

VD_OMNI FO.1990.1392 vom 13. Dezember 1991

VD Tribunal cantonal, 1991-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1990.1392

FR: VD_OMNI FO.1990.1392 du 13 décembre 1991

IT: VD_OMNI FO.1990.1392 del 13 dicembre 1991

Regeste

LUTHI William | opposition à la vente d'une parcelle d'un domaine obéré. Admission de la viabilité après la vente

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 13.12.1991 FO.1990.1392

LUTHI William | opposition à la vente d'une parcelle d'un domaine obéré. Admission de la viabilité après la vente

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T D U 13.12.91 - _____
sur le recours interjeté par William LUTHI , à Trélex, assisté de la Société rurale
d'assurance de protection juridique FRV, Case postale 247, à 1000 Lausanne 6, contre le
prononcé du 13 mars 1991 de la Commission foncière, section I, faisant opposition à
l'aliénation de la parcelle no 448 de la commune de Trélex que le recourant se propose de
vendre à Claude Borgognon au prix de Fr. 149'336.-.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif,
composé de MM. J. Giroud, président S. Pichon, assesseur D. Malherbe, assesseur
Greffier : Mme Y.-V. Chappuis-Rosset, sbt constate en fait : _____

A. William Luthi est propriétaire des parcelles 13, 173, 385, 442, 448, 451
et 453 de la commune de Trélex, situées en plaine, à 500 mètres d'altitude; son domaine
représente une surface totale de 130'750 m², dont 128'361 m² sont en nature de pré-champ.
La parcelle 385 comporte différents bâtiments, soit une habitation, des dépendances, un
rural, un fenil, et deux silo-couverts. L'estimation fiscale globale se monte à Fr. 601'500.-.
Le recourant souhaite remettre son domaine à son fils Jean-Pierre, qui travaille à son service
à temps complet avec sa compagne et un ouvrier saisonnier. Le recourant exploite, y
compris les terres lui appartenant, un domaine agricole d'environ 315'000 m². Il est ainsi
fermier de la commune de Trélex, de la "Rentenanstalt", ainsi que de trois particuliers. Il
élève également du bétail en montagne. Son épouse, Isabelle Luthi, possède en hoirie avec
ses frères et soeurs, des vignes à St-Livres, dont le revenu est diminué par le jeu de
participations à verser dans le cadre d'un remaniement parcellaire. William Luthi se trouve
dans une situation financière difficile. Il s'est en effet endetté suite à la rénovation d'une
écurie et à la construction d'un deuxième logement pour son fils et sa compagne, dont les
coûts se sont élevés à Fr. 200'000.-. Les dettes hypothécaires dues au Crédit foncier vaudois
et à la Caisse d'Epargne et de Crédit se montaient au début de l'année 1991 à Fr. 700'000.-.
Selon une liste établie le 15 janvier 1991 par l'Office des poursuites et faillites de Nyon, le
montant des poursuites dirigées contre le recourant s'élevait à cette date à environ Fr.
100'000.-. En outre, selon une lettre de l'agence de Nyon de la Caisse d'Epargne et de
Crédit, datée du 18 janvier 1991, le compte courant de l'intéressé présentait au 31 décembre
1990 un solde débiteur de Fr. 456'967.50 pour une limite de Fr. 400'000.-, soit un

dépassement de Fr. 56'967.50. William Luthi expose ainsi que la vente de la parcelle 448 représente pour lui le seul moyen de résorber ses dettes et d'éviter la vente aux enchères de ses biens. Lors de l'audience du 27 novembre 1991, il a déclaré payer mensuellement Fr. 5'000.- à l'Office des poursuites et faillites de Nyon. Dans le cadre d'une exécution de saisie, cet office lui a déjà saisi notamment un tracteur. B.

Par requête datée du 25 janvier 1991, William Luthi, agissant par l'intermédiaire du notaire P.-A. Visinand, à Nyon, a requis de la Commission foncière, section I (ci-après : la CF I), qu'elle renonce à former opposition à la vente de la parcelle 448, d'une surface de 18'667 m², au prix de Fr. 149'336.-, à Claude Borgognon. Il résulte du dossier que ce dernier est propriétaire des parcelles 324, 330 et 335 de la commune de Trélex, représentant une surface de 29'649 m². C.

La parcelle 448, acquise par William Luthi en 1976, contient du gravier et la possibilité de l'exploiter en tant que gravière a été confirmée par un géomètre. Le recourant a tenté d'obtenir une autorisation d'exploiter mais elle lui a été refusée. Claude Borgognon, qui exploite déjà lui-même une gravière à Trélex, est convaincu qu'il réussira à obtenir cette autorisation à moyen terme. En effet, l'exploitation de la gravière en tant que telle n'est pas remise en cause, mais, selon les explications données lors de l'audience du 27 novembre 1991, la parcelle 448 va être intégrée dans le périmètre d'un plan d'affectation. Tant que l'autorisation précitée ne sera pas délivrée, Claude Borgognon et William Luthi sont convenus que ce dernier pourrait continuer à exploiter la parcelle litigieuse, moyennant un fermage raisonnable. Il résulte au surplus du dossier que Claude Borgognon s'est engagé à prendre à sa charge un certain nombre de factures relatives notamment aux frais de géomètre et de sondages effectués sur la parcelle 448, pour un montant de Fr. 41'258.-. Enfin, il a été convenu que si Claude Borgognon obtenait l'autorisation d'exploiter cette gravière, William Luthi recevrait une redevance s'élevant à Fr. 2.- par m³ de gravier extrait. D.

En date du 4 février 1991, l'autorité de première instance a requis l'Office d'estimation de la Chambre vaudoise d'agriculture d'établir une expertise. Dans son rapport du 12 mars 1991, l'expert J.-P. Reymond a fait part des conclusions suivantes : "La parcelle R.F. N° 448 [...] n'est pas la meilleure du domaine. [...]. Le fait de détacher la parcelle R.F. N° 448 du domaine peut constituer un cas de démantèlement. Toutefois, vu l'importance de l'exploitation, les conséquences ne nous paraissent pas négatives. La vente envisagée constitue, pour M. Luthi, la seule possibilité d'assainir rapidement une situation financière qui se dégrade de jour en jour en raison des intérêts qui s'accumulent. A notre avis, la vente pourrait donc être autorisée." E.

Par décision du 13 mars 1991, la CF I a refusé de faire droit à la requête présentée par William Luthi au motif que l'opération envisagée constituerait un cas de démantèlement d'une unité économique viable et qu'en l'espèce, aucun des cas prévus par les dispositions légales pour fonder une renonciation à former opposition ne serait réalisé. F.

En temps utile, William Luthi, agissant par l'intermédiaire de la Société rurale d'assurance de protection juridique FRV, a interjeté un recours contre cette décision, en concluant à son annulation et à ce que la vente ne soit pas frappée d'opposition. Les moyens invoqués à l'appui du recours seront repris plus loin. En temps utile, le recourant a effectué l'avance de frais requise par Fr. 1'000.-. G.

Le recourant a produit une analyse économique de son exploitation, établie en juin 1991 par le Service vaudois de vulgarisation agricole, à Lausanne. Selon ce rapport, les dettes actuelles dépassent un million de francs (hypothèque au Crédit foncier vaudois : Fr. 331'575.-, compte courant à la Caisse d'Epargne et de Crédit : Fr. 400'000.-, dettes, contentieux, poursuites, au 1.5.91 : Fr. 263'879.-), alors qu'avec un compte courant d'un montant de Fr. 50'000.- (intérêt 10 %), la dette hypothécaire maximale

ne devrait pas dépasser Fr. 580'000.-. L'auteur du rapport constate ainsi qu'un désinvestissement de Fr. 400'000.- est impératif pour permettre la viabilité de l'exploitation. La pérennité de l'entreprise serait ainsi soumise à plusieurs conditions, dont la vente de la parcelle 448 de Trélex, au prix de Fr. 149'336.-. Si celle-ci avait lieu, la dispense des gains immobiliers pour surendettement pourrait être invoquée (art. 41 lit. f LI). L'épouse du recourant pourrait vendre une surface de 4'343 m² de vignes. Enfin, en cas de possibilité d'assainissement de la situation, la Caisse d'Epargne et de Crédit accepterait de consolider le compte courant de l'intéressé en un prêt hypothécaire. H. Le 5 juillet 1991, en application de l'art. 62 al. 1 LJPA, la Commission cantonale de recours en matière foncière a transmis le recours au Tribunal administratif, qui a tenu audience le 27 novembre 1991, en présence du recourant et de son épouse, ainsi que de Jérôme Huber, juriste auprès de la Société rurale d'assurance de protection juridique FRV. A cette occasion, le recourant s'est notamment expliqué sur sa situation financière, en exposant qu'elle était toujours aussi précaire. et considère en droit : _____ 1. Aux termes de l'art. 19 al. 1 lit. c de la Loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale du 12 juin 1951 (ci-après LPR), il peut être formé opposition contre des contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou sur des biens-fonds agricoles si la vente a pour effet de rendre une exploitation agricole non viable, à moins que les biens-fonds ne soient acquis en vue de bâtir ou d'utiliser le sol à des fins artisanales ou industrielles et qu'ils ne se prêtent à ces usages ou que la suppression de l'exploitation ne soit commandée par d'autres justes motifs. En l'espèce, il y a donc lieu d'examiner en premier lieu si la vente de la parcelle 448, compromettrait la viabilité du domaine du recourant. a) De l'avis de la CF I, la vente envisagée constituerait un cas de démantèlement d'une unité économique viable. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la viabilité d'un domaine agricole, au sens de l'art. 19 al. 1 lit. c LPR, est une notion objective. Est viable le domaine agricole qui a une surface suffisante et des bâtiments (habitation et rural) adéquats pour qu'il puisse servir de base à l'existence d'une famille paysanne, même s'il ne permet pas à lui seul de l'entretenir; le revenu du domaine nécessaire se calcule en tenant compte d'un endettement normal (ATF 110 II 304 et les références citées). Or, le rapport du Service vaudois de vulgarisation retient que les dettes du recourant dépassent un million - ce qui n'est donc pas un endettement normal - et qu'un désinvestissement de Fr. 400'000.- est nécessaire. Quant à l'expert Reymond, il relève que le fait de détacher la parcelle 448 pourrait constituer un cas de démantèlement, tout en précisant qu'en raison de l'importance de l'exploitation, les conséquences n'en seraient pas négatives, ce d'autant que la parcelle 448 n'est pas la meilleure du domaine. Il faut également prendre en considération le fait que les terres du recourant sont situées en plaine. Au vu de ces explications, le Tribunal admet que le domaine appartenant au recourant, même après la vente de la parcelle 448, continuerait à être viable, eu égard à la contenance restante de quelque onze hectares et aux bâtiments. Le Tribunal relève encore que le fait d'autoriser la vente de la parcelle 448 est conforme au but de la LPR. En effet, la loi tend, par la procédure d'opposition de l'art. 19 LPR, à maintenir en Suisse le plus grand nombre possible de domaines propres à servir de base à l'existence d'une famille paysanne (ATF 110 II 304, spéc. 306, et les références citées). Or, refuser au recourant l'autorisation de vendre la parcelle litigieuse reviendrait à condamner son entreprise agricole à plus ou moins brève échéance. b) Il est certain que la vente de la parcelle 448 ne permettra pas au recourant de rembourser la totalité de ses dettes. Cet élément, toutefois, n'est pas déterminant. Le Tribunal fédéral a en effet jugé dans l'arrêt précité (ATF 110 II 304) qu'il fallait distinguer entre la viabilité objective d'une exploitation

agricole et la possibilité pour son propriétaire de payer les intérêts et les amortissements sur les dettes hypothécaires exagérées dont elle est grevée. Ainsi, le fait que, même après remboursement du montant de la cédula hypothécaire en deuxième rang au moyen du produit de la vente, le revenu du domaine ne suffise pas à assurer le service de la dette hypothécaire en premier rang, n'est pas déterminant pour juger de la viabilité d'un domaine agricole. c) Il est également vrai qu'un domaine d'une surface de onze hectares est relativement modeste. Il ne faut cependant pas négliger certaines circonstances particulières apparues en cours d'instruction. Ainsi, les propriétaires des terres louées par le recourant sont des établissements stables, telle la Commune de Trélex ou la "Rentenanstalt". Le risque que le recourant se voie résilier ses baux est donc beaucoup moins grand que s'il s'agissait de petits propriétaires. Par ailleurs, tant que Claude Borgognon n'aura pas obtenu l'autorisation d'exploiter la gravière, William Luthi pourra continuer à exploiter la parcelle 448, moyennant un fermage raisonnable. Enfin, dès que Claude Borgognon aura obtenu l'autorisation souhaitée, il est prévu que le vendeur reçoive la somme de Fr. 2.- par m³ extrait. d) On pourrait se demander au surplus si la vente de la parcelle du recourant ne devrait pas être autorisée du simple fait qu'elle est destinée à être exploitée en tant que gravière. En effet, il s'agit là d'une utilisation industrielle au sens de l'art. 19 al. 1 lit. c LPR (ATF 81 I 313 - JT 1956 I 200). Il faudrait toutefois qu'une telle utilisation soit juridiquement admissible, notamment d'un point de vue de l'aménagement du territoire ou de la protection des eaux, ce qui n'est pas établi en l'espèce, aucune autorisation d'exploiter n'ayant été délivrée. Cette question peut cependant demeurer indécise, vu les motifs qui précèdent. 2.

En conclusion, le Tribunal administratif considère que la vente envisagée n'aurait pas pour effet de rendre non viable l'exploitation du recourant au sens de l'art. 19 al. 1 lit. c LPR; elle doit dès lors être autorisée, aucun autre motif d'opposition n'étant réalisé en l'espèce. Le recours doit donc être admis, les frais étant mis à la charge de l'Etat et leur avance restituée au recourant. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 13 mars 1991 par la Commission foncière, section I, est réformée en ce sens qu'il n'est pas formé opposition à la vente de la parcelle no 448 de la commune de Trélex par William Luthi à Claude Borgognon. III. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat, le dépôt de garantie versé par le recourant, par Fr. 1'000.-, lui étant restitué. Lausanne, le 13 décembre 1991 Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est notifié : - au recourant, par l'intermédiaire de son mandataire, la société rurale d'assurance de protection juridique FRV, sous pli recommandé; - à la Commission foncière, section I; - au Conservateur du Registre foncier du district de Nyon; - à l'Office des poursuites et faillites de Nyon; - 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.