

BGE 113 II 292

Bundesgericht (BGE), 1987-07-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113 II 292](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113_II_292)

FR: ATF 113 II 292

IT: DTF 113 II 292

Regeste

Regeste Wichtige Gründe, welche die Aufhebung eines landwirtschaftlichen Gewerbes rechtfertigen (Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG). 1. Die Investitionen, die zur Erhaltung der Gebäulichkeiten in einem für den Betrieb angemessenen Zustand und zur Erneuerung des Inventars erforderlich sind, bilden einen objektiven Faktor, dem bei der Prüfung der Frage der Existenzfähigkeit eines landwirtschaftlichen Gewerbes Rechnung zu tragen ist (Erw. 2). 2. Will ein betagter Landwirt sich durch den Verkauf einer zum Gewerbe gehörenden Parzelle (der diesem die Existenzfähigkeit kosten wird) ermöglichen, im Hause zu bleiben, in welchem er zeitlebens gewohnt hat, so kann darin ein die Aufhebung des Gewerbes rechtfertigender wichtiger Grund erblickt werden, falls das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung gering ist und der Boden - wenn auch in andern Händen - weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden wird. Eine Zerstückelung des Gewerbes in einem einzigen Mal ist nicht notwendig (Erw. 3).

Erwägungen

E. 2

Confirmant la décision de la Commission foncière, la Commission cantonale de recours a fondé l'opposition sur l'art. 19 al. 1 lettre c LPR. Elle a considéré que le domaine de P. est juste suffisant, dans son état actuel, pour permettre l'entretien d'une famille paysanne et qu'il ne le serait plus s'il était amputé de la parcelle dont la vente est envisagée: la surface cultivable serait alors trop petite pour rentabiliser les investissements qu'il y a lieu de faire dans les bâtiments, notamment dans les bâtiments d'exploitation (écuries, remise et fosse à purin), et dans le renouvellement du cheptel mort et vif. Le recourant fait valoir que l'autorité cantonale a commis une erreur de droit en retenant, comme l'un des éléments permettant de déterminer la viabilité d'un domaine, les investissements nécessaires à la remise en état des bâtiments et au renouvellement du cheptel. Il affirme que ces dépenses n'ont pas à être prises en considération; il ne s'agit pas là, dit-il, d'un endettement normal, qui, selon une jurisprudence confirmée (ATF 110 II 307 consid. 2a), peut seul entrer en ligne de compte pour déterminer la viabilité de l'exploitation, à l'exclusion des dettes grevant effectivement le domaine, si l'endettement est de fait trop élevé. Cette argumentation ne saurait être accueillie. Comme le rappelle l'arrêt invoqué, la viabilité d'un domaine agricole au sens de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR, est une notion objective: est viable le domaine agricole qui a une surface BGE 113 II 292 S. 295 suffisante et des bâtiments (habitation et rural) adéquats pour qu'il puisse servir à l'existence d'une famille paysanne (ATF 110 II 308). Si les bâtiments ont besoin de réparations, il s'agit là d'une circonstance objective, qui imposera la nécessité d'investissements à tout propriétaire désireux d'exploiter personnellement ou de faire exploiter le domaine. La présence de bâtiments adéquats est un des éléments constitutifs de la notion même de domaine agricole. C'est ainsi

qu'une exploitation agricole peut cesser d'être viable si la ferme est vendue seule (ATF 109 Ib 93 consid. 4; cf. ATF 97 I 557 consid. 2b). Le fait que le propriétaire du domaine a laissé tomber les bâtiments dans un état de délabrement tel qu'ils nécessitent des investissements importants ne saurait être considéré comme un juste motif de suppression de l'exploitation, au sens de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR (ATF 109 Ib 94 /95). Les revenus du domaine doivent donner les moyens de rentabiliser les investissements nécessaires dans les bâtiments et il y a lieu de favoriser l'augmentation de la surface cultivable lorsque cette augmentation permet seule de faire de tels investissements (ATF 93 I 684 ss). La possibilité de faire des investissements dans les bâtiments et dans l'acquisition des machines et du bétail est un élément qui entre en ligne de compte pour déterminer l'aptitude du titulaire du droit de préemption à exploiter lui-même un bien-fonds agricole selon l' art. 12 LPR (ATF 110 II 493). Il apparaît donc que les dépenses entraînées par le maintien des bâtiments dans un état adéquat sont des éléments objectifs à prendre en considération pour déterminer la viabilité d'un domaine agricole, non pas des dettes du seul propriétaire actuel, sans relation avec le domaine comme tel et dont l'on doit faire abstraction pour juger de la rentabilité de l'exploitation. Dès lors, c'est à bon droit que l'autorité cantonale a tenu compte du fait qu'en l'espèce le produit du domaine doit non seulement assurer l'entretien de l'exploitant et de sa famille, mais encore rentabiliser les investissements indispensables. Le recourant ne prétend pas que l'exploitation des seuls immeubles groupés autour de la ferme y suffirait, et rien ne permet de révoquer en doute la constatation contraire de l'autorité cantonale.

E. 3

Il suit de là qu'il peut, en principe, être formé opposition à la vente du domaine, conformément à l'art. 19 al. 1 lettre c LPR. On ne saurait y renoncer que si la suppression de l'exploitation est commandée par un juste motif, autre que ceux qui sont expressément indiqués par cette disposition légale. BGE 113 II 292 S. 296 D'après la jurisprudence, les justes motifs dont parle l'art. 19 al. 1 lettre c LPR peuvent tenir, non seulement à la nature objective de l'immeuble, mais aussi à la situation personnelle du vendeur et de l'acheteur. Il faut apprécier l'ensemble des circonstances du cas, en mettant en balance, selon le droit et l'équité, l'intérêt public au maintien de l'exploitation et les intérêts privés que les parties font valoir en faveur de la vente. Il s'agit là d'une question de droit que le Tribunal fédéral examine en principe librement; mais il doit faire preuve d'une certaine retenue dans la mesure où interviennent des circonstances locales, et lorsque, comme en l'espèce, une autorité cantonale indépendante de l'administration s'est déjà prononcée (ATF 109 Ib 93 /94 consid. 5 et les références). a) On peut déduire des faits constatés par l'autorité cantonale et des motifs présentés à l'appui de sa décision que l'intérêt public au maintien du domaine n'est pas d'un poids considérable. Il ne s'agit pas d'une exploitation importante ayant une influence sur l'économie de la région et dont la suppression nuirait à un centre collecteur de céréales ou à une société de laiterie (cf. ATF 97 I 552 in fine). Actuellement en tout cas, le domaine est exploité avec des moyens de fortune: un voisin fait quelques cultures et la fille du recourant s'occupe, à côté de son ménage, d'un troupeau de mauvaise qualité laitière. Il n'y a donc plus d'exploitation homogène et l'on ne peut guère s'attendre à ce qu'elle soit reconstituée (cf. ATF 97 I 559 consid. 3c). En effet, la mise en valeur du domaine comme tel est grevée de la charge découlant de la nécessité des investissements à faire; or, cette charge est si lourde que, selon les constatations de l'autorité cantonale, l'exploitation des seules terres groupées autour de la ferme n'y suffit pas et qu'il est indispensable de pouvoir compter aussi sur le revenu produit par la parcelle dont la vente est en cause. Comme on l'a vu, les bâtiments et le cheptel sont des éléments objectifs, constitutifs de la valeur du

domaine. Leur mauvais état la diminue et restreint la faculté de trouver un amateur prêt à assumer de telles charges. Depuis la promulgation de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, la notion de l'intérêt public au maintien des domaines agricoles s'est modifiée: la représentation que l'on a d'une paysannerie saine a évolué; tandis qu'alors on tendait à conserver le plus grand nombre possible de familles paysannes sur de petits domaines, aujourd'hui, au contraire, la pénurie de main-d'oeuvre et l'obligation d'employer des machines oblige à agrandir les exploitations, ce qui en réduit le nombre (ATF 93 I 687). BGE 113 II 292 S. 297 L'autorité cantonale admet que le domaine est compromis dans son avenir et que l'on pourrait éventuellement envisager une solution sous la forme de la vente des terres entre plusieurs agriculteurs de la région, ce qui permettrait de compléter des domaines existants et de les consolider. Tout ce qu'elle exige, c'est que le démembrement se fasse par opérations simultanées. Il n'est pas nécessaire de se prononcer maintenant sur cette exigence. Il suffit de constater que l'autorité cantonale considère comme une solution raisonnable la disparition du domaine par répartition de ses surfaces cultivables entre plusieurs propriétaires. C'est dire que le maintien de l'exploitation ne répond pas à un intérêt public caractérisé. Certes, l'autorité cantonale envisage aussi une solution consistant à vendre le domaine dans sa totalité. Mais, logiquement, il ne peut s'agir, dans cette éventualité également, que d'une vente entraînant la disparition de l'exploitation. En effet, si l'acheteur hypothétique acquérait le domaine pour l'exploiter comme tel, il n'y aurait pas de raison de faire opposition à une aliénation qui n'aurait pas pour effet de rendre une exploitation agricole non viable. Rien d'ailleurs, dans les constatations de la décision attaquée, ne laisse entrevoir la possibilité d'une vente assurant le maintien du domaine. L'autorité de première instance avait cru que dame J. était disposée à le reprendre, mais l'instruction faite en seconde instance a établi que telle n'était pas son intention: il semble que la fille du recourant projette seulement d'acheter la parcelle sur laquelle sont construits les bâtiments. L'autorité de recours n'a, quant à elle, constaté l'existence d'aucun amateur entendant poursuivre l'exploitation du domaine tel qu'il existe; il est d'ailleurs très douteux qu'on puisse trouver un tel acquéreur, étant donné l'importance des investissements à faire pour rentabiliser l'entreprise. Ainsi, la vente du domaine dans sa totalité implique, elle aussi, son absorption: en envisageant cette solution, l'autorité cantonale montre, une fois de plus, que l'intérêt public au maintien de l'exploitation n'est pas d'un grand poids. b) Face à l'intérêt public ainsi circonscrit, il y a lieu d'apprécier le poids de l'intérêt privé du recourant à passer la vente projetée avec D. Le recourant se trouve, à l'âge de soixante-dix ans, dans des conditions physiques qui l'empêchent de continuer son métier d'agriculteur. Il est dans une situation financière difficile. Il ne peut ni payer les dettes qu'il a contractées, garanties dans leur majorité BGE 113 II 292 S. 298 par des hypothèques grevant les immeubles, ni investir quoi que ce soit dans la rénovation des bâtiments (habitation et constructions nécessaires à l'exploitation d'une entreprise agricole). Ce qu'il voudrait obtenir en vendant la parcelle No 457, c'est la possibilité d'aménager sa demeure et d'avoir les moyens de continuer à y loger avec son épouse, tout en tirant sans doute, par des solutions de fortune, de maigres ressources de l'exploitation des terres qui lui resteraient. Le Tribunal fédéral a estimé que le désir d'un propriétaire âgé d'abandonner peu à peu l'agriculture et de s'assurer, grâce à la vente de parcelles, un revenu suffisant pour ses vieux jours, plutôt que de vendre son domaine en bloc à un agriculteur, peut constituer un juste motif selon l'art. 19 al. 1 lettre c LPR (ATF 94 I 179 ss, sp. 181 consid. 4; cf. ATF 92 I 313 /314 consid. 2). Il a également retenu comme important l'intérêt d'une veuve, mère de famille, à pouvoir se procurer, par l'achat d'une ferme, un logement dans des conditions très favorables (ATF 97 I 558 consid.

3b). Dans la ligne de ces arrêts, on ne peut que qualifier aussi d'important l'intérêt d'un paysan vieillissant à pouvoir demeurer dans la maison où il a passé sa vie et où il désire finir ses jours en compagnie de sa femme, le cas échéant avec l'assistance de sa fille. c) Ni l'autorité cantonale, ni le Département fédéral de justice et police ne méconnaissent, à vrai dire, l'intérêt du recourant. Comme l'autorité cantonale, le Département dit que cet intérêt privé l'emporterait sur l'intérêt public si les terres étaient toutes réparties entre différents agriculteurs de la région, afin de compléter des domaines existants et de les consolider; toutefois, il estime, lui aussi, que ce démembrement doit se faire par opérations simultanées. L'essentiel est que les terres nécessaires à l'agriculture restent aux paysans et ne servent pas à d'autres fins. Le démantèlement d'un petit domaine peu productif est souvent le meilleur moyen de sauvegarder l'existence d'une paysannerie saine: comme on l'a vu, plus qu'au maintien du plus grand nombre possible d'exploitations agricoles, on s'attache actuellement à renforcer les entreprises viables. Dans cet esprit, le Tribunal fédéral a récemment confirmé l'utilité de consolider, par le démembrement d'un domaine non exploité, des domaines existants et exploités (ATF 111 II 496 consid. 3f, aa). C'est à tort, en revanche, que l'autorité cantonale et le Département fédéral de justice et police n'admettent en BGE 113 II 292 S. 299 l'espèce qu'un démantèlement par opérations simultanées. Ce qui est déterminant, c'est que l'intérêt public au maintien du domaine est faible, au point que le démembrement peut être envisagé sans qu'il y soit véritablement porté atteinte, dans la mesure où les terres cultivables resteront affectées à l'agriculture, mais dans d'autres mains, qui pourront en tirer un plus grand profit. Or, tel est précisément le cas: la vente projetée a pour résultat de consolider une entreprise existante, exploitée et bien pourvue de bâtiments. Ce qui serait contraire à l'intérêt public, c'est qu'une partie des terres cultivables pût être soustraite à l'agriculture au gré de diverses ventes successives. Mais aucun risque de cette nature n'est constaté, ni n'est à craindre, dès l'instant que le domaine ne comprend pas de terrains à bâtir. Au reste, s'il en existait, la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale ne leur serait pas applicable. En exigeant un démantèlement du domaine par opérations simultanées, l'autorité cantonale s'est donc référée à un critère qui n'est pas objectivement déterminant, abusant ainsi de son pouvoir d'appréciation. Il y a dès lors eu violation du droit fédéral (art. 104 lettre a OJ), si bien que le recours doit être admis et la vente envisagée autorisée, sans qu'il faille examiner le poids de l'intérêt privé de l'acheteur.

Dispositiv

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