

## VD\_OMNI FO.1992.0001 vom 24. Dezember 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-12-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1992.0001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1992.0001)

FR: VD\_OMNI FO.1992.0001 du 24 décembre 1992

IT: VD\_OMNI FO.1992.0001 del 24 dicembre 1992

### Regeste

LISCHER Joseph et WAELTI Christina | Pas de changement imprévisible dans la situation financière des recourants depuis l'acquis.; ils ont fait une opérat.° déraisonnable. Ils n'en sont cpdt pas au stade de la réalis. forcée. Absence de justes motifs. Rejet.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 24.12.1992 FO.1992.0001

LISCHER Joseph et WAELTI Christina | Pas de changement imprévisible dans la situation financière des recourants depuis l'acquis.; ils ont fait une opérat.° déraisonnable. Ils n'en sont cpdt pas au stade de la réalis. forcée. Absence de justes motifs. Rejet.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF ARRET du 24 décembre 1992 \_\_\_\_\_  
sur le recours interjeté par Joseph LISCHER et Christina WAELTI , Les Bans, Case postale 45, à 1854 Leysin, contre le prononcé de la Commission foncière, section I (ci-après la CF I), du 13 décembre 1991 refusant une autorisation d'aliénation anticipée en vue de la vente des parcelles nos 651 et 672 de la commune de Leysin.

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

A. Par acte de vente du 4 juillet 1985, Joseph Lischer et Christina Wälti, respectivement agriculteur et secrétaire de formation, ont acquis en copropriété les parcelles nos 651 et 672 de la commune de Leysin, d'une surface respective de 12'075 et 22'879 m2, en nature de pré-champ et de bois, au prix de Fr. 210'000.-. Par acte de vente du 11 avril 1986, ils ont encore acheté la parcelle no 673, également en nature de pré-champ et de bois, d'une surface de 26'952 m2, pour le prix de Fr. 60'000.-. Ce bien-fonds comporte une habitation et un rural, ainsi qu'une étable à porcs. B. En date du 6 décembre 1991, Joseph Lischer et Christina Wälti ont requis de la CF I l'autorisation, sur le principe, de revendre les parcelles nos 651 et 672, d'une surface totale de 61'906 m2. Le prix global s'élèverait à Fr. 750'000.-. Il convient de préciser que la requête porte également sur la parcelle no 673, ainsi que cela résulte implicitement du dossier, notamment de la surface globale annoncée sur la requête à la CF I, même si celle-ci ne mentionne expressément que les parcelles nos 651 et 672. Les deux intéressés exposent être en cessation de paiement. Ils expliquent ne s'être pas bien rendu compte des inconvénients majeurs résultant de leur investissement, que leur mandataire leur avait d'ailleurs, à l'époque, déconseillé. Selon eux, la seule issue pour améliorer leur situation financière désastreuse est une revente de l'ensemble du chapitre immobilier. Ils expliquent également que le prix d'achat doit encore être majoré des frais découlant des transferts, par Fr. 13'500.-, ainsi que des investissements consentis, par Fr. 250'000.-, selon liste produite au dossier, sans compter le temps investi par Joseph Lischer. En résumé, le montant de Fr. 750'000.- fixé pour la vente de leurs

bien-fonds se détaille de la façon suivante : "	- prix d'achat de la propriété Borloz	fr.	210'000.-	- prix d'achat de la propriété Menth	fr.	60'000.-	-
frais d'achat 5 %		fr.	13'500.-	- frais payés selon			
liste récapitulative	fr.	250'000.-	- travaux personnels exécutés par M. Lischer				
pendant trois ans, à raison de sept jours sur sept							
fr.	135'000.-	- intérêt sur fonds investis à 3 % pendant six ans : capital					
complémentaire	fr.	120'000.-	_____	Total			
général		fr.	788'500.-	" C.			Par

prononcé du 13 décembre 1991, la CF I a refusé d'autoriser l'aliénation anticipée des parcelles des recourants. Joseph Lischer et Christina Wälti ont interjeté un recours contre cette décision par lettre du 30 décembre 1991, validé par un mémoire complémentaire daté du 10 janvier 1992. Ils se sont acquittés dans le délai imparti à cet effet de l'avance de frais requise de Fr. 1'500.-. D.

La CF I a produit le 3 février 1992 ses déterminations, se limitant à conclure au rejet du recours. E. Les parties n'ayant pas requis leur audition personnelle, le Tribunal administratif a délibéré à huis clos le 12 novembre 1992. et considère en droit : \_\_\_\_\_ 1. a)

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; v. également ATF non publié du 12.4.1990, dans la cause P. Br. c/ CCRF du canton de Vaud, CCRF 1331/I). 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 (RNR 1956, p. 35, cité in Tercier, la partie spéciale du Code des obligations, n. 566). 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). Ne constitue en revanche 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). Les difficultés financières du vendeur peuvent également constituer des justes motifs (ATF 92 I 331 = JdT 1967 I 531). Toutefois, le Tribunal fédéral relève à cet égard que, si la loi cite comme exemple de justes motifs le fait d'éviter une réalisation forcée, les exemples mentionnés à l'art. 218 bis CO montrent qu'il ne faut pas admettre trop facilement les justes motifs. Il faut considérer l'importance des intérêts en présence, soit l'intérêt des parties à l'aliénation immédiate et l'intérêt public au respect du délai de l'art. 218 al. 1 CO (ATF non publié du 12.4.1990, dans la cause P. Br. c/ CCRF du canton de Vaud, précité, et la jurisprudence citée). b) En l'espèce, l'intérêt des recourants est de vendre les parcelles nos 651, 672 et 673 le plus rapidement possible pour assainir leur situation financière. Ils expliquent à cet égard être en cessation de paiement; ils ne font toutefois pas valoir en être au stade de devoir empêcher une réalisation forcée au sens de l'art. 218 bis CO. Le Tribunal constate au demeurant que la situation actuelle des recourants n'est

nullement due à des circonstances imprévisibles qui seraient survenues depuis l'achat des parcelles en 1985 et 1986. Il faut bien plus leur reprocher de s'être lancés inconsidérément dans une opération déraisonnable. De telles circonstances ne sauraient constituer des justes motifs du côté du vendeur au sens de l'art. 218 bis CO et de la jurisprudence précitée, sous peine de vider cette disposition de sa substance. Si l'on voulait admettre le contraire, l'autorisation prévue par cette disposition perdrait son caractère exceptionnel, voulu par le législateur. Il faut en outre relever que les recourants envisagent de revendre le domaine - bénéficiant désormais, il est vrai, des améliorations effectuées par le recourant - pour le prix de Fr. 750'000.-, soit presque trois fois celui payé quelque sept ans plus tôt lors de son acquisition. L'intention des intéressés n'est certes pas de spéculer, mais dans de telles circonstances, il y a lieu de se montrer particulièrement exigeant dans l'application des justes motifs. Le Tribunal parvient ainsi à la conclusion que les recourants n'ont pas démontré l'existence de justes motifs. Dans ces conditions, l'intérêt public, qui consiste à éviter une aliénation trop rapide des immeubles agricoles et à empêcher ainsi des opérations qui entraîneraient une augmentation indésirable du prix des terres agricoles, doit l'emporter sur l'intérêt privé des recourants à vendre leur domaine le plus rapidement possible pour assainir leur situation financière. 2.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et un émolument de justice mis à la charge des recourants déboutés (art. 55 LJPA). Par ces motifs,, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté. II.

La décision rendue le 13 décembre 1991 par la Commission foncière, section I est confirmée. III.

Les frais sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, par Fr. 1'500.-, montant compensé par l'avance déjà effectuée.

Lausanne, le 24 décembre 1992 Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est notifié : - aux recourants personnellement, les Bans, case postale 45, à 1854 Leysin, sous pli recommandé; - à la Commission foncière, section I; - au Conservateur du Registre foncier du district d'Aigle; - au Département AIC, Service de l'agriculture, sous pli recommandé. Il peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral dans les trente jours dès sa communication (art. 97 ss OJF).

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