

VD_OMNI FO.1990.1395 vom 26. April 1991

VD Tribunal cantonal, 1991-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1990.1395

FR: VD_OMNI FO.1990.1395 du 26 avril 1991

IT: VD_OMNI FO.1990.1395 del 26 aprile 1991

Regeste

Panetti/Cagou SA | admission

Erwägungen

E. 1

La première question à trancher a trait évidemment au caractère de bien-fonds agricole, au sens de l'art. 218 CO, de la propriété litigieuse. La décision entreprise reconnaît un tel caractère, en invoquant succinctement qu'il s'agit d'un immeuble situé dans une zone agricole. Les recourants contestent ce point de vue, en relevant qu'il s'agit en fait d'une propriété de maître avec parc attenant, dont les terrains ne sont pas affectés à l'agriculture et ne l'ont pas été dans les décennies qui précèdent. Ils invoquent en outre que la question de la qualification n'a pas été instruite en bonne et due forme par l'autorité intimée, que l'immeuble n'a pas de caractère agricole selon les critères de la jurisprudence du Tribunal fédéral et qu'il s'agit au surplus d'une propriété de maître dont la valeur objective exclut pratiquement toute affectation à l'agriculture.

E. 2

La parcelle litigieuse n'est pas englobée dans une zone à bâtir au sens de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions. Elle n'est ainsi pas soustraite de plein droit aux dispositions de la législation foncière rurale (Règlement du Conseil d'Etat du 6 mai 1988 concernant la soustraction des zones à bâtir à l'application de la législation foncière rurale RSV 3.4 D). C'est dès lors par référence à l'art. 1 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 16 novembre 1945 visant à prévenir le surendettement des bien-fonds agricoles qu'il convient de déterminer le caractère agricole ou non d'un immeuble (ATF 110 II 468 et les références citées, auxquelles on peut ajouter Tercier, La partie spéciale du Code des obligations, no 556).

E. 3

Au sens de l'art. 1 al. 2 de l'ordonnance précitée, on a affaire à un immeuble agricole lorsque le bien-fonds considéré fait partie d'une entreprise agricole ou lorsqu'il est utilisé à des fins agricoles et que sa valeur sur le marché se détermine exclusivement d'après le rendement annuel de la culture du sol (ATF 116 II 543, plus spécialement 545 considérant 3b et les références citées). Tel n'est à l'évidence pas le cas de la propriété Panetti. Sise à proximité immédiate de la ville de Rolle, occupée par une importante maison d'habitation, sans dépendance agricole (ferme, étable, etc...), cette propriété est en nature de pré-champs et se caractérise surtout comme un très beau parc encadré par de grands arbres. Sa valeur vénale n'est pas celle des terres agricoles et il faut rappeler pour mémoire qu'elle a été acquise en 1980 déjà pour un prix de plus de Fr. 50.- le m² soit un prix qui n'a rien à voir avec celui du terrain agricole. Dans la mesure où on doit tenir compte de l'utilisation

effective durant de longues années, et même si l'affectation de ce bien-fonds à des fins agricoles serait certainement possible objectivement parlant, le Tribunal considère qu'un usage aussi hypothétique, pour ne pas dire invraisemblable, ne saurait être pris en compte aujourd'hui pour qualifier d'agricole la propriété litigieuse (voir à cet égard le message du Conseil fédéral du 19 octobre 1988 à l'appui du projet de loi fédérale sur le droit foncier rural, FF 1988 III 889 ss., plus spécialement 917; voir également Gasser, *Le droit des cohéritiers à une part de gain*, p. 49, plus spécialement litt. b, d et f). C'est dès lors à tort que, se fondant exclusivement sur l'appartenance du bien-fonds acheté par le recourant Panetti à la zone agricole, la Commission foncière, section I, a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble soumis au droit foncier rural. Cette conclusion conduit à l'admission du recours et dispense d'examiner si des justes motifs de vente ou d'acquisition existent au sens de l'art. 218 bis CO, puisque la question devra être examinée par la Commission foncière, section III, au regard des dispositions des arrêtés fédéraux urgents contre la spéculation foncière, plus spécialement de l'arrêté du 6 octobre 1989 concernant un délai d'interdiction de revendre des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriétés immobilières.

E. 4

L'admission du recours conduit à l'allocation de dépens aux recourants qui obtiennent gain de cause (art. 55 LJPA). L'arrêt doit être rendu sans frais.

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