

VD_OMNI FO.1991.1297 vom 15. Juni 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1991.1297

FR: VD_OMNI FO.1991.1297 du 15 juin 1992

IT: VD_OMNI FO.1991.1297 del 15 giugno 1992

Regeste

CORNUT Michel | L'applic. des disp. de la LDDA (84, 86) suppose que le bien-fonds visé soit soumis à la législation agricole. Pas le cas d'une parcelle comprise dans le périm. d'un PPA, mm s'il a été adopté après la décision entreprise

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 15.06.1992 FO.1991.1297

CORNUT Michel | L'applic. des disp. de la LDDA (84, 86) suppose que le bien-fonds visé soit soumis à la législation agricole. Pas le cas d'une parcelle comprise dans le périm. d'un PPA, mm s'il a été adopté après la décision entreprise

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - _____ du 15 juin 1992 sur le recours interjeté le 28 février 1989 par Michel Cornut, 1028 Préverenges, par l'intermédiaire de son conseil, l'avocat Robert Liron, Remparts 9, 1400 Yverdon-les-Bains contre le prononcé du 20 janvier 1989 de la Commission foncière, section I, refusant l'autorisation sollicitée de grever à concurrence de Fr. 1'200'000.- la parcelle de 12'988 m2 qu'il entend acquérir au territoire de la commune de Savigny.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président S. Pichon, assesseur R. Lavanchy, assesseur constate en fait : _____ A. En 1980, le recourant et un ami

architecte se sont intéressés à une grande parcelle de près de 13'000.- m2 sise à Savigny, et immatriculée au registre foncier sous le numéro 683. Ce bien-fonds se trouve au nord-est de la localité de Savigny, au lieu-dit "Mollie Margot", à environ 2 km. du centre de la localité. Par acte notarié Rodieux du 19 décembre 1980, une promesse de vente a été conclue en vue de cette acquisition. B. Selon le plan d'affectation et le règlement

communal y afférant, le secteur du territoire communale où se trouve la parcelle en cause était situé en zone villas. Le 26 juin 1979, le Conseil communal de Savigny l'a transféré en zone intermédiaire, ce déclassement étant intervenu, selon la Municipalité, "pour des questions d'épuration" (lettre du 10 octobre 1988 de la Municipalité de Savigny au Service de l'aménagement du territoire). Toutefois, en automne 1988, l'autorité communale a soumis au Service de l'aménagement du territoire un projet de plan partiel d'affectation "Bourg des Pilettes", comprenant le secteur englobant la parcelle que le recourant voulait acquérir. Ce PPA a finalement été adopté par le Conseil communal le 29 octobre 1991, et approuvé par le Conseil d'Etat le 12 février 1992. Selon le règlement l'accompagnant, ce PPA avait pour but la création d'un quartier d'unités d'habitat familial groupé.

C. Le 5 janvier 1989, alors que la procédure d'élaboration du PPA "Bourg des Pilettes" était en cours, le notaire Fernand Cornut, de Chexbres, a présenté à la Commission foncière I une requête préalable tendant à la délivrance d'une autorisation d'aliénation anticipée de la parcelle No 683 de Savigny, le motif invoqué par les vendeurs

étant de nature successorale (liquidation partielle d'hoirie). Par décision du 20 janvier 1989, la Commission foncière I a décidé de ne pas faire opposition à cette vente, l'autorisation étant devenue exécutoire dès le 7 février 1989, le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce ayant décidé de ne pas faire usage de son droit de recours.

D. Le 5 janvier 1989, le notaire Cornut, agissant au nom du recourant, a requis de la Commission foncière I l'autorisation de grever à concurrence de Fr. 1'200'000.- la parcelle No 683. La requête expose qu'il s'agit d'un prêt accordé par l'UBS pour financer partiellement le prix d'achat du terrain et l'équipement de ce bien-fonds. Elle précise que la charge envisagée n'est pas susceptible de créer un surendettement, l'emprunteur n'étant pas agriculteur de profession et le prêt étant destiné à l'équipement. Par décision du 20 janvier 1989, la Commission foncière a refusé l'autorisation. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 28 février 1989 devant la Commission cantonale de recours en matière foncière. Cette dernière a procédé à l'instruction et a tenu, le 14 novembre 1989, à Savigny une séance au cours de laquelle elle a entendu notamment un représentant de la Municipalité. A la suite de cette séance, elle a avisé le recourant, que, la procédure d'élaboration du PPA "Bourg des Pilettes" n'étant pas terminée, elle attendrait avant de statuer, sauf requête contraire des parties, que la Municipalité ait formellement approuvé le projet. Informée le 20 juillet par la Municipalité que cette approbation était intervenue, la Commission cantonale de recours a suspendu la procédure puis a finalement transmis le dossier, en juin 1991, au Tribunal administratif en application des dispositions transitoires de l'art. 62 LJPA. E.

Reprenant l'instruction, le juge instructeur a avisé les parties que l'affaire lui paraissait en état d'être jugée, en date du 24 juillet 1991. Sur requête du recourant du 20 août 1991, le juge instructeur a interpellé la Municipalité de Savigny pour connaître la date d'adoption du PPA "Bourg des Pilettes" par le Conseil communal. Cette adoption a finalement été décidée le 28 octobre 1991 par le Conseil communal, l'approbation par le Conseil d'Etat étant intervenue quant à elle le 6 décembre 1991 (FAO No 103, du 24 décembre 1991). F.

Le Tribunal a délibéré le 22 mars 1992 en l'absence des parties, conformément à l'art. 44 LJPA, les parties n'ayant pas demandé leur audition. et considère en droit : _____ 1. La décision entreprise est fondée sur les art. 84 et 86 de la loi fédérale du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles (LDDA). Le recourant, de son côté, conteste que l'immeuble en cause ait toujours un caractère agricole et soit régi par les dispositions précitées. Il convient donc de trancher préliminairement ce point, avant même d'examiner le cas échéant si les conditions d'une autorisation sont ou non remplies. 2.

La doctrine et la jurisprudence recourent à la définition de l'art. 1 de l'Ordonnance du Conseil fédéral 16 novembre 1945 visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles (voir notamment ATF 110 Ib 466, et les références citées). A forme du deuxième alinéa de cette disposition "... est réputé bien-fonds agricole toute surface de terrain qui tire sa valeur propre des soins donnés au sol et de l'utilisation des propriétés naturelles du sol, ou qui fait partie d'une entreprise servant principalement à faire produire par le sol des matières organiques et à les utiliser". Conformément à la jurisprudence, la grandeur, le prix ou la valeur de rendement de l'immeuble n'importent pas pour lui reconnaître ou lui dénier le caractère agricole : c'est le mode d'utilisation du fonds qui est déterminant. En outre, l'affectation du fonds à l'agriculture peut ne pas être un critère suffisant : il faut encore que la valeur réelle et durable du sol dépende d'une telle affectation et non de la possibilité de bâtir (ATF 110 II 466; 97 II 287). Le classement, selon le plan d'affectation, d'un bien-fonds est également important pour déterminer s'il s'agit d'un immeuble agricole au sens de la

législation agricole (ATF 116 II 167 = JdT 1992 I 78, considérant 3). 3.

Dans le canton de Vaud, la question est réglée par la législation d'application de la LDDA et de la LPR (RSV 3.4). C'est ainsi que l'art. 1 du règlement du 6 mai 1988 concernant la soustraction des zones à bâtir à l'application de la législation foncière rurale stipule que les terrains englobés dans une zone à bâtir au sens de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions sont soustraits aux dispositions de la législation foncière rurale. 4.

En l'espèce, la parcelle litigieuse est, depuis le 6 décembre 1991, englobée dans une zone à bâtir en vertu du PPA "Bourg des Pilettes". Il en découle tout à fait normalement qu'il n'est plus soumis à la législation foncière rurale, avec la conséquence qu'il n'est plus nécessaire de disposer d'une autorisation de l'autorité pour en augmenter la dette hypothécaire au-delà de la charge maximum. Dès lors que l'autorité, en cas de modification de la loi, doit appliquer les normes juridiques en vigueur au moment de la réalisation de l'état de fait à réglementer ou qui a des conséquences juridiques (ATF 107 Ib 133 = JdT 1983 I 234, considérant 2a) le Tribunal de céans ne peut que constater que, le régime juridique de la parcelle en cause ayant changé, la décision entreprise n'est pas - ou plus - fondée en droit, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si l'autorité intimée a correctement appliqué la loi. 5.

Le recours doit dans ces conditions être admis et la décision entreprise annulée. Compte tenu des motifs déterminants (changement de réglementation applicable) les frais sont laissés à la charge de l'Etat et il n'est pas alloué de dépens. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e :

I. Le recours est admis; II. La décision du 20 janvier 1989 de la Commission foncière I refusant l'autorisation de grever à concurrence de Fr. 1'200'000.- la parcelle No 683 de Savigny est annulée; III. Il n'est pas perçu d'émolument ni alloué de dépens. Lausanne, le 15 juin 1992 Au nom du Tribunal administratif : Le président : Le présent arrêt est notifié : - au recourant, par l'intermédiaire de l'avocat Robert Liron, Remparts 9, 1400 Yverdon-les-Bains, sous pli recommandé; - à la Commission foncière, section I; - au Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux; - au Département AIC, Service de l'agriculture; - au Secrétariat général du Département AIC. 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.