

BGer 5C.104/2004 vom 18. August 2004

Bundesgericht, 2004-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.104_2004

FR: TF 5C.104/2004 du 18 août 2004

IT: TF 5C.104/2004 del 18 agosto 2004

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours dont il est saisi (ATF 130 II 249 consid. 2 p. 250 et les arrêts cités).

E. 1.1

Les litiges portant sur l'existence d'un droit de préemption agricole donnent lieu à une contestation civile de nature pécuniaire (art. 46 OJ ; arrêt 5C.5/1998 du 12 février 1998, consid. 1a). En l'occurrence, vu le prix stipulé et les explications du jugement attaqué, les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent largement 8'000 fr. (Poudret, COJ I, n. 9.5 ad art 36 OJ et les références citées). Déposé en temps utile contre une décision prise en dernière instance par le tribunal suprême du canton, le recours est également ouvert sous l'angle des art. 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.

E. 1.2

Le jugement entrepris ne constitue pas une décision finale au sens de l' art. 48 al. 1 OJ , car il ne statue pas sur toutes les conclusions des parties, mais une décision partielle qui peut faire l'objet d'un recours en réforme aux conditions de l' art. 50 OJ (Poudret, COJ II, n. 1.1.7 ss ad art. 48 OJ et les nombreux arrêts cités). Les exigences posées par cette dernière disposition sont réalisées dans le cas présent (cf. à ce sujet: ATF 127 III 433 consid. 1c/aa p. 436).

E. 1.3

Les parties ont conventionnellement limité le procès à la question de l'existence ou de l'inexistence du droit de préemption du fermier. Le chef de conclusions de la recourante tendant à l'inscription à son nom des immeubles litigieux au registre foncier - au demeurant nouveau (art. 55 al. 1 let. b OJ) - est irrecevable.

E. 2

Le seul point à trancher en l'espèce est celui de l'existence du droit de préemption du fermier. Après avoir réservé son opinion au sujet de la qualité de fermière de la recourante, l'autorité cantonale a considéré, en bref, que les parcelles aliénées ne constituent pas une entreprise agricole selon l' art. 7 LDFR ; la condition de l'exploitation personnelle n'est pas davantage réalisée (art. 47 al. 1 let. a LDFR), la majorité des actionnaires n'ayant pas travaillé, ni ne travaillera, dans l'exploitation agricole en cause. Les biens-fonds vendus ont, en revanche, la qualité d'immeubles agricoles au sens des art. 6 et 47 al. 2 LDFR ; toutefois, le droit de préemption suppose alors que le fermier soit propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise (art. 47 al. 2 let. b LDFR), ce qui n'est pas le cas ici. De toute manière, le droit de préemption serait caduc vu la situation économique de la recourante et celle de ses actionnaires (art. 50 LDFR).

E. 2.1

Aux termes de l' art. 47 al. 2 let. b LDFR , en cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier jouit d'un droit de préemption sur l'objet affermé si, notamment, il est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise. Le Tribunal fédéral a précisé que, pour déterminer si le fermier qui entend exercer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble agricole est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose d'une telle entreprise, il n'y a pas lieu de prendre en considération les immeubles qu'il a pris à ferme (ATF 129 III 693 consid. 5 p. 696 ss). La recourante admet, en outre, que le fermier n'est pas non plus assimilé à celui qui dispose économiquement d'une entreprise agricole au sens de l' art. 47 al. 2 let. b LDFR (FF 1988 III 938; ATF 129 III 693 consid. 5.5 p. 700/701 et les citations, auxquelles on peut ajouter: Studer, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, n. 13 ad art. 21 LDFR ; Schmid-Tschirren, Im Spannungsfeld von Eigentümer- und Pächterinteressen, CdA 32/1998 p. 47).

E. 2.2

C'est avec raison que la cour cantonale a considéré que le fermier qui fait valoir son droit de préemption doit être déjà propriétaire d'une entreprise agricole, car l'attribution de l'immeuble n'est pas destinée à la création d'une pareille entreprise, mais à son amélioration (Beeler, Bäuerliches Erbrecht gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB] vom 4. Oktober 1991, thèse Zurich 1998, p. 324; Dosios Probst, La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, thèse Lausanne 2002, p. 230 n° 439; contra: Studer, op. cit., n. 12 ad art. 21 LDFR). Il est vrai que ce principe ne ressort pas explicitement de l'arrêt cité par la juridiction précédente; le Tribunal fédéral n'en a pas moins affirmé que, lorsque la loi se réfère - comme à l' art. 47 al. 2 let. b LDFR - à la propriété d'une entreprise agricole, les immeubles pris à bail n'entrent pas en ligne de compte (ATF 129 III 693 consid. 5.4 p. 699/700; dans le même sens, pour les art. 10 et 60 al. 1 let. b LDFR : ibid., p. 699). La jurisprudence a donc une portée générale, en ce sens qu'elle concerne tant les immeubles pris à ferme auprès de tiers que ceux dont la vente a donné lieu à préemption. Au demeurant, vu le texte et le but de la loi, la situation déterminante est celle qui existe lors de l'exercice du droit de préemption (contra: Müller, Die Regelung der Vorkaufsrechte nach ZGB/OR und BGBB, BN 1994 p. 230, qui est d'avis que les conditions d'exercice du droit de préemption doivent être réalisées au moment du jugement lorsque ce droit est contesté).

Cette solution s'inscrit, sur ce point, dans la jurisprudence concernant l'art. 620 al. 2 aCC (cf. également infra, consid. 2.3), d'après lequel les biens-fonds exploités pendant une longue période avec l'entreprise agricole peuvent être pris en considération afin de déterminer si cette exploitation offre des moyens d'existence suffisants (pour la situation actuelle: ATF 127 III 90 consid. 6a p. 98/99). Le Tribunal fédéral avait, en effet, jugé que ces biens-fonds devaient avoir été acquis avant la mort du de cujus (ATF 112 II 211 consid. 2 p. 212 et les références).

Il résulte de ce qui précède que la recourante, faute d'être propriétaire ni de disposer économiquement d'une entreprise agricole, ne satisfait pas à l'une des conditions posées par la loi pour le droit de préemption du fermier.

E. 2.3

C'est en vain que la recourante invoque l' art. 7 al. 4 let . c LDFR, à teneur duquel, pour déterminer si l'on est en présence d'une entreprise agricole, il faut également prendre en considération les immeubles pris à ferme pour une certaine durée.

La norme susmentionnée est reprise de l'art. 620 al. 2 aCC (Hofer, Le droit foncier rural, Commentaire, op. cit., n. 91 ad art. 7 LDFR). Selon la jurisprudence y relative, n'entrent en ligne de compte que les terres affermées en vertu de baux conclus avant l'ouverture de la succession et qui avaient été exploitées avec l'entreprise du défunt, c'est-à-dire qui formaient une unité économique avec l'exploitation agricole de ce dernier (ATF 112 II 211 et les références). Or, adaptées à la présente espèce, force est de constater que ces conditions ne sont pas réunies (supra, consid. 2.2).

L'existence et la maîtrise économique d'une entreprise agricole sont, au surplus, deux choses distinctes, comme le confirme la systématique de l' art. 47 LDFR : l'existence d'une telle entreprise, en tant qu'objet de l'aliénation, détermine l'application de l'alinéa premier, tandis que sa maîtrise économique par le fermier représente une condition du droit de préemption selon le deuxième alinéa.

E. 3

Comme la recourante ne remplit pas les conditions posées par l' art. 47 al. 2 LDFR , on peut se dispenser d'examiner si, par surcroît, son droit de préemption serait caduc au regard de l' art. 50 LDFR .

E. 4

En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais de son auteur (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à faire part de ses observations.

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