

VD_OMNI FO.1992.0013 vom 3. Juli 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1992.0013

FR: VD_OMNI FO.1992.0013 du 3 juillet 1992

IT: VD_OMNI FO.1992.0013 del 3 luglio 1992

Regeste

WENGER Jean-Jacques c/ CFI | Peut être autorisée la vente d'une parcelle agricole pour éviter une réalisation forcée imminente

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 03.07.1992 FO.1992.0013

WENGER Jean-Jacques c/ CFI | Peut être autorisée la vente d'une parcelle agricole pour éviter une réalisation forcée imminente

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - ARRET DU 3 JUILLET 1992 -

_____ sur le recours interjeté par Jean-Jacques WENGER , dont le conseil est le notaire Guy van Ruymbeke, à 1350 Orbe, contre le prononcé de la Commission foncière, section I, du 14 février 1992, faisant opposition à la vente d'une parcelle agricole.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J. Giroud, président J.-P. Pasche, assesseur S. Pichon, assesseur constate en fait : _____ A. Jean-Jacques Wenger, agriculteur, est propriétaire d'un domaine agricole d'une surface de 208'663 m2, réparti sur le territoire des communes de Bofflens, Bretonnières et Croy. Cette surface est complétée par 40 ares louées. Par requête du 7 janvier 1992 adressée à la Commission foncière I, Jean-Jacques Wenger a sollicité l'autorisation de vendre à Charles-Henry Bovet, agriculteur, à Arnex, la parcelle no 214 de la commune de Bofflens, d'une surface de 39'068 m2. Il exposait que le prix de vente s'élèverait à Fr. 276'476.- et que son but était de payer des dettes, de façon à éviter une vente aux enchères de son matériel agricole et la perte de son domaine. Il faisait valoir que l'acheteur était propriétaire d'immeubles agricoles d'une surface totale de 125'525 m2 et qu'il souhaitait acquérir du terrain pour l'agriculture en raison du fait que la location de certaines terres ne lui est pas assurée à long terme. La Commission foncière I a mandaté l'expert J.-P. Reymond de la Chambre vaudoise d'agriculture, qui a établi le 12 février un rapport dont la teneur est la suivante : " Situation générale M. Jean-Jacques Wenger, né en 1948, divorcé depuis 1991, n'a pas d'enfant. Titulaire d'un diplôme d'une Ecole d'agriculture, M. Wenger a été employé agricole. Ne possédant pas de domaine, il a cependant décidé de se mettre à son compte. C'est donc dès 1973 que M. J.-J. Wenger a acheté une ferme puis des terres agricoles et constitué le domaine qu'il exploite actuellement. Ce dernier est réparti au territoire des communes de Bofflens, Bretonnières et Croy. Il compte 208'663 m2 en propriété, dont cinq parcelles de prés-champs, totalisant 201'862 m2 de surface agricole utile (SAU). On peut ajouter 40 ares en location. Précisons que, selon le Registre foncier d'Orbe, la parcelle no 212 comporte 576 m2 en nature de prés-champs alors qu'il s'agit de place-jardin. La parcelle no 214 a été mesurée en vue de la vente; sa surface réelle est celle mentionnée par le notaire, soit 39'068 m2. La répartition géographique des terres agricoles est peu pratique mais, compte tenu du mode d'exploitation

(2 hectares en prairies, 1/3 céréales, 2/3 maïs), elle ne pose guère de problèmes. Ne disposant pas de contingent laitier, M. Wenger a axé son entreprise sur l'engraissement dans la stabulation libre qui se trouve à Croy. Parallèlement à l'exploitation agriocole, M. Wenger exerce le commerce de bétail. Situation financière En 1985 déjà M. Jean-Jacques Wenger a été autorisé à vendre une parcelle de 31'791 m² (voir dossier Opp. 8'255), ceci dans le but d'alléger ses dettes hypothécaires. Malgré cette opération et en raison d'une mauvaise gestion, ce qu'il admet, M. Wenger s'est mis dans une situation insupportable. Selon les extraits des Offices de poursuites d'Orbe et Yverdon mis à notre disposition, le total des dettes courantes se monte à Fr. 315'387.75 D'après M. Wenger, l'un de ses créanciers lui doit du bétail pour environ Fr. 39'000.- et il n'a pas pris livraison d'une machine qui lui est facturée Fr. 46'646.50 par la Maison Henriod à Echallens. On peut admettre que la somme due effectivement est un peu inférieure au montant ci-dessus. Par contre, il n'a pas été possible de chiffrer l'évolution négative intervenue depuis les relevés des Offices de poursuites. Aux dettes énumérées ci-avant, il y a lieu d'ajouter les dettes hypothécaires. Selon le relevé du 5 février 1992, établi par la fiduciaire Daniel Heiz S.A. à Chamblon, celles-ci se montent à Fr. 1'103'890.15. D'emblée, il apparaît que le produit de la vente de la parcelle R.F. no 214 pour la somme de Fr. 276'476.- sera insuffisant pour liquider les dettes courantes. D'autres ventes sont donc envisagées, voir inéluctables. La prochaine concernerait la parcelle R.F. no 352 de Croy où se trouve la stabulation. Problème de démantèlement En détachant 39'068 m² des 201'862 m² SAU, il ne resterait qu'un domaine de 162'794 SAU. Cette surface, même bien exploitée, sera difficilement viable à long terme. Le fait de détacher cette parcelle constitue le début du démantèlement d'une unité économique viable. Conclusions A notre avis, il y aurait lieu d'autoriser cette vente pour effectuer une nouvelle étape d'assainissement selon le plan proposé par M. Guy van Ruymbeke, notaire à Orbe, et d'admettre que d'autres ventes suivront, conduisant ainsi à un démantèlement total du domaine. Ces opérations auraient au moins pour avantage d'éviter une mise en faillite mais il nous paraît peu probable de pouvoir sauver ce qui restera du domaine". Les 6 et 7 février 1992, les Offices des poursuites et faillites d'Orbe et d'Yverdon ont établi chacun à l'intention de la Commission foncière I une attestation établissant qu'à défaut de paiement des créanciers de Jean-Jacques Wenger, la parcelle no 214 susmentionnée serait vendue aux enchères publiques. Par décision du 14 février 1992, la Commission foncière I a prononcé qu'il serait fait opposition à la vente de la parcelle no 214 de la Commune de Bofflens que Jean-Jacques Wenger se proposait à vendre à Charles-Henry Bovet. Elle exposait qu'aucun des cas prévus par la loi pour fonder une renonciation à former opposition n'était réalisé, qu'en particulier, la possibilité de rembourser les dettes après la vente envisagée ne constituait pas un motif suffisant pour justifier un démantèlement et que la vente de la parcelle ne résoudrait pas les problèmes financiers de Jean-Jacques Wenger. Jean-Jacques Wenger a déclaré recourir contre cette décision par lettre de son conseil du 4 mars 1992 sommairement motivée. Invité à compléter sa procédure, le dit conseil a déposé un mémoire de recours en date du 20 mars 1992. Il y exposait en substance que le domaine agricole de Jean-Jacques Wenger ne constituait pas une unité économique que l'intérêt public justifiait de préserver et que son démantèlement serait précipité plutôt qu'évité par l'opposition à la vente. Par lettre non motivée du 18 mars 1992, la Commission foncière I a conclu au rejet du recours. et considère en droit :

_____ 1. Selon les art. 19 al. 1er let. c LPR (RS 211.412.1) et 6 de la loi vaudoise d'application de la LPR (RSV 3.4), il peut être formé opposition contre des contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou sur 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. Ainsi que l'a définie le Tribunal fédéral, la viabilité d'un domaine agricole au sens de l'art. 19 al. 1er let. 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 familles 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). Les justes motifs au sens de l'art. 19 let. 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 = J1T 1955 I 469; ATF 88 I 325 = J1T 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 = J1T 1969 I 622), la veuve qui souhaite acheter une ferme pour loger ses deux enfants (ATF 97 I 555 = J1T 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). En l'espèce, la vente projetée constituerait, de l'avis de l'expert Reymond, le début du démantèlement d'une unité économique viable. Il y a dès lors lieu de rechercher si le recourant peut se prévaloir de justes motifs au sens de l'art. 19 al. 1er let. c LPR. Le but du recourant, qui a constitué peu à peu le domaine qu'il exploite actuellement, est d'effectuer l'opération inverse en vendant des parcelles l'une après l'autre, de façon à assainir sa situation financière et éviter une réalisation forcée imminente. A cet intérêt privé du recourant s'oppose un intérêt public au maintien du domaine. Il faut constater à cet égard que les terres du recourant sont dispersées et que son entreprise est axée principalement sur l'engraissement du bétail dans une stabulation libre : la suppression de l'exploitation ne nuirait dès lors pas à l'économie de la région. Au surplus, comme exposé ci-dessus, la tendance à conserver le plus grand nombre possible de familles paysannes sur de petits

domaines s'est modifiée et l'on vise aujourd'hui à agrandir les exploitations pour assurer leur bonne gestion. Au vu de ce qui précède, l'intérêt du recourant d'éviter de voir ses terres bradées dans le cadre d'une exécution forcée prédomine sur l'intérêt public au maintien de son domaine. L'essentiel, d'un point de vue du but de la loi, est que les terres nécessaires à l'agriculture restent au paysan et ne servent pas à d'autres fins (ATF 113 II 292). Or, l'intérêt du recourant coïncide en l'espèce avec celui de l'acquéreur, qui est agriculteur et souhaite se prémunir contre la perte de terres louées. On doit dès lors admettre que la vente projetée peut être autorisée. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens qu'il ne sera pas fait opposition à la vente de la parcelle no 214 de la Commune de Bofflens. Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens à la charge de l'Etat, qu'il convient de fixer à la somme de Fr. 500.-. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 14 février 1992 par la Commission foncière I est réformée en ce sens qu'il ne sera pas fait opposition à la vente de la parcelle no 214 de la commune de Bofflens que Jean-Jacques Wenger se propose de vendre à Charles-Henri Bovet pour le prix de Fr. 276'476.-. III. Les frais de la présente décision sont laissés à la charge de l'Etat, qui versera à Jean-Jacques Wenger une somme de Fr. 500.- à titre de dépens. Lausanne, le 3 juillet 1992 Au nom du Tribunal administratif : Le juge : Le présent arrêt est notifié : - au recourant, par l'intermédiaire de son conseil Me Guy Van Ruymbeke, notaire, 1350 Orbe, sous pli recommandé; - à la Commission foncière, section I; - au Département fédéral de justice et police, Office de la justice, 3003 Berne, en trois exemplaires, avec le dossier sous pli recommandé, à charge pour l'autorité fédérale de le renvoyer au Tribunal administratif, chemin de Boston 25, 1014 Lausanne; - au Conservateur du Registre foncier du district d'Orbe; - au Département AIC, Service de l'agriculture; - au Secrétariat général du Département AIC. 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.