

# VD\_FINDINFO HC / 2021 / 630 vom 6. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_630](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___630)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 630 du 6 août 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 630 del 6 agosto 2021

## Regeste

LOI FÉDÉRALE SUR LE DROIT FONCIER RURAL, IMMEUBLE AGRICOLE, IMMEUBLE | 8 CC, 28 LDFR, 29 LDFR, 157 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPC).

### E. 2

et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### E. 3

L'appelant se plaint de l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges et affirme que l'intimé a bien désaffecté la parcelle n° [...].

#### E. 3.1.1

Selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les références citées). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 139 III 7 consid. 2.2 ; ATF 132 III 186 consid. 8.3). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A\_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A\_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

#### E. 3.1.2

Aux termes de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Selon la jurisprudence, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés, énoncés à l'art. 168 CPC (TF 5A\_113/2015 du

3 juillet 2015 consid. 3.2). La doctrine reconnaît cependant que certaines preuves soient considérées comme plus fiables et plus probantes que d'autres ; ainsi, un titre a-t-il en principe plus de poids que la déposition des parties ou des témoins (Brönnimann, *Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, Berne 2012, n. 17 ad art. 157 CPC ; Guyan, Spühler et al. [éd.], *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)*, 3 e éd., Bâle 2017, n. 6a ad art. 157 CPC). Le Tribunal fédéral a considéré que les témoignages écrits en faveur de celui qui les produit devaient être appréciés avec une certaine réserve, à tout le moins lorsqu'ils émanent de personnes proches de la partie (TF 5A\_438/2015 du 25 juin 2015 consid. 3.4). Une déclaration écrite ne permet en effet pas de vérifier les liens que son auteur peut avoir avec une partie, contrairement à ce que prévoit, au sujet des témoignages, l'art. 172 let. b CPC (CACI 10 mars 2021/112 consid. 3.3.3).

### **E. 3.1.3**

Selon l'art. 28 LDFR, si une entreprise ou un immeuble agricoles sont attribués à un héritier dans le partage successoral à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale, tout cohéritier a droit, en cas d'aliénation, à une part du gain proportionnelle à sa part héréditaire (al. 1). Tout cohéritier peut faire valoir son droit de manière indépendante. Ce droit est transmissible par succession et cessible (al. 2). Le droit n'existe que si l'héritier aliène l'entreprise ou l'immeuble dans les 25 ans qui suivent sa propre acquisition (al. 3). Aux termes de l'art. 29 al. 1 let. d LDFR, par aliénation au sens de l'art. 28, on entend le passage d'un usage agricole à un usage non agricole ; n'est pas considéré comme tel le fait que, lors de la cessation de l'exploitation, l'héritier qui l'avait reprise selon l'art. 28 et exploité lui-même durant dix ans au moins garde un appartement faisant partie de l'entreprise. Lorsque l'héritier qui a reçu l'immeuble ou l'entreprise modifie l'usage du bien en abandonnant un usage agricole qui lui a valu la faveur d'une valeur d'attribution privilégiée, pour passer à un usage non agricole, on parle de désaffectation. L'art. 29 LDFR recouvre en réalité tous les cas dans lesquels l'attributaire, sans renoncer à son droit de propriété et sans vider ce droit de sa substance sous l'angle économique, tire des biens qu'il a reçus à une valeur privilégiée, un revenu supérieur à ce qu'il pourrait obtenir par un simple usage agricole (Henny, *Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991*, Brugg 1998, ad art. 29 LDFR, p. 364). Dans un tel cas, les cohéritiers ont un droit au gain (Steinhauer, *Le droit au gain selon le nouveau droit foncier rural*, *Revue de droit suisse*, Bâle 1994, p. 20). Selon la doctrine, il y a notamment désaffectation si l'attributaire affecte durablement un immeuble agricole à l'extraction de gravier ou d'autres composantes du sol, indépendamment du fait qu'il l'exploite lui-même ou qu'il en cède l'exploitation à un tiers. En revanche, l'affermage d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles exploités jusque-là à titre personnel ne constitue pas une désaffectation si le fermier en poursuit l'exploitation agricole. Il n'y a pas non plus désaffectation lorsque l'usage non agricole n'est qu'occasionnel (par exemple un champ est utilisé pendant quelques jours ou quelques semaines comme hippodrome). Le caractère durable de la nouvelle affectation doit être prouvé par le cohéritier qui fait valoir son droit au gain, ce qui est susceptible de poser d'importants problèmes probatoires (Steinauer, *op. cit.*, pp. 20-21 ; Donzallaz, *Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural*, Sion 1993, n. 325). Il y a également désaffectation si une maison d'habitation est ultérieurement constituée en propriété par étages ; les unités d'étages que l'agriculteur n'utilise pas à des fins d'habitation sortent du champ d'application de la LDFR (Steinhauer, *op. cit.*, p. 20 ; Henny, *op. cit.*, ad art. 29 LDFR p. 365). Il en ira de même lorsqu'un immeuble à usage mixte situé en zone agricole est divisé pour en détacher une parcelle

affectée exclusivement à un usage non agricole (Steinhauer, op. cit., p. 20 ; Donzallaz, op. cit., nn. 327 à 330 ; Henny, op. cit., ad art. 29 LDFR p. 365). On peut aussi penser à l'attributaire qui transforme sa ferme en bâtiment locatif qu'il loue ensuite à des tiers, le rural pouvant être loué comme entrepôt et les installations utilisées à d'autres fins ; l'attributaire peut lui-même changer de métier et exercer, en particulier dans les locaux de l'entreprise, une autre activité qu'une activité agricole (Henny, loc. cit.). Pour juger s'il y a effectivement ou non désaffectation, il faut prendre en compte : la durée prévisible du changement d'affectation, celle-ci devant être permanente ; l'irréversibilité du changement ; le caractère partiel ou total du changement ; la différence de revenu, qui doit être sensible, entre l'usage agricole et l'usage non agricole ; toute autre circonstance du cas, comme par exemple la mauvaise foi éventuelle de l'attributaire, dont les motifs ont de l'importance (Henny, op. cit., ad art. 29 LDFR, p. 367, et les références citées, dont Studer, Erbrecht und Gewinnanspruch, Publication de la Fédération suisse des avocats, vol. 12, Zurich 1994, pp. 27 ss). Le Message du Conseil fédéral se réfère également à une désaffectation « permanente », en l'opposant à une utilisation à d'autres fins qu'agricoles qui n'est qu'occasionnelle (cf. Message du Conseil fédéral à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles) du 19 octobre 1988 ; FF 1988 III 889, spéc. pp. 946 et 948).

### **E. 3.2**

L'appelant soutient que la désaffectation de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] est attestée par le rapport de surveillance établi en 2016 par le détective [...], lequel a en outre été entendu comme témoin et a confirmé l'intégralité de son rapport. Il relève que ce document confirme l'existence d'activités n'ayant aucun caractère agricole, soit des logements pour des personnes qui ne sont pas actives sur le domaine, des surfaces louées à des entreprises de diverses natures et des places de stationnement louées à des tiers. L'appelant se prévaut également de la pièce 106, à savoir un rapport du 31 janvier 2017 de la commune précitée relative à la visite effectuée chez l'intimé le 25 janvier 2017.

#### **E. 3.2.1**

Le rapport du détective relève que celui-ci a réalisé des surveillances sur la période du lundi 11 avril au jeudi 14 avril 2016. Il indique que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage de la parcelle n° [...] est occupé par [...] et [...], qui possèdent une boîte aux lettres à leur nom devant leur domicile, ainsi qu'un véhicule, que l'une des locataires de la route du [...] à [...], soit la parcelle d'en face, y dispose d'un véhicule à son nom et que tel est également le cas de l'intimé. Le rapport fait également mention d'un nombre important d'autres véhicules se garants sur le parking situé à gauche de l'ancienne ferme familiale ainsi que dans les garages ou entrepôts voisins, soit deux véhicules appartenant à un tiers domicilié à la route [...], à [...], plusieurs véhicules immatriculés dans le canton de Fribourg au nom de l'entreprise de peinture et de rénovation [...] Sàrl et deux autres véhicules immatriculés dans le canton de Vaud appartenant à deux autres entreprises de peinture, soit [...] Sàrl et [...] Sàrl. Ce rapport relève encore la présence d'un véhicule d'un autre tiers garé devant la ferme pendant toute la durée de la surveillance, ainsi que quelques véhicules sans plaques d'immatriculation. L'auteur du rapport a en outre notamment déclaré que le matin, il y avait un mouvement impressionnant et que, durant ses quatre jours d'observation, il avait constaté des entrées et des sorties de véhicules tous les jours, des ouvriers arrivant par ailleurs à pied ou avec des véhicules privés sur place et repartant avec des véhicules d'entreprise le matin pour y

revenir le soir. Le témoin [...], Président de la Commission de salubrité [...], a pour sa part indiqué que lors de l'une de ses visites, il avait remarqué la présence d'un dépôt de matériaux probablement lié à une entreprise de plâtrerie-peinture dont l'accès se faisait par l'arrière du bâtiment. Dans le même sens, il ressort de la pièce 106, signée par le prénommé, que le fond de la grange était loué à un plâtrier-peintre comme surface de dépôt et qu'il n'y avait pas de place de travail, ni d'activité autres que celle liée à l'entreposage de matériaux secs.

### **E. 3.2.2**

En l'occurrence, il n'y a pas lieu de mettre en doute les constatations et déclarations du détective [...] entendu comme témoin, de sorte qu'il importe peu de savoir si son rapport constitue un moyen de preuve selon l'art. 168 CPC, comme un titre, ou une expertise privée. Il en va de même du contenu du rapport de la Commission de salubrité du 31 janvier 2017 et des déclarations de son président sur ce point, qui corroborent en partie les déclarations du détective. Il n'y a donc pas lieu d'écarter les constatations susmentionnées. Reste que l'ensemble de ces éléments est insuffisant pour établir une désaffectation permanente de la parcelle n° [...] et l'irréversibilité d'un éventuel changement. En effet, d'une part, les constatations du détective ont été effectuées sur une très brève durée, soit sur quatre jours. D'autre part, le rapport de la Commission de salubrité du 31 janvier 2017 n'évoque qu'une location très partielle de la grange, relevant que le type d'affectation des locaux est respecté et que le rural et la dépendance servent de stockage à des machines, chars, tracteurs et outils destinés à l'activité agricole. De plus, s'agissant de la question du changement d'affectation de la parcelle litigieuse, l'expert judiciaire [...], qui a visité les bâtiments d'exploitation le 22 mai 2018, n'a pas constaté d'usage non agricole des installations, ni d'activités non agricoles exercées par l'intimé. Lors de sa visite, cet expert a constaté que l'intimé utilisait le bâtiment n° [...] ECA sis sur la parcelle n° [...] comme lieu de dépôt, voire d'entrepôt pour du matériel agricole, du petit outillage et de l'engrais ; quant au bâtiment n° [...] ECA, également sis sur cette parcelle, il servait de hangar agricole et permettait d'abriter du matériel et des machines agricoles. L'expert a donc confirmé l'usage agricole de la parcelle litigieuse. De plus, s'agissant des entrepôts situés au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n° [...] ECA, l'autre expert judiciaire, [...], a constaté que ces locaux étaient toujours considérés comme des locaux agricoles au niveau du Registre foncier et de l'ECA, que leur vétusté et leur caractère mal adapté empêchaient toute comparaison avec des locaux artisanaux ou commerciaux et des dépôts de construction récente et que, sans affectation de dépôt, ces locaux ne pouvaient pas servir de lieu de stockage pour quelque matériel que ce soit d'une manière conforme aux prescriptions incendie de l'ECA et être loués à des tiers.

### **E. 3.3**

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir pris en considération les déclarations écrites produites par l'intimé et provenant des entreprises [...] Sàrl, [...] Sàrl et [...] Sàrl (pièces 115 à 117). Il considère que la valeur probante de ces déclarations ne peut être que relative. De plus, selon l'appelant, ces témoignages écrits n'indiqueraient pas que ces entreprises n'auraient pas occupé des portions de la parcelle litigieuse ni n'auraient jamais payé de loyer, mais attesteraient seulement qu'elles ne le faisaient pas au moment où elles ont, à la demande de l'intimé, signé ces déclarations écrites. Dans le cadre de la procédure, l'intimé a effectivement produit trois attestations provenant de respectivement [...] Sàrl, [...] Sàrl et [...] Sàrl, dont il ressortait que dites sociétés n'avaient pas été ni n'étaient locataires ou

occupantes à quelque titre que ce soit de la parcelle litigieuse. Cela étant, en procédant à une appréciation anticipée des preuves, la Cour de céans estime qu'il n'est en l'espèce pas utile de se prononcer sur la valeur probante de ces attestations, dans la mesure où les éléments au dossier sont en tout état de cause insuffisants pour démontrer un changement d'affectation de la parcelle litigieuse.

#### **E. 3.4**

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimé habitait seul le logement du rez-de-chaussée du bâtiment n° [...] ECA sis sur la parcelle n° [...], alors que selon les témoignages, notamment de [...] et de [...], il vit avec sa compagne dans le bâtiment vis-à-vis de la parcelle précitée. Il fait valoir que la Chambre patrimoniale cantonale s'est, pour ce faire, fondée sur les témoignages du fils de l'intimé et de la compagne de celui-ci, que ceux-ci sont particulièrement confus et qu'ils proviennent de proches de l'intimé, de sorte qu'ils sont sujets à caution. L'appelant relève que l'autorité intimée aurait à tout le moins dû expliquer les raisons pour lesquelles elle n'a pas retenu les dépositions de [...] et de [...]. L'appelant doit être suivi sur ce point. Les témoignages du fils et de la compagne de l'intimé à ce sujet ne sont pas convaincants. [...] a en effet déclaré ce qui suit : « je les vois tout le temps à la ferme les deux, mais je ne peux pas affirmer qu'ils font ménage commun. » ; « il habite au rez, mais je ne peux pas préciser l'adresse. C'est la ferme. Je précise que je ne vais jamais chez lui. » ; « J'imagine que c'est là qu'il vit ». Quant à [...], elle a tout d'abord indiqué ce qui suit : « j'explique que mon nom est sur la même boîte aux lettres que le défendeur, car il n'y a qu'une boîte aux lettres. », avant de préciser : « il y a en fait une boîte aux lettres de chaque côté de la rue et mon nom figure sur chacune des deux. ». Ces témoignages sont confus. En outre, ils émanent de proches de l'intimé, On ne peut ainsi pas leur attribuer la moindre valeur probante. Il convient davantage de se fonder sur les déclarations de [...], qui est un témoin tout à fait neutre et dont les propos sont confirmés par les constatations du détective privé. Le témoin précité a en effet indiqué que ce n'était pas l'intimé qui y habitait, que les inscriptions au Contrôle des habitants n'étaient pas tout à fait correctes et que, selon elle, seul le couple [...] habitait sur la parcelle litigieuse. Au regard de ces éléments, on doit en réalité admettre que l'intimé n'est pas domicilié sur la parcelle n° [...], mais vit avec sa compagne sur la parcelle n° [...]. Dans ces conditions, il y a lieu de constater que l'un des appartements de l'habitation sise sur l'immeuble n° [...], soit celui du 1<sup>er</sup> étage, est occupé par le couple [...], le second appartement, situé au rez-de-chaussée, étant vide.

#### **E. 3.5**

L'appelant fait valoir que la location de l'appartement du premier étage du bâtiment n° [...] ECA de la parcelle n° [...] à des tiers étrangers à l'activité agricole constitue une utilisation non agricole de la parcelle en question et par conséquent un changement d'affectation de celle-ci. A cet égard, l'argumentation des premiers juges est convaincante et doit être suivie. L'expert [...] a en effet relevé qu'au vu de la taille et de la typologie du domaine, son exploitation sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] nécessitait un total de 14 unités de logement, si bien qu'en louant l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n° [...] ECA de la parcelle litigieuse, représentant 5,5 unités de logement, l'intimé faisait un usage agricole de la parcelle litigieuse conforme aux limites que lui imposait la taille de son exploitation. Sur ce point, il importe peu que les locataires de l'appartement concerné ne soient pas des employés agricoles. En effet, d'une part, un échange de logement entre celui de l'intimé et de sa compagne, employée agricole, situé sur la parcelle n° [...], pourrait avoir

lieu avec celui du couple [...]. D'autre part, la parcelle litigieuse n'a une capacité d'accueil que de 10 unités de logement, et non de 14, de sorte que l'intimé devrait de toute manière utiliser une partie des autres locaux de la parcelle n° [...] pour atteindre cette limite. Au surplus, on relève que pour examiner s'il y a désaffectation, il faut notamment analyser la différence de revenu, qui doit être sensible, entre l'usage agricole et l'usage non agricole de la parcelle. Or, en l'occurrence, ce critère n'est pas réalisé. En effet, si l'intimé et sa compagne occupaient le logement situé sur la parcelle n° [...], qui comprend deux appartements (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), l'intimé pourrait alors, comme on l'a vu et selon toute vraisemblance, louer le logement sis sur la parcelle n° [...], également réparti sur deux étages, à un prix du même ordre, de sorte qu'il n'existerait pas, dans cette hypothèse, de différence significative de revenu.

### **E. 3.6**

L'appelant considère que l'expert [...], qui n'a pas constaté d'activité non agricole, n'a pas non plus constaté d'activité agricole. Il relève que le centre de l'exploitation de l'intimé, qui comprend tout son bétail, a été déplacé il y a une vingtaine d'années à l'extérieur du village. L'argumentation de l'appelant n'est pas convaincante. S'il est vrai, comme l'a constaté l'expert précité, que l'intimé détient, depuis le début des années 2000, son bétail dans une autre étable, soit le bâtiment n° [...] ECA, cet expert a également indiqué, comme on l'a vu, que le bâtiment n° [...] ECA était notamment utilisé comme dépôt pour du matériel agricole et que le bâtiment n° [...] ECA servait de hangar agricole et permettait d'abriter du matériel et des machines agricoles. En outre, l'expert a confirmé l'usage agricole de la parcelle n° [...] par le fait que celle-ci comptait environ 29 ares de surface déclarée en tant que prairie extensive et abritait une vingtaine d'arbres hautes tiges donnant droit à des paiements directs agricoles. Le grief doit être rejeté

### **E. 3.7**

L'appelant invoque la mauvaise foi de l'intimé, consistant selon lui en particulier à mettre en veille, le temps de la procédure, le changement irréversible d'affectation qui avait été opéré en 2016. En l'occurrence, aucun élément au dossier ne permet d'établir les allégations de l'appelant sur ce point, soit d'une part un changement permanent et irréversible d'affectation et d'autre part la mauvaise foi de l'intimé. Le grief doit être rejeté.

### **E. 4**

En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'622 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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