

L'acquisition d'une entreprise agricole

Andreas Fabjan
Avocat spécialiste
du droit immobilier



Le Tribunal fédéral (TF) a récemment rappelé les conditions d'acquisition d'une entreprise agricole. En l'occurrence, les propriétaires d'un domaine viticole ont conclu une vente à terme conditionnelle avec une société. Un appel d'offres public a été publié dans la Feuille d'avis officielle selon lequel les parcelles avaient trouvé un acquéreur qui n'était pas un exploitant à titre personnel. Un exploitant a fait part de son intérêt de se porter acquéreur des parcelles mises en vente pour le prix licite, mais au maximum pour le montant prévu par la vente.

Selon la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation. Celle-ci est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. Elle est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel ou lorsque

le prix convenu est surfait. L'autorisation peut être accordée à un acquéreur qui n'est pas personnellement exploitant si celui-ci prouve qu'il existe un juste motif. Tel est notamment le cas lorsqu'aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel. Un prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5% le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années.

Le but de l'assujettissement de l'aliénation 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. Le TF a posé le principe selon lequel le but de politique agricole est de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété. La LDFR cherche à exclure du marché foncier tous ceux qui visent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement dans un but de spéculation. L'obligation de publier un appel d'of-

fres public tend à maintenir les immeubles et exploitations agricoles en mains des exploitants à titre personnel. Ce n'est que lorsque l'offre n'est suivie d'aucune demande de la part d'un tel exploitant qu'une vente à un acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel est envisageable.

Dans le cas d'espèce, la commission foncière avait refusé la requête de l'exploitant au motif que, même s'il avait manifesté son intérêt, il n'avait pas présenté une offre ferme, en l'absence notamment d'un prix. Elle a donc délivré l'autorisation d'acquérir le domaine à la société. Mais ce jugement, confirmé par l'instance de recours, a été invalidé par le TF. Celui-ci a constaté que l'exploitant disposait de la qualité pour recourir. Il a en outre précisé que la notion d'offre selon la LDFR doit être distinguée de la notion d'offre de contracter selon le droit privé. Il a ainsi considéré, constatant en particulier que le prix licite n'était pas indiqué dans l'appel d'offres, que le recourant qui a manifesté son intérêt a bien formulé une «offre» au sens de la LDFR. À défaut, le but de la LDFR serait éludé.