

VD_OMNI FO.1992.0007 vom 9. September 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-09-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1992.0007

FR: VD_OMNI FO.1992.0007 du 9 septembre 1992

IT: VD_OMNI FO.1992.0007 del 9 settembre 1992

Regeste

VALORIM SA/PAYERNE | La Commune de Payerne, est déjà propr. de 464,8 ha de terres non viticoles et de 13 ha dans le Lavaux qu'elle afferme à 5 vigneron. En acquérant encore 1'500 m2 de vigne suppl., elle réalise le motif d'accaparement

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 09.09.1992 FO.1992.0007

VALORIM SA/PAYERNE | La Commune de Payerne, est déjà propr. de 464,8 ha de terres non viticoles et de 13 ha dans le Lavaux qu'elle afferme à 5 vigneron. En acquérant encore 1'500 m2 de vigne suppl., elle réalise le motif d'accaparement

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF ARRET du 9 septembre 1992 _____
sur les recours interjetés par la société VALORIM SA , à Lausanne, dont le conseil est l'avocat Robert Liron, à Yverdon-les-Bains, et la Commune de PAYERNE , assistée de l'avocat Philippe-Edouard Journot, à Lausanne, contre le prononcé de la Commission foncière, section I, du 21 janvier 1992, refusant une autorisation d'aliénation anticipée et faisant opposition à la vente des parcelles nos 97 et 106 de la commune de Villette que Valorim SA se propose de vendre à la Commune de Payerne.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président D. Malherbe, assesseur S. Pichon, assesseur Greffier : Mme Y.-V. Chappuis-Rosset, s'entend en fait : _____

A. En novembre 1991, la société Valorim a acquis de l'hoirie Jaques, pour le prix de Fr. 282'780.-, les parcelles nos 97 et 106 de la Commune de Villette, en nature de vigne, d'une surface respective de 267 et 1'304 m2. Le transfert a été inscrit au Registre foncier le 5 novembre 1991. En date du 29 janvier 1992, le notaire Michel Monod, à Chexbres, a requis de la Commission foncière, section I (ci-après : la CF I), l'autorisation pour la société Valorim SA de vendre à la Commune de Payerne les deux parcelles précitées pour le prix de Fr. 305'137.- B.

Sans compter les terres agricoles qu'elle possède dans la région de Payerne, la commune requérante est propriétaire de 19'502 m2 de vigne sur la commune de Grandvaux et 82'292 m2 sur celle de Lutry. Elle détient également 29'627 m2 de vigne sur la commune de Villette, soit notamment les parcelles 96, 105, 107 et 108, voisines de celles qu'elle se propose d'acquérir. Pour exploiter ces vignes, la Commune de Payerne a ainsi engagé cinq vigneron-tâcherons qui gèrent chacun des domaines de quelque 23'000 m2 à l'exception de deux d'entre eux dont l'exploitation représente, pour l'un, 39'000 m2 et pour l'autre, une surface de 21'942 m2 (audition du témoin Bel, à l'audience du 24 août 1992). L'acquisition projetée servirait à arrondir ce dernier domaine. C.

A l'appui de sa requête, la société Valorim fait valoir ce qui suit : "En 1991, l'hoirie Jaques a mis en vente par appel d'offres les différentes parcelles de vigne qu'elle possédait sur la commune de Villette. La Commune de Payerne et

la société Valorim S.A. se sont intéressées aux parcelles 97 et 106 de Villette. L'offre de Valorim S.A. a été retenue et cette société s'est engagée à acquérir les immeubles le 1er novembre au plus tard. Elle s'était réservée la possibilité de désigner un nommable. Valorim S.A. désirait réaliser cet achat parce qu'elle possédait déjà la parcelle 1842 de Grandvaux située à proximité. La situation conjoncturelle a changé très fortement pour Valorim S.A. qui a de gros ennuis financiers depuis quelques mois. Avant l'exécution de la vente, Valorim S.A. avait demandé un délai à l'hoirie venderesse pour désigner un nommable. Les vendeurs ont refusé de patienter un ou deux mois et Valorim S.A. a dû s'exécuter le 1er novembre 1991." La requérante a également produit un acte de vente à terme du 27 janvier 1992, notarié Michel Monod, aux termes duquel Valorim SA déclare vendre à la Commune de Payerne les parcelles nos 97 et 106 de la commune de Villette, "En Treize Vents", pour le prix de Fr. 305'137.-, calculé comme suit : - prix du terrain

:	Fr.	282'780.-	- frais d'achat
:	Fr.	14'139.-	- intérêt au taux de 7 3/4 % sur le prix d'achat du 1er novembre 1991 au 15 mars 1992
Fr.	8'218.-	Total	

Fr. 305'137.-. D. Par prononcé du 31 janvier 1992, la CF I a refusé l'autorisation d'aliénation anticipée sollicitée par Valorim en précisant qu'il serait fait opposition à la vente des parcelles 97 et 106 de Villette que Valorim SA se propose de vendre à la Commune de Payerne pour le prix de Fr. 305'137.-, en application de l'art. 19 al. 1 lit. b LPR. E.

Par acte daté du 28 février 1992, la société Valorim SA et la Commune de Payerne, agissant par l'intermédiaire des avocats Liron et Journot, ont chacune déposé un recours contre ce prononcé, concluant, avec dépens, à l'octroi de l'autorisation sollicitée. La Commune de Payerne a complété son recours par un mémoire daté du 9 mars 1992. Les moyens invoqués à l'appui des pourvois seront examinés plus loin en tant que de besoin. Par courrier du 1er avril 1992, la CF I a conclu au rejet des recours. Au demeurant, la société Valorim SA et la Commune de Payerne se sont toutes deux acquittées dans le délai qui leur a été imparti à cet effet d'une avance de frais de Fr. 800.- chacune. Le Tribunal administratif a tenu séance le 24 août 1992, à Villette, en présence de M. William Zuber, administrateur de la société Valorim SA, assisté de l'avocat Robert Liron. La commune de Payerne était représentée par son syndic, M. Pierre Hurni, assisté de l'avocat Philippe-Edouard Journot. Le notaire Michel Monod était également présent, ainsi que M. Alexandre Bel, qui a été entendu en qualité de témoin. Le Tribunal a procédé à une inspection locale. M. Zuber a exposé avoir offert en vain les parcelles litigieuses à quelques vigneronns de la région. M. Hurni a précisé que ce désintérêt était lié au fait que, seule, la Commune de Payerne était autorisée à utiliser l'appellation "Treize Vents". M. Hurni a également expliqué qu'il n'avait pas été possible d'agir en novembre 1991 en qualité de nommable pour la société de Valorim car l'hoirie Jaques était trop pressée de vendre pour qu'il ait été possible d'obtenir l'accord du Conseil communal pour l'acquisition projetée. 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". En outre, aux termes de l'art. 19 al. 1 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 : "a. Si l'acheteur acquiert le domaine ou le bien-fonds dans

un dessein évident de spéculation ou d'accaparement. b. Si l'acheteur est déjà propriétaire de biens-fonds agricoles lui assurant, ainsi qu'à sa famille, une existence suffisante, à moins que l'achat ne doive permettre à des descendants de créer une exploitation agricole indépendante ou que d'autres justes motifs ne le commandent." En l'espèce, la Commune de Payerne étant déjà propriétaire de plus de 130'000 m² en nature de vigne, il convient d'examiner les recours à la lumière de l'art. 19 al. 1 LPR, lit. a puis, le cas échéant lit. b LPR, préalablement à tout examen sous l'angle des art. 218 et 218 bis CO.

2. a) Il n'est pas contesté que la Commune de Payerne n'agit pas dans un but spéculatif, car elle n'achète pas les parcelles en cause pour les revendre avec profit (sur la notion de spéculation, cf. ATF 116 II 331, consid. 3 a, et la jurisprudence citée). Ce motif d'opposition n'a d'ailleurs pas été examiné par la CF I. b) Pour ce qui est de la notion d'accaparement, il résulte de la jurisprudence qu'un tel dessein est réalisé lorsqu'un acheteur entend acquérir, au-delà de ses besoins, autant de biens-fonds agricoles que possible, qu'il s'agisse de domaines entiers ou de terres rattachées à un domaine (ATF 115 II 371 consid. 8 a = JT 1990 I 645, et la jurisprudence citée). La jurisprudence précitée rappelle que la règle relative à ce cas d'opposition ne réserve pas de dérogation pour justes motifs; ainsi, pour juger d'une opposition fondée sur la notion d'accaparement au sens de l'art. 19 al. 1 lit. a LPR, l'essentiel n'est donc pas une intention ou un but déterminé de l'acquéreur, mais bien l'acquisition de terres agricoles dans une mesure qui excède les besoins établis de l'acquéreur. Il n'y a en principe pas d'objection à ce qu'une collectivité publique soit propriétaire de terrains agricoles dans des limites raisonnables correspondant à l'application analogique de l'art. 19 al. 1 lit. b LPR. Il arrive également que la collectivité acquière des terres pour des motifs relevant d'une politique de croissance, ou pour des considérations d'ordre social ou économique par exemple, agissant alors dans l'intérêt général (selon l'importance de cet intérêt, la procédure d'opposition ne sera d'ailleurs pas applicable du tout; sur ce point, cf. ATF 115 II 371 consid. 8 b = JT 1990 I 645). Mais on ne saurait autoriser la concentration de la propriété foncière en mains des communes dans une plus forte proportion, ce qui serait précisément contraire au but la LPR (cf. le prononcé de la Commission cantonale de recours en matière foncière (CCRF), 976/I, du 19.8.1982, et la jurisprudence citée). Dans l'ATF 115 II 371 précité, le Tribunal fédéral a jugé qu'une commune propriétaire de 1'180'000 m² de terres agricoles et qui projetait d'acheter encore 120'000 m² supplémentaires devait se voir opposer le grief d'accaparement manifeste. En l'espèce, la Commune de Payerne, sans compter les 4'648'000 m² de terres agricoles (non viticoles) qu'elle possède sur son propre territoire, est déjà propriétaire de plus de 130'000 m² en nature de vigne à Lavaux. Force est donc de constater qu'elle est déjà largement pourvue en terrains viticoles, comme en témoigne le fait qu'elle a pu affermer ces biens-fonds à cinq vigneron-tâcherons. En projetant d'acheter encore quelque 1'500 m² supplémentaires en nature de vigne, elle acquerrait au-delà de ses besoins en sorte qu'il y aurait accaparement au sens où l'entend la jurisprudence. Dans le même sens, l'autorité de céans observe également que le prix prévu pour la transaction litigieuse est fort élevé (plus de Fr. 180.-/m²). Même s'il ne relève pas de la spéculation, comme on l'a exposé ci-dessus, un tel montant est de nature à dissuader tout autre acquéreur de s'intéresser aux deux parcelles à vendre. En acceptant de payer une somme aussi élevée, la commune requérante est ainsi pratiquement assurée de ne risquer aucune concurrence de la part d'un particulier, qui ne peut faire abstraction de la rentabilité de ses fonds. 3. Selon la jurisprudence précitée, pour juger d'une opposition fondée sur l'art. 19 al. 1 lit. a LPR, il n'y a pas à tenir compte de l'aspect subjectif du cas (ATF précité 115 II 371 consid. 8 c = JT

1990 I 645). Peu importent dès lors les motifs invoqués par la Commune de Payerne, qu'il s'agisse d'améliorer la situation de l'un de ses vigneron-tâcherons en lui mettant à disposition un plus grand domaine ou, comme elle le fait également valoir, de protéger plus efficacement l'appellation "Treize-Vents". 4.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre qu'il a été fait opposition à l'opération envisagée et il n'est donc pas nécessaire d'examiner le recours à la lumière des art. 218 et 218 bis CO, le recours devant être rejeté en vertu de l'art. 19 al. 1 lit. a LPR. La décision de la CF I est ainsi maintenue et un émolument mis à la charge des recourantes qui succombent. Vu l'issue du pourvoi, il ne se justifie pas d'allouer des dépens. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e :

I. Les recours sont rejetés. II. La décision rendue le 21 janvier 1992 par la Commission foncière I est maintenue. III. a) Un émolument de Fr. 800.- est mis à la charge de la recourante société Valorim SA, montant compensé par l'avance de frais déjà effectuée. b) Un émolument de Fr. 800.- est mis à la charge de la recourante Commune de Payerne, montant compensé par l'avance de frais déjà effectuée. IV. Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 9 septembre 1992 Au nom du Tribunal administratif : Le président

:
Le greffier : Le présent arrêt est notifié : - aux recourantes, soit : - la société VALORIM SA, par l'intermédiaire de son mandataire, l'avocat Robert Liron, rue des Remparts 9, à 1400 Yverdon-les-Bains, sous pli recommandé, - la Commune de Payerne par l'intermédiaire de son mandataire, l'avocat Philippe-Edouard Journot, rue du Petit-Chêne 18, à 1003 Lausanne, 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. 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.