

VD_OMNI AF.2014.0002 vom 25. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2014.0002

FR: VD_OMNI AF.2014.0002 du 25 septembre 2015

IT: VD_OMNI AF.2014.0002 del 25 settembre 2015

Regeste

BAUD c/ccl du Syndicat AF Le Mont-sur-Lausanne | Recours du fermier contre l'attribution du nouvel état de propriété. En l'espèce, la surface qu'il loue est largement couverte par celle que le bailleur reçoit à proximité du centre d'exploitation. Le fermier ne peut élever aucune prétention, fondée sur le contrat de bail à ferme, sur la surface supplémentaire qui reviendrait au bailleur par l'effet multiplicateur de la péréquation réelle. En pratique du reste, vu l'art. 67 LAF, la résiliation du bail pour la date de la mise en culture est la règle pour les terres remaniées (d'où l'adage des praticiens selon lequel "le remaniement rompt le bail"). Il n'y a donc pas lieu de reconnaître au fermier la qualité pour recourir au-delà de la mesure définie par le contrat de bail, promis d'ailleurs à la résiliation. Recours du fermier déclaré irrecevable.

Erwägungen

E. 1

Au regard de l'art. 75 let. a LPA-VD, la qualité pour recourir contre la décision de la commission de classification doit être reconnue à toute personne qui a pris part à la procédure devant cette autorité, qui est atteinte par cette décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En l'occurrence, les deux recourants Jean-Louis Baud et Bernard Baud ont procédé devant la commission. Comme la réclamation déposée devant cette autorité désigne les auteurs de cet acte de manière ambiguë voire incomplète, on ignore si Marguerite Chabloz doit être considérée comme ayant également procédé. Il est certain en revanche qu'elle n'a pas recouru: d'après les explications des recourants, elle a même expressément renoncé à le faire. Le domaine agricole appartient à une communauté héréditaire actuellement composée de Jean-Louis Baud et de sa soeur Marguerite Chabloz ; leurs quotes-parts successorales s'élèvent respectivement à 5/8 et 3/8. Jean-Louis Baud se prétend habilité à recourir à raison de ses droits et intérêts de propriétaire en main commune, et de sa quote-part majoritaire dans la communauté.

E. 2

La jurisprudence de la Commission centrale des améliorations foncières, qui a précédé le Tribunal administratif puis la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, considérait de manière constante que pour l'exercice des droits communs, les membres de l'hoirie ne peuvent agir qu'ensemble, à l'unanimité (art. 653 al. 2 CC; prononcés Favre-Dutoit c/ Syndicat de Villars-le-Terroir du 8 février 1968; Genoud c/ Syndicat AR no 12 du 29 janvier 1969; Genton d/ Syndicat AR no 22 du 26 janvier 1976; Mignot c/ Syndicat de Saint-Georges du 24 novembre 1980). Un héritier peut certes agir individuellement en cas d'urgence mais l'urgence passée, l'héritier doit, en cas de divergences entre les héritiers, demander la désignation d'un représentant de la communauté

héréditaire (art. 602 al. 3 CC; prononcé Genton précité). Cette solution est conforme au droit fédéral. En règle générale, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les membres d'une communauté héréditaire sont des Consorts nécessaires et ils ne peuvent pas agir en justice séparément, mais seulement conjointement, pour faire valoir des droits ou élever des prétentions qui appartiennent à la communauté. Néanmoins, lorsqu'une décision administrative impose des charges ou des obligations nouvelles à la communauté, une atteinte personnelle et un intérêt digne de protection sont reconnus à chacun de ses membres individuellement, de sorte que chacun d'eux a qualité pour recourir séparément contre cette décision. Lorsque le recours est susceptible d'exercer une influence défavorable aux intérêts de la communauté, les coïndivis doivent au contraire procéder conjointement; le recours qui n'est pas exercé par tous est alors irrecevable (ATF 116 Ib 447 consid. 2b p. 450, relatif à l'art. 103 let. a aOJ). Dans cette affaire, l'autorisation de morcellement réclamée par deux des héritiers était susceptible d'entraîner, à la charge de tous les héritiers, l'obligation de restituer les subsides d'amélioration foncières; le recours des deux héritiers requérants contre le refus de l'autorisation a été déclaré irrecevable. Inversement, en cas de violation du principe de l'action commune, un héritier agissant seul a qualité pour contester l'autorisation de fractionnement délivrée (à tort) à la requête de certains héritiers seulement (2C_747/2013 du 8 septembre 2014). La décision présentement attaquée délimite les surfaces que la communauté héréditaire recevra au nouvel état du remaniement parcellaire. Certes, elle consacre la perte de certaines des surfaces que la communauté détenait à l'ancien état, mais elle apporte d'autres surfaces en contrepartie. Il ne s'agit donc pas d'une décision imposant simplement des charges ou des obligations nouvelles à la communauté. Le recours tend à une modification de la délimitation au nouvel état, en ce sens que certaines des surfaces nouvelles soient échangées contre d'autres. Il implique en particulier une modification du choix, que le syndicat laisse aux propriétaires dans une certaine mesure, entre l'attribution de terrain à bâtir et l'attribution de terrain agricole. Aucun membre d'une communauté héréditaire n'a le pouvoir d'aliéner un bien commun sans le concours de tous ses coïndivis, cela quelle que soit la contrepartie que l'acte juridique est censé apporter à la communauté. On ne peut donc pas reconnaître à Jean-Louis Baud le pouvoir de renoncer seul, sans le concours de sa soeur Marguerite Chabloz, à certaines des surfaces que la décision attaquée attribue à leur communauté, cela quelles que soient les autres surfaces à obtenir par celle-ci en cas de succès du recours. Celui-ci est par conséquent irrecevable en tant qu'il est exercé par Jean-Louis Baud agissant seul, quelle que soit l'importance de sa part indivise dans la communauté héréditaire.

E. 3

Reste à examiner si Bernard Baud peut se faire reconnaître la qualité pour recourir à titre individuel. Sa qualité d'héritier potentiel d'une part au chapitre cadastral de l'hoirie ne lui confère pas - il ne le prétend d'ailleurs pas - qualité pour recourir (v. p. ex. AC.2006.0028 du 4 mai 2006, qui dénie la qualité pour recourir contre un plan d'affectation à celui qui n'a pas d'autres relations avec une parcelle concernée que la possibilité d'hériter de cette dernière au décès de l'actuel propriétaire).

E. 4

Bernard Baud se prétend habilité à recourir à raison de ses droits et intérêts de fermier. a) Il faut bien voir que les intérêts du fermier peuvent entrer en contradiction avec ceux du bailleur propriétaire, notamment dans le cadre d'un remaniement parcellaire et en particulier lorsque comme en l'espèce, le litige porte sur l'attribution de terrain agricole dans le nouvel

état alors que les propriétaires ont dans une certaine mesure le choix entre l'attribution de terrain à bâtir ou de terrain agricole. Dès lors que la jurisprudence dénie la qualité pour recourir à l'héritier qui agit seul dans une situation de divergence d'avec ses cohéritiers, on peut se demander s'il se justifie de reconnaître au fermier la qualité pour contester, contre l'intérêt de son bailleur, l'attribution d'un nouvel état de propriété qui n'est pas contesté par le propriétaire membre du syndicat. b) En matière de droit des constructions, la jurisprudence retient qu'en règle générale, si un locataire et un bailleur ont un différend au sujet des qualités ou de l'aménagement de la chose louée, des prescriptions du droit privé sont applicables et la juridiction compétente est celle qui traite des litiges concernant les baux. On peut néanmoins concevoir qu'un locataire invoque la violation de règles du droit public, en relation avec un projet de construction, sans prétendre que le propriétaire ne tiendrait pas ses engagements contractuels; dans ce cas, le recours du locataire contre le permis de construire est recevable pour autant que son admission puisse procurer au locataire un avantage pratique qu'il n'obtiendrait pas devant la juridiction civile (AC.2014.0114 du 17 septembre 2014; AC.2011.0201 du 28 mai 2013). Cela présuppose l'existence d'un contrat de bail en vigueur; ainsi, le locataire d'un bâtiment voué à la démolition a qualité pour recourir tant que son bail n'a pas été résilié (AC.2014.0114 précité, consid. 1 in fine; la question a été laissée indécidée lorsque le bail est résilié mais que le propriétaire s'est seulement engagé à proposer en priorité la conclusion d'un bail pour l'un des nouveaux appartements: AC.2011.0201 précité). En matière d'améliorations foncières en particulier, la jurisprudence retient que le fermier dont le bail a été dénoncé pour l'entrée en vigueur du nouvel état n'a pas qualité pour contester les attributions au nouvel état du propriétaire des bien-fonds affermés (AF.1998.0010 du 25 mars 1999; moins clair: AF.2001.0009 du 12 octobre 2001). En matière d'aménagement du territoire, un arrêt du Tribunal fédéral a reconnu au fermier la qualité pour attaquer un plan d'affectation par lequel une parcelle affermée était transférée de la zone agricole à la zone à bâtir. Le plan n'exerçait directement aucune influence sur le bail à ferme agricole, mais dans l'hypothèse où celui-ci serait résilié par le bailleur, le classement en zone à bâtir aurait pour effet que le fermier se trouverait légalement privé de la possibilité d'en obtenir éventuellement la prolongation par le juge (ATF 117 Ia 303 consid. 3 p. 305, relatif à l'art. 88 aOJ; le Tribunal fédéral s'est référé à l'ancien art. 27 al. 2 let. e aLBFA. Ainsi, la qualité pour recourir du fermier ne peut être reconnue que si et dans la mesure où il peut se prévaloir d'un contrat de bail. c) En matière d'améliorations foncières, la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2) contient la disposition spéciale suivante: " Art. 20 Réunion parcellaire 1 Si des immeubles affermés sont compris dans une réunion parcellaire, un remaniement parcellaire de terres agricoles ou un regroupement de terres affermées et que le mode d'exploitation subisse de ce fait une modification notable, chacune des parties a le droit de résilier le bail par écrit avant l'entrée en vigueur des nouvelles conditions d'exploitation. 2 Dans ce cas, la résiliation anticipée du bail ne donne pas droit à une indemnité. Comme le relève le commentateur de l'ancien art. 296 CO (dont est issu l'art. 20 LBFA: v. FF 1982 I 293), le bailleur, par l'effet du remaniement, perd certaines parcelles et en acquiert d'autres, ce qui a en général bénéfique pour l'exploitation; l'art. 20 LBFA permet toutefois à chacune des parties de résilier le bail si le remaniement est préjudiciable à l'exploitation ou en modifie les conditions, par exemple en cas de remaniement opéré en relation avec des grands travaux (Claude Reymond, Traité de droit privé suisse VII 1, p. 260). L'art. 20 LBFA vise en particulier l'hypothèse où des parcelles isolées les unes des autres, précédemment affermées à différents fermiers, se trouvent réunies dans le nouvel

état de propriété: il faut alors que la nouvelle parcelle puisse être affermée à un seul fermier car son affermage à plusieurs fermiers mettrait à néant le bénéfice de la réunion parcellaire (Benno Studer et al., Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2014, p. 298/299, n° 427). Un auteur préconise d'ailleurs de conférer aux autorités du remaniement la compétence de redistribuer également les affermages (Friedrich, Die Stellung des Pächters in der Güterzusammenlegung nach kommenden Recht, in: Communications de droit agraire 1984, p. 1 ss, spéc. p. 4 s). En droit vaudois, la date de la mise en culture, fixée par les autorités du remaniement, est communiquée aux propriétaires avec un avis qui mentionne les différentes conditions ou restrictions apportées à la mise en culture; cet avis a force obligatoire pour les propriétaires, qui sont invités à informer leurs fermiers (art. 67 LAF). Cet avis impliquant l'interdiction de continuer à cultiver l'ancien état, sa communication par le propriétaire au fermier entraîne que la résiliation du bail pour la date de la mise en culture est la règle pour les terres remaniées. A la connaissance du tribunal, il en résulte qu'aux yeux des praticiens des améliorations foncières s'impose l'adage "le remaniement rompt le bail"; il arrive d'ailleurs, malgré l'absence d'une compétence légale, que les organes du syndicat soient consultés sur la nouvelle répartition des affermages, notamment pour les terres en mains des collectivités locales. En l'espèce, le recourant Bernard Baud est titulaire d'un bail à ferme portant sur une surface de 101'598 m² qui correspond sensiblement à l'ancien état (sans la forêt apparemment) de la communauté héréditaire. Celle-ci reçoit au nouvel état une surface agricole de 106'688 m² autour du centre d'exploitation, et au total de 152 338 m², ce qui représente une augmentation de 54 % obtenue par l'effet du coefficient de péréquation, conjugué avec une attribution moindre de terrain à bâtir. Force est ici de constater que Bernard Baud ne peut se prévaloir de la qualité de bailleur que pour les 101'598 m² qu'il a pris à bail selon contrat du 1^{er} janvier 2006. Indépendamment du fait que la mise en culture impliquera la fin de ce bail, du moins pour les terrains perdus par la communauté héréditaire, la surface précédemment louée est largement couverte par le nouvel état agricole proche du centre d'exploitation. Pour contester le nouvel état et demander l'attribution de terrain agricole supplémentaire à proximité du centre d'exploitation, Bernard Baud ne peut élever aucune prétention, fondée sur le contrat de bail à ferme, sur la surface supplémentaire qui reviendrait à la communauté héréditaire qui est la seule propriétaire membre du syndicat et bénéficiaire de la péréquation réelle. Il n'y a donc pas lieu de lui reconnaître la qualité pour recourir au-delà de la mesure définie par le contrat de bail, promis d'ailleurs à la résiliation. La situation de Bernard Baud n'est finalement pas différente de celle qu'il a comme héritier potentiel ou de celle d'un tiers exploitant qui convoiterait l'exploitation des surfaces supplémentaires revenant à l'hoirie. Sans doute la solution peut-elle paraître rigoureuse en regard des liens de famille unissant le fermier aux propriétaires mais il faut bien voir que reconnaître la qualité pour recourir à Bernard Baud lui permettrait notamment de contester également le nouvel état attribué à d'autres bailleurs, comme en l'espèce celui de la Commune du Mont, à qui il loue également du terrain. Admettre la qualité pour recourir du fermier au-delà de la mesure du bail existant - alors que celui-ci sera rompu en pratique lors de la mise en culture - reviendrait à étendre à l'excès la voie du recours contre le nouvel état.

E. 5

Vu ce qui précède, il y a lieu de déclarer le recours irrecevable également en tant qu'il émane de Bernard Baud. Dans ces conditions, le tribunal peut se dispenser de donner à Marguerite Chabloz l'occasion d'exercer son droit d'être entendu et il n'est pas nécessaire non plus d'élucider l'éventuelle divergence d'intérêt qui pourrait séparer les héritiers quant à

la nature, agricole ou à bâtir, du nouvel état. Un émolument est mis à la charge des
recourants, qui n'ont pas droit à des dépens.

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