

VD_FINDINFO HC / 2014 / 29 vom 30. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___29

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 29 du 30 septembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 29 del 30 settembre 2013

Regeste

DROIT D'EMPTION, PÉREMPTION, ENTREPRISE AGRICOLE DE PLAINE, SUCCESSION, UNITÉ DE MAIN-D'OEUVRE STANDARD, DROIT TRANSITOIRE, DROIT SUBJECTIF, DROIT FORMATEUR | 1 Tit. fin. CC, 681a al. 1 CC, 25 al. 1 let. b LDFR, 27 al. 1 LDFR, 42 al. 1 ch. 2 LDFR, 5 LDFR, 7 al. 1 LDFR, 1 LVLDFR, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 317 CPC (CH), 3 OTerm

Erwägungen

E. 1

a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 21 mars 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée avant le 1^{er} janvier 2011, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, l'appelant a conclu au transfert de plusieurs parcelles en vertu d'un droit d'emption légal des parents au sens des art. 25 à 27 LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, RS 211.412.119), dont la valeur litigieuse a été estimée, à dire d'expert, à 409'396 francs. Dès lors, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme. Quant au mémoire réponse, il a été déposé dans le délai imparti à cet effet, les fêtes judiciaires de l'art. 145 al. 1 let. b CPC s'appliquant au délai de trente jours prévu à l'art. 312 al. 2 CPC.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC;

Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, pp. 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, *ibid.*, pp. 136-137). c) En l'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle, soit la copie d'un acte de cession en lieu de partage entre feu D.Z._____ et ses deux sœurs, dont P.C._____, et sa mère, établi le 29 mars 1985 par devant un notaire de [...]. L'appelant n'expose pas les motifs qui l'auraient empêché de produire cette pièce déjà existante lors de l'instruction menée devant le premier juge. Cette pièce ne constitue cependant pas un véritable novum au regard de l'art. 317 CPC, puisqu'elle permet d'établir la condition d'exercice du droit d'emption par F.C._____ conformément à l'art. 25 al. 1 let. b LDFR en lien de renvoi avec l'art. 42 al. 1 ch. 2 LDFR. Dans la mesure où cette condition ne paraît pas litigieuse entre les parties, la question de la recevabilité de cette pièce peut demeurer ouverte, dès lors que l'appel doit être rejeté pour d'autres raisons.

E. 3

Seul le droit d'emption légal demeurant litigieux, les autres éléments du dispositif ne seront pas examinés. Se pose d'abord la question du droit applicable pour définir la notion d'entreprise agricole au sens de l'art. 25 LDFR, sachant que l'art. 7 LDFR a été modifié au 1^{er} janvier 2004, puis au 1^{er} septembre 2008, alors que le défunt, propriétaire de l'entreprise agricole objet du litige, est décédé le 30 septembre 1995, que les héritiers ont été inscrits au registre foncier en qualité de propriétaires en main commune du domaine agricole litigieux le 5 août 1996 et que l'appelant a invoqué son éventuel droit d'emption dans sa demande du 26 octobre 2007. Puis sera examinée la question du délai dans lequel l'appelant pouvait exercer son éventuel droit d'emption. a) L'appelant soutient que l'on est en présence d'une entreprise agricole dans le cadre d'une succession ouverte en 1995, laquelle n'est toujours pas partagée. Il pourrait dès lors faire valoir son droit d'emption en vertu de l'art. 25 al. 1 let. b LDFR, le délai absolu visé à l'art. 681a al. 2 CC n'étant applicable qu'au droit de préemption. Pour leur part, les intimés considèrent que les règles du nouveau droit en vigueur dès le 1^{er} septembre 2008 seraient immédiatement applicables, dès lors que la présente procédure était encore pendante lors de la modification. Ils contestent l'existence d'une entreprise agricole au regard de l'art. 7 LDFR en vigueur dès cette date, l'unité de main-d'œuvre standard étant 1 UMOS, et non plus 0,75 UMOS. Ils estiment en outre que l'éventuel droit d'emption légal de l'appelant serait périmé, le délai absolu de deux ans étant échu au 5 août 1998, soit deux ans après leur inscription au registre foncier en qualité d'héritiers succédant en main commune au défunt comme propriétaires des immeubles composant la grande majorité de l'entreprise agricole. b/aa) Afin de définir le droit applicable, le premier juge a retenu que le moment décisif était l'ouverture de la succession intervenue lors du décès de feu D.Z._____, soit le [...] 1995. L'existence d'une entreprise agricole dans la succession étant une condition objective nécessaire pour exercer le droit d'emption selon l'art. 25 al. 1 let. b LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, RS 211.412.11), le premier juge a apprécié cette notion à l'aune de l'art. 7 LDFR en vigueur jusqu'au 1^{er} janvier 2004. Il a également appliqué les conditions de la LDFR en vigueur jusqu'à cette date pour apprécier l'exercice du droit d'emption invoqué par l'appelant. Il a ainsi appliqué par analogie les conditions et modalités applicables au droit de préemption en vertu du renvoi de l'art. 27 al. 1 LDFR et s'est référé aux art. 94 et 95 LDFR relatif au droit transitoire. b/bb) Concernant le système des art. 94 et 95 LDFR, l'on doit en tirer la conséquence que le droit transitoire des restrictions de droit

privé et des restrictions de droit public de la LDFR ne coïncide pas, même s'il porte sur les articles liminaires de la loi communs aux deux types de restrictions. Si l'art. 94 LDFR traite du droit applicable quant au partage successoral (al. 1) et au droit de préemption (al. 4), il ne fixe pas le droit transitoire du droit d'emption légal de la LDFR. Sur ce point, deux courants se distinguent en doctrine : pour les uns l'institution peut être qualifiée de successorale et, par là, – vu sa position systématique dans la loi – être traitée en relation avec les art. 11 ss LDFR sur le partage successoral (art. 94 al. 1 LDFR), pour d'autres l'institution doit recevoir une qualification autonome, non régie par l'art. 94 LDFR (à ce propos : D. Piotet, *Le droit transitoire des lois fédérales sur le droit foncier rural et sur la révision partielle du Code civil et du Code des obligations du 4 octobre 1991*, RDS 1994 I p. 131-132 et auteurs cités en note infrapaginale n° 22). Si l'on retenait la qualification successorale, l'on aboutirait à la solution du premier juge. La succession, ouverte en 1995, serait en principe régie par l'ancien droit en vertu de l'art. 94 al. 1 LDFR. Mais, selon la même disposition, la succession pourrait être régie par le nouveau droit faute de partage requis dans l'année. Or, la requête en partage n'influence pas l'exercice du droit d'emption, de sorte que cette disposition ne saurait se prêter en l'occurrence au droit d'emption légal. L'ancien droit devrait dès lors être appliqué en vertu de l'art. 15 Tit. fin. CC. Cette conception étant contradictoire, elle ne saurait être retenue. En se référant à une qualification autonome du droit d'emption légal, le droit applicable serait déterminé au regard de l'art. 3 Tit. fin. CC qui régit les droits conférés directement par la loi indépendamment de la volonté des parties et les soumet à la loi nouvelle, après l'entrée en vigueur du code civil, même s'ils remontent à une époque antérieure. Toutefois, l'exercice du droit d'emption légal fait naître un droit résultant de la volonté de la partie qui le fait valoir (cf. Steinauer, *Les droits réels*, Tome II, 4 e éd. 2012, n. 1709), soit un droit acquis s'il est exercé avant le changement de loi, lequel n'est pas visé par l'art. 3 Tit. fin. CC, mais protégé par le principe de non-rétroactivité des lois prévu à l'art. 1 Tit. fin. CC. L'art. 3 Tit. fin. CC ne permet pas de modifier l'existence d'un droit privé subjectif acquis avant le changement de loi, sauf règle d'ordre public (ATF 116 III 120, SJ 1991, p. 161 ; ATF 67 I 248, SJ 1941, p. 568 ; ATF 41 II 543, JT 1916 I 177). Malgré leur caractère impératif, les art. 25 ss LDFR ne sont pas des règles d'ordre public au sens de l'art. 2 Tit. fin. CC. Il convient ainsi de rechercher in casu, en particulier au regard de la condition modifiée de l'unité de main-d'œuvre (cf. infra § c/aa et § c/bb), si l'empeur légal a pu acquérir, avant le changement de loi, un droit sur l'entreprise agricole au sens et aux conditions de l'ancienne loi. Si le droit légal a été régulièrement exercé avant le changement de loi, les conditions pourraient en être réalisées : l'exercice de ce droit formateur fait en effet naître sur son objet un droit subjectif au transfert de l'entreprise qui n'est pas modifié par un changement ultérieur des conditions légales. c/aa) En l'espèce, la conclusion en exercice d'un droit d'emption apparaît pour la première fois en procédure dans la demande du 26 octobre 2007, soit avant le 1 er septembre 2008, date de l'entrée en vigueur de l'art. 7 LDFR révisé pour la deuxième fois. Est donc applicable le droit en vigueur depuis le 1 er janvier 2004 jusqu'à cette modification, et non le droit en vigueur jusqu'au 1 er janvier 2004 comme l'a retenu le premier juge. Dès le 1 er janvier 2004, l'art. 7 LDFR modifié prévoyait qu'une entreprise agricole était « l'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins trois quarts d'une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard ». La modification de l'art. 5 let. a LDFR, entrée en vigueur le 1 er janvier 2004,

prévoyait que les cantons pouvaient « soumettre aux dispositions sur les entreprises agricoles les entreprises agricoles qui ne remplissent pas les conditions de l'art. 7 relatives à l'unité de main-d'œuvre standard ; la taille minimale de l'entreprise doit être fixée en une fraction d'unité de main-d'œuvre standard et ne doit pas être inférieure à la moitié d'une telle unité ». Ainsi, dès la modification de l'art. 7 LDFR entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2004, l'existence d'une entreprise agricole exigeait notamment une unité de main-d'œuvre standard en vertu du droit fédéral et définie par celui-ci, alors qu'elle était également dépendante du droit vaudois entre 0,5 et une unité dès cette même date. Cependant, l'art. 1 LVLDLR (loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural du 13 septembre 1993, RSV 211.42) définissant la notion d'entreprise agricole par renvoi à l'art. 7 LDFR usait ainsi d'un critère calqué sur le droit fédéral ; il n'y a pas de problématique vaudoise de droit transitoire. Par conséquent, le coefficient de 0,75 UMOS prévu par l'art. 7 LDFR, modifié et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2004, reste décisif dans la présente instance. c/bb) Il ressort de l'expertise que le domaine agricole représente 1,26 UMOS, y compris 0,47 UMOS pour le jeune bétail. S'il est vrai que l'état du rural destiné à la production animale est tel qu'il doit être démoli pour reconstruction et que l'art. 7 al. 4 let. b LDFR n'admet la prise en compte des possibilités de bâtir à neuf que si cela est supportable objectivement et subjectivement pour l'exploitant selon des critères formalisés, lesquels n'ont pas été établis par l'expert (E. Hofer, in *Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB*, Brugg 2011, n. 113a et 118 ss ad art. 7 LDFR), il n'en reste pas moins que le solde de l'exploitation se fixe à 0,79 UMOS. Dès lors, la prise en compte erronée de 0,47 UMOS n'influe pas sur la définition de l'exploitation agricole répondant aux critères de l'art. 7 LDFR dans sa teneur en vigueur dès le 1^{er} janvier 2004 ici applicable.

E. 4

a) L'art. 27 LDFR prévoit que le droit d'emption peut être exercé aux conditions et modalités applicables au droit de préemption. Le renvoi au droit de préemption englobe également les règles de procédure applicables à ce droit. Cela concerne notamment la question de la péremption (Message, FF 1988 III 944). Le droit d'emption se périe par trois mois à compter du moment où son titulaire a eu connaissance du droit (art. 681a al. 2 CC). Tel ne peut être le cas qu'au moment où les héritiers entrant en ligne de compte pour l'attribution de l'entreprise se sont prononcés à cet égard (Message, FF 1988 II 944 ; Studer, *Le droit foncier rural Commentaire de la LDFR du 4 octobre 1991*, n. 2 ad art. 27 LDFR). Selon la jurisprudence publiée aux ATF 132 III 18, l'application par analogie de ces délais a pour effet que le délai relatif de trois mois se compte dès la connaissance subjective des conditions de l'existence légale du droit par l'empteur, et se périe au plus tard par deux ans contre le tiers acquéreur de l'entreprise agricole après partage successoral (ATF 132 III 18, JT 2006 I 110 ; Beeler, *Bäuerliches Erbrecht gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht*, Thèse Zurich 1998, pp. 451 ss). b) En l'espèce, l'hoirie formée par les intimés n'étant pas partagée à ce jour, seul le délai relatif de trois mois entre en ligne de compte. L'appelant étant l'exploitant de l'entreprise objet du droit d'emption, il pouvait apprécier, dès les débuts de son bail à ferme, son étendue économique et son rendement. Cependant, pour que le délai de trois mois commence à courir, l'ayant droit devait être informé du fait qu'aucun successeur ne désirait et n'était à même de reprendre personnellement l'exploitation, auquel cas le droit d'emption ne pouvait être invoqué (art. 26 al. 1 let. a LDFR). En l'occurrence, il est établi que les intimés n'ont ni la volonté, ni la capacité d'exploiter eux-mêmes l'entreprise agricole, ce que l'appelant a d'ailleurs

allégué dans la procédure. Ce fait est constant depuis l'ouverture de la succession. En effet, à la suite du décès de feu D.Z. _____ survenu en 1995, les membres de l'hoirie, n'ayant précisément aucune volonté de reprendre personnellement l'exploitation ou n'en ayant pas la capacité, l'ont affirmée à l'appelant selon un contrat signé en 1996 et, surtout, lui ont remis tout le capital fermier. Ainsi, depuis 1996 et jusqu'à l'exercice prétendu de l'emption en 2007, soit pendant dix ans, l'appelant ne pouvait de bonne foi considérer que les membres de l'hoirie ne s'étaient pas prononcés sur la reprise de l'exploitation personnelle de l'entreprise. De ce point de vue, son droit d'emption apparaît ainsi périmé, car exercé bien postérieurement aux trois mois qui courent dès la connaissance des conditions d'exercice de ce droit. L'appelant se réfère, à tort, à l'arrêt publié aux ATF 138 III 659, qui se rapporte au droit transitoire d'une convention d'emption antérieure à 1994. Le Tribunal fédéral y a indiqué que les parties pouvaient convenir d'un délai pour exercer ce droit d'emption, de même qu'elles pouvaient renvoyer aux règles sur la péremption des droits de préemption. Or, il est ressorti de l'interprétation du contrat que les parties n'étaient convenues d'aucun délai pour exercer le droit conventionnel (ATF 138 III 659, SJ 2013 I 21). Dès lors, l'absence de délai pour exercer un droit conventionnel, alors qu'aucune disposition légale n'impose un tel délai, n'a rien de commun avec le renvoi spécial de l'art. 27 al. 1 LDFR, spécifique au droit d'emption légal de la LDFR. Seul l'arrêt 132 III 18 reste ainsi décisif.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

E. 6

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 5'094 fr., seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Les intimés ayant été invités à se déterminer et ayant déposé une réponse sur appel, il se justifie de leur allouer, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance arrêtés à 4'000 fr. (art. 105 et 106 CPC ; art. 37 CDPJ ([Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02] ; art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6])

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