

VD_OMNI FO.1991.0005 vom 4. Mai 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1991.0005

FR: VD_OMNI FO.1991.0005 du 4 mai 1992

IT: VD_OMNI FO.1991.0005 del 4 maggio 1992

Regeste

DURUSSEL Richard | Autorisation d'aliénation anticipée accordée pour empêcher une réalisation forcée

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 04.05.1992 FO.1991.0005

DURUSSEL Richard | Autorisation d'aliénation anticipée accordée pour empêcher une réalisation forcée

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - ARRET DU 4 MAI 1992 - _____ sur le recours interjeté par Richard DURUSSEL , à Sassel, assisté de la Société rurale d'assurance de protection juridique FRV (ci-après FRV), avenue des Jordils 1, à 1000 Lausanne 6, contre le prononcé de la Commission foncière, section I, du 5 juillet 1991 refusant une autorisation d'aliénation anticipée en vue de la vente de la parcelle No 408 de la commune de Granges. ***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J. Giroud, président D. Malherbe, assesseur E. Fonjallaz, assesseur Greffier : Mme Y.-V. Chappuis-Rosselet, sbt constate en fait :

_____ A. Richard Durussel, agriculteur à Sassel, exploite un domaine de 19 hectares, dont 17 hectares de terres cultivables. Celui-ci comprend la parcelle No 408 de la Commune de Granges, d'une surface de 20'000 m2, qui a été acquise en 1986 par exercice du droit de préemption du fermier au prix global de Fr. 184'100.-. Une vingtaine de chevaux sont accueillis en pension sur le domaine. B. Invoquant une dette globale de Fr. 500'000.-, la hausse du taux d'intérêt hypothécaire ainsi qu'une mauvaise récolte de tabac en 1990, Richard Durussel a demandé à la Commission foncière I l'autorisation de vendre la parcelle No 408 pour moitié aux époux Monestier, qui exploitent un domaine agricole de 13 hectares, et pour moitié à Adelino Catellani, qui entend échanger ultérieurement son acquisition contre des terrains à exploiter sous forme de gravière. Le prix de vente global s'élèverait à 200'000 francs. C. M. O. David, expert à la Chambre vaudoise d'agriculture, a établi un rapport en date du 4 juillet 1991, selon lequel la vente de la parcelle No 408 améliorerait à court terme la situation financière de M. Durussel tout en menaçant la viabilité du domaine à moyenne échéance. Selon lui, cette vente équivaldrait au démantèlement d'une unité économique viable, une gestion rationnelle de l'exploitation devant permettre un assainissement, il est vrai peu rapide, de la situation financière. D. Par prononcé du 5 juillet 1991, la Commission foncière section I a refusé d'autoriser l'aliénation anticipée de la parcelle No 408. Richard Durussel a interjeté un recours contre cette décision par lettre du 30 juillet 1991. En son nom, la Société rurale d'assurance de protection juridique a déposé un mémoire complémentaire le 12 août 1991. E. LA FRV a produit le 6 avril 1992 un avis de réception de la réquisition de vente, établi le 27 mars 1992 par l'Office des

poursuites de Payerne, aux termes duquel le Crédit foncier vaudois a requis la vente des biens immeubles du recourant compris dans la poursuite no 3'139. F. Le Tribunal administratif a tenu séance le 29 avril 1992. et considère en droit :

_____ 1. Selon l'art. 218 CO, les immeubles agricoles ne peuvent être aliénés pendant dix ans à compter de leur acquisition. Des exceptions sont prévues à cette règle par l'art. 218 bis CO "pour de justes motifs, (...), notamment s'il s'agit de liquider une succession, d'arrondir un domaine agricole ou d'empêcher une réalisation forcée". Le but des art. 218 ss CO est d'empêcher au maximum la spéculation sur les immeubles agricoles, afin de maintenir une agriculture saine (FF 1948 I p. 86). Il ne s'agit pas de protéger le vendeur, mais de s'opposer au changement rapide de propriétaire des bien-fonds agricoles, qui entraîne une hausse du prix des terres (Pidoux, Droit rural, in Revue de droit suisse, 1979, p. 463). Les justes motifs dont il est question à l'art. 218 bis CO peuvent exister du côté de l'acheteur ou du vendeur (ATF 92 I 331 = JdT 1967 I 561). La loi ne mentionne certains justes motifs qu'à titre indicatif; on peut y ajouter par exemple l'achat de terres non contiguës en vue de rendre rationnelle l'exploitation d'un domaine (RNRF 1956, p. 35, cité in Tercier, la partie spéciale du Code des obligations, n. 566) ou les difficultés financières du vendeur (ATF 92 I 361 = JdT 1967 I 531). Ne constitue cependant pas un juste motif le fait que le vendeur entende réaliser un gain spéculatif et l'acheteur s'assurer une réserve de terrain à bâtir avant une nouvelle hausse du prix du sol (ATF 92 I 60 = JdT 1966 I 594). Même si une parcelle ne jouxte pas le domaine qu'un acquéreur veut agrandir, celui-ci dispose d'un juste motif puisque l'acquisition d'une terre pour l'exploiter personnellement est tout à fait conforme au but assigné à l'art. 218 bis CO (ATF 110 II 213 = JdT 1985 I 639). En l'espèce, la vente envisagée n'a aucun but spéculatif puisque le prix annoncé diffère peu de celui payé par Richard Durussel en 1986. Si cette absence de tout dessein spéculatif est nécessaire, elle n'est pas suffisante pour obtenir l'autorisation visée à l'art. 218 bis CO; il faut en plus l'existence d'un juste motif (ATF 110 II 213 = JdT 1985 I 639). La circonstance que l'acquéreur éventuel Adelino Catellani entend se constituer une monnaie d'échange pour l'acquisition d'un terrain à exploiter en tant que gravière ne constitue certainement pas un juste motif au sens de l'art. 218 bis CO. En revanche, les intérêts conjugués du recourant à assainir sa situation financière et des acheteurs Bruno et Chantal Monestier à arrondir leur domaine agricole font apparaître la vente comme opportune. En ce qui concerne le recourant, les pièces qu'il a produites démontrent que sa situation financière est particulièrement difficile et se trouverait quelque peu assainie par la vente envisagée; cette situation résultant pour une bonne part de l'achat récent qu'il a fait de la parcelle litigieuse alors qu'il y était poussé par une résiliation de bail, on ne saurait traiter son cas comme celui d'un acheteur ayant effectué un placement d'argent. En ce qui concerne les époux Monestier, il faut relever que la surface de leur domaine est inférieure à celle du recourant et que son accroissement ne saurait être un facteur de déséquilibre. Cela étant, il se justifie d'accorder au recourant une autorisation d'aliénation anticipée. Etant donné que la Commission foncière I ne s'est pas prononcée au sujet d'une éventuelle opposition pour démantèlement au sens de l'art. 19 LPR, il se justifie de lui renvoyer la cause afin qu'elle statue à ce sujet; le contraire reviendrait d'une part à priver le recourant du bénéfice de la double instance cantonale en cette matière, d'autre part à attribuer au Tribunal administratif une compétence qui appartient à la Commission foncière I (Art. 6 ss de la loi du 1er décembre 1952 d'application dans le canton de Vaud des lois fédérales sur le désendettement de domaines agricoles et sur le maintien de la propriété foncière rurale; RSV 3.4). 2. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis. Les frais

peuvent être laissés à la charge de l'Etat, leur avance étant restituée au recourant. La FRV n'a pas droit à l'allocation de dépens, son intervention n'ayant entraîné aucun frais pour le recourant (cf. arrêt du Tribunal administratif CR 91/197 G. Sc. du 26.11.1991, et la jurisprudence citée). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 5 juillet 1991 par la Commission foncière I est annulée. III. Richard Durussel est autorisé à aliéner la parcelle No 408 de la Commune de Granges pour justes motifs au sens de l'art. 218 bis CO. IV. La cause est renvoyée à la Commission foncière I afin qu'elle statue au sujet d'une éventuelle opposition au sens de l'art. 19 LPR. V. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat et il n'est pas alloué de dépens. L'avance de frais effectuée par Richard Durussel, par Fr. 1'000.-, lui est restituée. Lausanne, le 4 mai 1992/jb 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 Payerne; - 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). Annexe : - à la Commission foncière, section I : son dossier en retour.

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