

VD_OMNI FO.1992.0011 vom 11. August 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-08-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1992.0011

FR: VD_OMNI FO.1992.0011 du 11 août 1992

IT: VD_OMNI FO.1992.0011 del 11 agosto 1992

Regeste

GIVEL Roland (hoirie) c/ Payerne | Opposition à la vente de deux parcelles d'un domaine obéré. Recours des vendeurs admis pour justes motifs.

Erwägungen

E. 19

al. 1er lettre c LPR, il peut être formé opposition contre des contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou des biens-fonds agricoles si la vente a pour effet de rendre une exploitation agricole non viable, à moins que les bien-fonds ne soient acquis en vue de bâtir ou d'utiliser le sol à des fins artisanales ou industrielles et qu'ils ne se prêtent à ces usages, ou que la suppression de l'exploitation ne soit commandée par d'autres justes motifs. a) Ainsi que l'a définie le Tribunal fédéral, la viabilité d'un domaine agricole au sens de l'art. 19 al. 1er lettre c LPR est une notion objective. Est viable le domaine agricole qui a une surface suffisante et des bâtiments (habitation et rural) adéquats pour qu'il puisse servir de base à l'existence d'une famille paysanne, même s'il ne permet pas à lui seul de l'entretenir; le revenu du domaine nécessaire à cet effet se calcule en tenant compte d'un endettement normal (ATF 110 II 304 et les renvois), ce qui signifie qu'un endettement excessif n'a pas à être pris en considération pour apprécier si une vente a un effet sur la viabilité du domaine. Selon la jurisprudence (ATF 92 I 316 et les renvois), la procédure d'opposition de l'art. 19 LPR s'applique aussi aux petits domaines agricoles, qui ne suffisent pas à assurer l'existence d'une famille paysanne. Si la loi vise au maintien du plus grand nombre possible d'exploitations agricoles assurant un revenu suffisant à une famille (ATF 97 I 551), il existe également un intérêt public à ce que les exploitations soient le plus productives possible (ATF 113 II 446). Ainsi, depuis la promulgation de la LPR, la notion de l'intérêt public au maintien du domaine agricole s'est modifiée et la représentation que l'on a d'une paysannerie saine a évolué; tandis qu'alors on tendait à conserver le plus grand nombre possible de famille paysannes sur de petits domaines, aujourd'hui, au contraire, la pénurie de main-d'oeuvre et l'obligation d'employer des machines obligent à agrandir les exploitations, ce qui en réduit le nombre (ATF 113 II 292). b) Les justes motifs au sens de l'art. 19 al. 1er lettre c LPR peuvent tenir soit à l'acheteur, soit au vendeur, soit à la nature objective de l'immeuble. Il faut apprécier l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en mettant en balance selon le droit et l'équité l'intérêt public que la loi tend à protéger et les intérêts privés que les parties font valoir en faveur de la vente (ATF 100 I b 260). La jurisprudence du Tribunal fédéral s'est montrée tout d'abord restrictive en excluant que les besoins d'argent du vendeur constituent de justes motifs d'une vente rendant l'exploitation non viable (ATF 80 I 409 = JT 1955 I 469; ATF 88 I 325 = JT 1963 I 373); les justes motifs paraissaient alors attachés aux qualités du domaine (Pidoux, Droit foncier rural, in RDS 1979, p. 454). Par la suite, le Tribunal fédéral a mis l'accent sur les circonstances

personnelles des parties et a considéré que présentaient des justes motifs le propriétaire âgé désireux d'abandonner peu à peu l'agriculture et de s'assurer un revenu suffisant pour ses vieux jours (ATF 94 I 173 = JT 1969 I 622), la veuve qui souhaite acheter une ferme pour loger ses deux enfants (ATF 97 I 155 = JT 1972 I 594), la veuve âgée dont le revenu ne lui permet pas de vivre sans vendre une parcelle de vigne (ATF 100 I b 260), voire un club de golf souhaitant acquérir un terrain pour la pratique de ce sport (ATF 97 I 548). c) En l'espèce, on peut tout d'abord sérieusement se demander si, avant même l'amputation envisagée, le domaine en cause constitue encore une unité économique viable: il est en effet notoire qu'une surface de l'ordre de huit hectares seulement est en général insuffisante pour que l'on puisse parler d'une entité agricole rentable. Dans ce cas, point ne serait dès lors besoin de rechercher si les vendeurs peuvent se prévaloir de justes motifs au sens de l'art. 19 al. 1er lettre c LPR. Quoiqu'il en soit, le but avoué des vendeurs est d'assainir la situation financière de l'hoirie recourante: celle-ci a en effet produit en procédure plusieurs pièces dont il ressort à l'évidence que ses dettes sont nombreuses. A cet intérêt privé de l'hoirie recourante s'oppose certes un intérêt public au maintien du domaine: à cet égard, force est cependant de constater que Frank Givel n'exerce pas aujourd'hui la profession d'agriculteur, que ses deux soeurs sont établies respectivement à Corcelles-près-Payerne et à Rueyres-les-Prés et que, à lire le dossier, l'affermage des terres de l'hoirie recourante semble extrêmement aléatoire. Au surplus, comme on l'a vu, le démantèlement d'un petit domaine peu productif est souvent le meilleur moyen de sauvegarder l'existence d'une paysannerie saine: plus qu'au maintien du plus grand nombre possible d'exploitations agricoles, on s'attache actuellement à renforcer les entreprises viables (ATF 113 II 292). Or, faire obstacle à la vente projetée irait manifestement à l'encontre de cette tendance, l'acquéreuse fût-elle une collectivité publique. 2. Cela étant, la transaction litigieuse peut être autorisée sans qu'il soit besoin d'examiner si l'acquéreuse pourrait elle aussi faire valoir l'existence de justes motifs. 3. En conclusion, les recours doivent être admis et la décision entreprise réformée en ce sens qu'il ne sera pas fait opposition à la vente des parcelles nos 1630 et 1728 de la commune de Payerne. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat; les avances effectuées en procédure par les recourantes leurs seront restituées. Obtenant gain de cause avec le concours d'un avocat, la recourante Commune de Payerne a droit à des dépens, qu'il convient de fixer à fr. 500.-. En revanche, il ne se justifie pas d'allouer également des dépens à la recourante hoirie Givel, assistée par un mandataire dont l'intervention dans la présente procédure n'entraîne aucun frais pour elle (TA, arrêts CR 91/197, du 26.11.91, et FO 91/005 du 4 mai 1991).

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