFR.

La LDFR n'oblige pas un propriétaire à morceler un immeuble à usage mixte. Elle prévoit cependant la possibilité de le faire. Si le propriétaire concerné s'y refuse, il doit également se voir imposer un prix licite qui ne tient pas compte de la valeur supérieure représentée par la partie constructible de son immeuble. Ainsi, soit l'immeuble n'est pas divisé et il est soumis à l'interdiction du prix surfait, la détermination de ce prix ayant lieu sur la base d'un terrain "non-constructible" sur l'ensemble de l'immeuble, soit l'immeuble est divisé en deux parcelles, l'une soumise à la LDFR, l'autre non: la première est alors soumise à l'interdiction du prix surfait, la seconde pas. Cela permet par ailleurs d'effectuer des comparaisons de prix réellement objectives.

Le même raisonnement doit être tenu pour déterminer le prix non surfait à mentionner dans l'offre publique que l'acquéreur doit adresser au exploitants à titre personnel pour pouvoir bénéficier d'une exception au principe de l'exploitation à titre personnel (art. 64, al. 1, let. f., LDFR). Ce n'est que de cette manière qu'un exploitant à titre personnel, notamment le fermier, est en mesure de se porter acquéreur de la partie agricole de l'immeuble. Tant que le bâtiment non agricole et le terrain agricole sont mélangés, le prix de l'ensemble est en effet fortement augmenté du fait de la valeur que représente pour les non exploitants le premier, ce qui réduit d'autant les possibilités d'acquisitions par les exploitants à titre personnel intéressés par le second. Cela nuit, par la même occasion, aux objectifs généraux de la loi.



La prise en compte par la Commission foncière rurale et par le Tribunal cantonal d'une valeur pour le bâtiment d'habitation non-agricole et du terrain qui le supporte à un prix "constructible" ne nous paraît donc conforme ni au sens ni aux buts de la LDFR.

Nous sommes dès lors de l'avis que le recours doit être admis et l'arrêt attaqué annulé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Juges, à l'assurance de notre considération distinguée.

Office fédéral de la justice



Monique Jametti Greiner  
Vice-directrice

En 8 exemplaires



2C\_419/2009

## Ordonnance du 16 décembre 2009 Ile Cour de droit public

Composition

M. le Juge Donzallaz, en qualité de juge instructeur.  
Greffière: Mme Kurtoglu-Jolidon.

Parties

Werner **Rathgeb**,  
chemin des Recourbes 13, Le Châtel, 1880 Bex,  
recourant,

**contre**

**Commission foncière rurale du canton de Vaud,**  
**Section I**, avenue des Jordils 1, 1006 Lausanne,

**Héritiers de feu Paul Ruckstuhl**, 1009 Pully,  
représentés par Me Jean-Christophe Diserens, avocat,  
Bel-Air Métropole 1, case postale 2160, 1002 Lausanne,  
Anne **Pillevuit**, A Layen, route du Mont-Cheseau,  
1070 Puidoux,  
Olivier **Pillevuit**, A Layen, route du Mont-Cheseau,  
1070 Puidoux,  
personnes concernées.

Objet

Autorisation d'acquérir des parcelles agricoles,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et  
public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 29 mai  
2009.

**Vu:**

l'arrêt du 29 mai 2009 du Tribunal cantonal du canton de Vaud rejetant le recours de Werner Rathgeb à l'encontre de la décision du 7 mars 2008 de la Commission foncière rurale du canton de Vaud,

le recours en matière de droit public formé auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt précité du 29 mai 2009,

la déclaration de retrait du recours du 10 décembre 2009 adressée au Tribunal de céans par le recourant,

**considérant:**

qu'il convient de prendre acte du retrait du recours (art. 32 al. 2 LTF), de rayer la cause du rôle et de statuer sur le sort des frais et dépens (art. 5 al. 2 et art. 73 PCF par renvoi de l'art. 71 LTF),

qu'il se justifie de mettre à la charge du recourant des frais judiciaires réduits (art. 66 al. 2 LTF),