

## VD\_OMNI FO.1990.1385 vom 23. November 1990

VD Tribunal cantonal, 1990-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1990.1385](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1990.1385)

FR: VD\_OMNI FO.1990.1385 du 23 novembre 1990

IT: VD\_OMNI FO.1990.1385 del 23 novembre 1990

### Regeste

PALAZ/COMTESSE SA | Le Tribunal examine successivement si l'on peut retenir un dessein de spéculation ou d'accaparement, et si les sociétés sont déjà propriétaires de domaines leur assurant une viabilité suffisante puis dans l'affirmative, si de justes motifs, soit du côté de l'acheteur, soit du côté du vendeur, permettent de renoncer à faire opposition.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 14.10.1991 FO.1990.1385

PALAZ/COMTESSE SA | Le Tribunal examine successivement si l'on peut retenir un dessein de spéculation ou d'accaparement, et si les sociétés sont déjà propriétaires de domaines leur assurant une viabilité suffisante puis dans l'affirmative, si de justes motifs, soit du côté de l'acheteur, soit du côté du vendeur, permettent de renoncer à faire opposition.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - \_\_\_\_\_ sur le recours interjeté par les hoirs de Jean et Jean-Pierre PALAZ à Paris, Le Perreux et Levallois-Perret, France, (vendeurs) et la société Hri CONTESSE S.A., à Cully, (acheteur) dont le mandataire est l'avocat F. Chaudet, Place Benjamin Constant 2, à 1002 Lausanne, contre la décision du 23 novembre 1990 de la Commission foncière, section I, faisant opposition à la vente des parcelles 201, 236, 243 et 816 de la commune de Cully, 242 et 1'239 de la commune d'Epresses, ainsi que 121, 142, 161, 249, 296, 309, 310, 334, 390, 405, 418, 502 et 538 de la parcelle de Riex au prix de Fr. 5'000'001.- (une partie des parcelles 121 et 161 faisant toutefois l'objet d'un droit de préemption).

\*\*\*\*\* Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président O. Liechti, assesseur S. Pichon, assesseur Greffier : Mme Y.-V. Chappuis-Rosset, sbt constate en fait : \_\_\_\_\_

A. Les hoirs de Jean et Jean-Pierre Palaz (ci-après l'hoirie Palaz) sont propriétaires des parcelles 201, 236, 243 et 816 de la commune de Cully, 242 et 1'239 de la commune d'Epresses, ainsi que 121, 142, 161, 249, 296, 309, 310, 334, 390, 405, 418, 502 et 538 de la parcelle de Riex, toutes en nature de vigne, à l'exception de la parcelle 1'293 de 3'078 m<sup>2</sup> qui est en nature de bois et de la parcelle 121 précitée qui comporte également deux habitations avec places-jardins. La surface totale de ce domaine est de 27'335 m<sup>2</sup>.

B. La société Contesse S.A. (ci-après Contesse S.A.) est propriétaire des parcelles 334, d'une surface totale de 855 m<sup>2</sup>, représentant une habitation avec place jardin, et 378, d'une surface de 356 m<sup>2</sup>, en nature de vigne, de la Commune de Cully. Selon l'extrait du Registre du commerce de Rolle, Contesse S.A., qui a été inscrite au Registre du commerce le 3 octobre 1931, a pour but la commercialisation de "spécialités de vins vaudois en bouteilles et en fûts". En réalité, elle commercialise presque exclusivement des vins de Lavaux. C.

En 1962 Contesse S.A. a absorbé le commerce de la Cave du Petit-Versailles. Depuis lors, elle a acheté sans interruption à l'hoirie Palaz la

totalité de la récolte des vignes faisant l'objet de la présente procédure qu'elle commercialise sous le nom de "Domaine de la Maison Blanche". Selon l'acte de recours, cette production, qui, selon les dires des intéressés, en est le fleuron, représente près de 10 % de la totalité des achats de récolte à Lavaux et 30 à 40 % pour Epesses. Il résulte du dossier que cette marque est déposée à la fois sous l'appellation de Riex et sous celle d'Epesses; par ces deux appellations, elle couvre la totalité de la production des vignes visées par la présente procédure. D.

En 1962 également, l'entier du capital-action de cette société a été acquis par la société Hammel S.A. (ci-après Hammel S.A.) à Rolle, qui possède 12'079 m<sup>2</sup> de vignes à Yvorne (Ovaille), 44'021 m<sup>2</sup> de vignes à Bex et 22'950 m<sup>2</sup> de vignes à Tartegnin, Essertines-sur-Rolle, Gilly, ainsi qu'une participation d'un douzième du capital-actions de la société anonyme Clos du Châtelard (Villeneuve), propriétaire de 75'934 m<sup>2</sup> de vignes à Villeneuve et une participation de 50 % au capital-actions de la société anonyme La Torrentière S.A., à Sion, propriétaire de 21'977 m<sup>2</sup> de vignes à Sion. Par ailleurs, Hammel S.A. est une entreprise familiale, qui exploite elle-même les vignes dont elle est propriétaire et dont les actionnaires sont exclusivement les membres des familles Hammel et Rolaz. E.

Par acte notarié Zahnd du 19 juin 1990, l'hoirie Palaz a conclu un acte de vente avec Contesse S.A., portant sur les parcelles citées sous lettre A ci-dessus, à l'exception d'une partie des parcelles 121 et 161 sises à Riex, d'une surface respective de 161 et 1'410 m<sup>2</sup> environ, sur lesquelles un droit de préemption a été prévu en faveur de Contesse S.A.. Le prix de vente a été fixé à Fr. 5'000'001.-. L'acte de vente porte également sur la cession de la marque de la "Maison Blanche" et il prévoit aussi la reprise du contrat liant les vendeurs au vigneron-tâcheron Fernand Bersier. Sa validité est soumise à la condition que Contesse S.A. soit autorisée à acquérir les immeubles vendus au regard des dispositions légales sur le démembrement et l'accaparement. F.

Par requête datée du 5 octobre 1990, la Commission foncière, section I, a été requise de renoncer à former opposition à la vente des parcelles précitées. Par décision du 23 novembre 1990, la Commission foncière, section I, a refusé de faire droit à la requête des intéressés, pour les motifs que "la requérante, respectivement Hammel S.A., maîtrise, soit directement, soit indirectement, les biens-fonds viticoles de nature à assurer une existence suffisante à une famille de vigneron au sens de l'art. 19 al. 1 litt. b LPR", et "qu'il n'existe pas, du côté de l'acheteur ou du côté des vendeurs, des justes motifs de nature à fonder une renonciation à former opposition". G.

En temps utile, les hoirs Palaz et Contesse S.A., agissant par l'intermédiaire de leur mandataire, ont interjeté recours contre cette décision auprès de la Commission cantonale de recours en matière foncière, concluant, avec dépens, à la renonciation de l'opposition à la vente des parcelles litigieuses. Un mémoire complémentaire a été déposé le 19 avril 1991. Les recourants font valoir en substance que Contesse S.A. est menacée dans son existence si elle ne peut plus acheter et commercialiser la récolte des vignes objet de la présente procédure, et que cette société a conservé par rapport à Hammel S.A. une autonomie d'exploitation complète. Les autres moyens invoqués à l'appui du recours seront repris plus loin dans la mesure utile.

H. Le 15 juillet 1991, la Commission cantonale de recours en matière foncière a transmis le recours, en application de l'art. 62 al. 1 LJPA, au Tribunal administratif qui a tenu audience le 8 octobre 1991 en présence de M. François Palaz, qui représentait l'hoirie et de MM. Michel Rolaz et Gilbert Hammel, administrateurs de la société Henri Contesse S.A., assistés de leur conseil, M. François Chaudet, avocat à Lausanne. Le Tribunal a procédé à l'audition du témoin Walter Linherr. Celui-ci a notamment expliqué que Contesse S.A., les années de faible récolte à tout le moins,

dépendait presque exclusivement des vignes du "Domaine de la Maison Blanche". De plus, l'évolution du commerce du vin fait qu'il devient de plus en plus difficile de trouver des fournisseurs, les vigneronns ayant de plus en plus tendance à vinifier et commercialiser eux-mêmes leur produit. Pour illustrer ses propos, le témoin a exposé que, de 1983 à 1989, Contesse S.A. avait perdu en tout cas onze fournisseurs de Lavaux sur cinquante-neuf. C'est seulement lors des années de grosses productions que Contesse S.A. trouve encore des producteurs prêts à lui vendre leur surplus. et considère en droit : \_\_\_\_\_

1. Le contenu de l'art. 19 al. 1, lit. a et b, et 2 de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 12 juin 1951 (ci-après LPR), est le suivant : "Il peut être formé opposition contre des contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou sur des biens-fonds agricoles : a. Si l'acheteur acquiert le domaine ou le bien-fonds dans un dessein évident de spéculation ou d'accaparement. b. Si l'acheteur est déjà propriétaire de biens-fonds agricoles lui assurant, ainsi qu'à sa famille, une existence suffisante, à moins que l'achat ne doive permettre à des descendants de créer une exploitation agricole indépendante ou que d'autres justes motifs ne le commandent. Il peut également être formé opposition lorsque l'acheteur est une personne morale [...] à laquelle participe financièrement dans une mesure prépondérante une personne qui, si elle agissait en nom propre, serait touchée par les dispositions de l'alinéa précédent." Le Tribunal doit ainsi examiner successivement si l'on peut retenir à l'encontre de Contesse S.A. ou de Hammel S.A. un dessein de spéculation ou d'accaparement, et si ces sociétés sont déjà propriétaires de domaines leur assurant une viabilité suffisante. Dans l'affirmative, il y aura encore lieu d'examiner si de justes motifs, soit du côté de l'acheteur, soit du côté du vendeur, permettent de renoncer à faire opposition (à propos du caractère subsidiaire de l'examen des justes motifs, voir ATF non publié A. Ch. c/Vaud, CCRF, du 12.10.1987).

2. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral " il y a dessein de spéculer (au sens de la législation agricole) lorsque l'acquéreur recherche un profit par une revente à bref délai ou par une autre utilisation du sol affecté à l'agriculture, notamment par la construction de bâtiments locatifs et la location d'appartements" (ATF 114 II 169, consid. 2, et la jurisprudence citée - JT 1989 I 253). Un dessein d'accaparement existe "lorsqu'un acheteur entend acquérir, au delà de ses besoins, autant de biens-fonds agricoles que possible, qu'il s'agisse de domaines entiers ou de terres rattachées à un domaine" (ATF 115 II 378 consid. 8 a et la jurisprudence citée - JT 1990 I 650). L'instruction a établi que Contesse S.A., propriétaire d'une petite vigne à Cully, souhaitait acheter les parcelles litigieuses pour s'assurer la récolte du "Domaine de la Maison Blanche", qu'elle estime nécessaire à sa survie. Il n'y a donc en l'espèce aucun dessein de spéculation ou d'accaparement. Même en examinant le problème sous l'angle de l'art. 19 al. 2 LPR, le Tribunal admet que Hammel S.A. n'avait nullement l'intention d'acheter, par le biais de Contesse S.A., les parcelles précitées dans un dessein de spéculation, et qu'on ne peut pas non plus considérer qu'un domaine, qui, augmenté des parcelles en cause, aurait alors une surface de dix hectares, irait alors au-delà des besoins d'une société pratiquant le commerce de vins à un niveau très important. Il n'existe dès lors pas de motif d'opposition au regard de l'art. 19 al. lit. a LPR. 3.

Il faut ensuite examiner, conformément à la lettre b de cette disposition, si l'acheteur est déjà propriétaire de biens-fonds agricole lui assurant à lui et à sa famille une existence suffisante. Si l'acquéreur est une personne morale, le critère de l'existence suffisante est remplacé par celui de la menace ou de l'entrave sérieuse à cette même existence, si l'acquisition envisagée n'avait pas lieu (ATF A. Ch. c/Vaud, CCRF, du 12.10.1987 précité, ATF 100 Ib 268 consid. 5 a; v. également CCRF 1350/I, P.

Fo., du 6.11.1990 et la jurisprudence citée; Revue de droit agraire 1974, p. 57 ss). a) Si ces circonstances paraissent remplies pour Contesse S.A. - en effet, l'audition du témoin et les chiffres énoncés tout au long de l'instruction ont permis au Tribunal d'acquiescer la conviction qu'à défaut de l'achat projeté, Contesse S.A. sera sérieusement entravée dans son activité, - cet élément n'est cependant pas déterminant. Il convient en effet, dans le cas particulier, d'examiner le problème à la lumière de l'art. 19 al. 2 LPR, l'instruction ayant établi que la totalité du capital-actions de Contesse S.A. était détenu par Hammel S.A.. b) Les recourants font valoir l'indépendance juridique des deux sociétés et estiment qu'il serait faux d'imputer à Contesse S.A. les propriétés viticoles de Hammel S.A.. Cet argument, qui va à l'encontre du texte de la loi, doit être écarté. En effet, le Tribunal fédéral a déjà jugé, dans un arrêt de 1987 (ATF non publié A. Ch. c/Vaud, CCRF, du 12.10.1987 précité), que le fait d'additionner deux surfaces appartenant juridiquement à des propriétaires différents ne violait pas l'art. 19 al. 1 lit. b LPR appliqué en liaison avec l'al. 2 du même article. c) En l'espèce, l'autorité de céans constate que sans même tenir compte des participations que Hammel S.A. détient, elle est déjà propriétaire de 79'050 m<sup>2</sup> de vignes réparties en différents lieux du canton. Il est vrai que si l'opération envisagée ne se réalise pas, le risque existe que la société précitée perde la possibilité dont elle bénéficiait jusqu'à présent par l'entremise de Contesse S.A. de commercialiser les vins du Lavaux. Son souci de conserver ce marché est certes compréhensible, mais il n'est pas déterminant. En effet, il faut prendre en considération que Hammel S.A. est déjà propriétaire de huit hectares de vignes, et qu'avec cette surface, elle ne peut pas prétendre, à défaut de l'acquisition projetée, être sérieusement entravée dans son existence. d) Il est vrai, par ailleurs, comme le relèvent les recourants, que Contesse S.A., et partant Hammel S.A., ne souhaitent que le maintien de la situation actuelle, à savoir que la première société nommée continue à pouvoir exploiter le "Domaine de la Maison Blanche". Contesse S.A. n'a pas été créée dans le but d'éluder les dispositions de la LPR. Dans l'arrêt précité (ATF 100 Ib 260), le Tribunal fédéral a cependant précisément jugé que l'art. 19 al. 2 LPR avait tout son sens même si l'art. 19 al. lit. b devait s'appliquer à des entreprises industrielles ou commerciales, pour des raisons valables en l'absence de toute fraude à la loi. A cet égard, il est également sans importance que Hammel S.A. soit une entreprise familiale. L'argument des recourants doit donc être écarté. e) Pour les raisons qui précèdent, l'opposition à la vente des parcelles litigieuses à Contesse S.A. est justifiée, Hammel S.A., propriétaire de cette dernière, étant déjà propriétaire de biens-fonds agricoles assurant sa viabilité et n'ayant pas invoqué, en ce qui la concerne de justes motifs. 4.

Il faut encore examiner si de justes motifs sont réalisés dans la personne du vendeur. L'hoirie Palaz souhaite vendre les parcelles litigieuses, car tous ses membres vivent en France et aucun d'eux n'est vigneron ni commerçant de vins. En outre, aucun n'a la possibilité de reprendre la part de l'autre. Par ailleurs, François Palaz, représentant de l'hoirie lors de l'audience du 8 octobre 1991 a exposé que cette dernière souhaitait vendre ses terrains à Contesse S.A. afin que le vigneron actuel, pour des raisons historiques et sentimentales, puisse continuer à pouvoir s'occuper des vignes de ce domaine. Selon la jurisprudence, dans l'examen des justes motifs, l'autorité doit apprécier l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en mettant en balance selon le droit et l'équité, l'intérêt public que la loi tend à protéger et les intérêts privés que les parties font valoir en faveur de la vente. De plus, avant de vendre son bien-fonds à une entreprise commerciale, le propriétaire doit avoir cherché à le vendre à des agriculteurs à des conditions convenables (ATF non publié A. Ch. c/Vaud, CCRF, du 12.10.1987, ATF 100 Ib 267 consid. 5 et les références, précités). En l'espèce, l'hoirie n'a pas allégué avoir fait de

tentatives sérieuses pour vendre sa parcelle à une personne autre que Contesse S.A. et de toute manière le but de la loi, tel que défini à l'article premier LPR (protéger la propriété foncière rurale en tant que fondement d'une paysannerie saine et capable d'un effort productif et favoriser la création et la maintien d'entreprises agricoles) doit l'emporter sur les motifs, d'ordre privés, certes compréhensibles, invoqués par l'hoirie venderesse.

5. Les recourants font valoir à juste titre que la LPR a pour but de lutter contre le démembrement. Le Tribunal relève cependant que la loi précitée a également pour but, comme rappelé ci-dessus, "de favoriser la création et le maintien d'entreprises agricoles". En l'espèce, un domaine de vignes d'un peu moins de trois hectares, situé dans le Lavaux, que représentent les parcelles litigieuses, est suffisamment grand pour permettre, conformément au but de la loi, la création d'un nouveau domaine viticole de nature à assurer à un autre acheteur potentiel et à sa famille une existence suffisante (CCRF 1382/I H. Ba. du 3.7.1991). A tout le moins, vendu par parcelle, il permettrait à d'autres exploitants viticoles d'agrandir raisonnablement leur domaine. Quant à l'argument qui consiste à dire que Contesse S.A. joue à Lavaux un rôle utile, en ce sens que les années de forte récolte, elle absorbe la productions des vigneronns de la région, il doit être écarté également. En effet, il s'agit là d'un ensemble d'intérêts privés qui doit céder le pas à l'intérêt public visé par l'article premier LPR. D'ailleurs, d'autres commerces peuvent aussi jouer ce rôle.

6. Le recours est ainsi rejeté et un émoulement mis à la charge des recourants. Vu l'issue du pourvoi, ces derniers n'ont pas droit à l'allocation de dépens. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté

II. La décision rendue le 23 novembre 1990 par la Commission foncière, section I, est maintenue. III. Un émoulement de Fr. 1'000.- est mis à la charge du recourant, cette somme étant compensée par l'avance de frais effectuée. Lausanne, le Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est notifié : - aux recourants, par l'intermédiaire de leur mandataire, sous pli recommandé, en trois exemplaires; - à la Commission foncière, section I; - au Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux; - au Département AIC, Service de l'agriculture. Il peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral dans les trente jours dès sa communication (art. 45 LPR; 106 OJF).

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