

## VD\_OMNI FO.1992.0015 vom 27. Januar 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1992.0015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1992.0015)

FR: VD\_OMNI FO.1992.0015 du 27 janvier 1993

IT: VD\_OMNI FO.1992.0015 del 27 gennaio 1993

### Regeste

GRAND Michel | Le recourant, 66 ans, ne peut plus s'occuper de sa vigne lui-même, ni se faire aider par sa famille. Le domaine offre déjà de mauvais moyens d'existence et la vente lui procurerait un pécule pour sa retraite. Admis.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 27.01.1993 FO.1992.0015

GRAND Michel | Le recourant, 66 ans, ne peut plus s'occuper de sa vigne lui-même, ni se faire aider par sa famille. Le domaine offre déjà de mauvais moyens d'existence et la vente lui procurerait un pécule pour sa retraite. Admis.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 27 janvier 1993 \_\_\_\_\_  
sur le recours interjeté par Michel GRAND , représenté par le notaire Jean-Marc Emery, Place Dufour 3, à 1110 Morges, contre le prononcé du 15 janvier 1992 de la Commission foncière, section I, faisant opposition à l'aliénation de la parcelle no 560 de Villars-sous-Yens. \*\*\*\*\* Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J. Giroud, président O. Liechti, assesseur D. Malherbe, assesseur Greffier : Mme Y.-V. Chappuis-Rosselet, sbt constate en fait :  
\_\_\_\_\_ A. Michel Grand est propriétaire des parcelles nos 17, 96, 101, 182, 254, 382, 383, 416, 512 et 560 de la Commune de Villars-sous-Yens, ainsi que no 164 de celle de Denens; son domaine, dont il a hérité en 1957, représente une surface totale de 143'253 m2, dont 128'734 m2 sont en nature de pré-champ. Les parcelles nos 17 et 101 comportent différents bâtiments, soit notamment une habitation, des dépendances, un rural et un hangar. La parcelle no 560 est en nature de vigne. Dans le cadre d'un plan d'affectation adopté en dernier lieu en 1980, 3'000 m2 du domaine ont été classés en zone constructible; Michel Grand a d'ores et déjà promis à ses trois enfants de partager cette surface entre eux, ce qui réduira d'autant la part de terres cultivables.  
B. Par requête datée du 15 janvier 1992, Michel Grand, agissant par l'intermédiaire du notaire J.-M. Emery, à Morges, a requis de la Commission foncière, section I (ci-après : la CF I), qu'elle renonce à former opposition à la vente à André Rezin de la parcelle no 560 de Villars-sous-Yens, d'une surface de 4'868 m2, au prix de Fr. 316'420.-. Michel Grand exposait qu'il parvenait à l'âge de la retraite et qu'il n'arrivait plus à s'occuper de sa vigne, son épouse, handicapée depuis 1991, ne pouvant plus le seconder. Il a précisé lors de l'audience du 9 décembre 1992 que, faute de temps, ses enfants ne parvenaient pas non plus à l'aider; en outre, constatant qu'il approchait de l'âge de la retraite et au surplus handicapé par une atteinte au genou, Michel Grand n'a pas renouvelé ses machines agricoles depuis longtemps. Il estime que son domaine n'est plus rentable; à cet égard, il a d'ailleurs toujours dû travailler dur pour l'exploiter, même si, désormais, la charge hypothécaire, de Fr. 100'000.-, est amortie. La requête mentionne également que "M. Rezin

va reprendre à la fin de l'année 1992 le domaine de son beau-père et désire acquérir pour lui-même en attendant une parcelle de vigne". André Rezin, serrurier de formation, a précisé lors de l'audience qu'il y avait dix ans qu'il aidait son beau-père dans la culture de la vigne et six ans qu'il effectuait lui-même les travaux lourds y relatifs. Il a en outre un ami oenologue qui lui prodigue ses conseils et il a repris, il y a un an, les 9'200 m<sup>2</sup> de vigne que possédait son beau-père à Rivaz, qu'il exploite avec l'aide de son épouse. Comme cette surface est trop petite, il serait intéressé à l'agrandir par l'acquisition projetée. Il vit désormais à Rivaz, mais ce projet le séduit d'autant plus qu'il a vécu à Villars-sous-Yens jusqu'à son mariage et qu'il pourrait se faire aider dans l'exploitation de cette vigne par son frère, agriculteur-viticulteur, qui vit toujours à Villars-sous-Yens. André Rezin a proposé au recourant de lui louer sa parcelle, mais ce dernier a refusé car cette opération n'était pas rentable. En date du 23 janvier 1992, l'autorité de première instance a requis l'Office d'estimation de la Chambre vaudoise d'agriculture d'établir une expertise. Dans son rapport du 11 février 1992, l'expert J.-J. Fonjallaz a fait part des conclusions suivantes : "Le domaine, propriété de M. Michel Grand à Villars-sous-Yens, est viable, mais n'offre pas de bons moyens d'existence. Un calcul sommaire tenant compte des cultures qui sont pratiquées et de la vigne aboutit à un revenu agricole de Fr. 29'800.-. La vente de la vigne rendrait le domaine non viable. M. Michel Grand est âgé de 66 ans, ses enfants exercent des activités non agricoles : - une fille de 36 ans, secrétaire de direction à la Vaudoise Assurances; - un fils de 35 ans, mandataire à la Fiduciaire Horisberger; - un fils de 33 ans, hockeyeur professionnel à Neuchâtel. Il a en outre une formation de serrurier et envisage dans les deux ans à venir de s'installer à Villars-sous-Yens, dans le hangar-atelier construit sur la parcelle R.F. No 101, pour exercer sa première profession. Au vu de la situation familiale et des conditions actuelles de l'agriculture, il paraît inopportun de s'opposer au démembrement de ce petit domaine. En revanche, l'acquisition de la parcelle de vigne de 4'868 m<sup>2</sup> à fr. 65.- le m<sup>2</sup> par M. André Rezin, domicilié à Rivaz, à plus de 30 km, ne paraît pas judicieuse. P.S.

La valeur de rendement de la parcelle R.F. No 560, En Cheseaux, vignes 4'868 m<sup>2</sup> est la suivante :

Capital-sol	fr.	518.-/are	capital plantes : reste 2 ans avant la reconstitution	fr.	77.-/are	_____ fr.	595.-/are
Valeur de rendement de la parcelle	fr.			fr.			28'965.-.

Par décision du 14 février 1992, notifiée par courrier du 4 mars 1992, la CF I a refusé de faire droit à la requête présentée par Michel Grand au motif que l'opération envisagée constituerait un cas de démantèlement d'une unité économique viable et qu'en l'espèce, aucun des cas prévus par les dispositions légales pour fonder une renonciation à former opposition ne serait réalisé. C. Par acte daté du 11 mars 1992, Michel Grand, agissant par l'intermédiaire du notaire J.-M. Emery, a interjeté un recours contre cette décision, en concluant à ce qu'elle soit annulée et à ce que la vente ne soit pas frappée d'opposition. En substance, il fait valoir qu'il a besoin de liquidités pour ses vieux jours et que le produit de la vente de la parcelle en cause y pourvoirait. Les autres moyens invoqués à l'appui du recours seront repris plus loin dans la mesure nécessaire. En temps utile, le recourant a effectué l'avance de frais requise par Fr. 1'000.-. Le Tribunal administratif a tenu audience le 18 décembre 1992, en présence du recourant et de son mandataire, ainsi que d'André Rezin. et considère en droit : \_\_\_\_\_ 1. Aux termes de l'art. 19 al. 1 lit. c de 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 si la vente a pour effet

de rendre une exploitation agricole non viable, à moins que les biens-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 lit. 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. Toutefois, 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). En l'espèce, le Tribunal constate avec l'expert que la vente envisagée rendrait le domaine de Michel Grand non viable, ce qui n'est pas contesté. b) Dans la mesure où la vente projetée a pour effet de rendre l'exploitation du recourant non viable, il faut se demander si ce dernier peut se prévaloir de justes motifs pour l'autorisation d'une telle opération. Les justes motifs au sens de l'art. 19 al. 1 lit. 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 555 = 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), ou encore un club de golf souhaitant acquérir un terrain pour la pratique de ce sport (ATF 97 I 548). De même, il peut y avoir justes motifs du côté du vendeur si, pour des raisons d'âge ou de santé, celui-ci n'est plus en mesure d'exploiter ses terres ni de trouver de l'aide parmi ses proches, ni d'exercer une autre activité lucrative, et que sa situation financière est modeste au point qu'il doit réaliser tout ou partie de ses propriétés foncières pour assurer son existence (ATF 100 Ib 260, spéc. 269). On peut aussi se référer à ce sujet à la loi sur la bail à ferme agricole (ci-après LBFA) qui, comme la LPR, a pour base constitutionnelle l'art. 31 bis de la Constitution fédérale; selon l'art. 31 LBFA, en particulier sa lettre f, l'autorisation

d'affermir un domaine par parcelle est donnée lorsque "le bailleur n'est plus en mesure d'exploiter lui-même tout le domaine pour des raisons telles que maladie ou âge avancé". Selon les commentateurs, le législateur a consciemment renoncé à préciser la notion d'âge avancé, mais on peut cependant considérer qu'il correspond à l'âge de l'AVS (Studer/Hofer, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg, 1988, p. 240; B. Stämpfli Chevalley, Le régime des autorisations et des oppositions dans la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, thèse Lausanne, 1991, p. 153). En l'espèce, le recourant est âgé de 66 ans et souffre d'un handicap. A ceci s'ajoute que son épouse et ses enfants, pour des raisons tenant à leur santé ou à leur profession, ne peuvent pas le seconder dans sa tâche. Enfin, en vendant sa vigne, le recourant a pour but de se procurer des liquidités pour sa retraite. Force est donc de constater qu'il se prévaut de justes motifs au sens de la jurisprudence précitée. A l'intérêt privé du recourant à vendre la parcelle litigieuse s'oppose un intérêt public au maintien du domaine. Il faut relever à cet égard que, de l'avis de l'expert, l'exploitation du recourant n'offre pas de bons moyens d'existence; après que ce dernier aura partagé entre ses enfants les 3'000 m<sup>2</sup> de son domaine classés en zone constructible, les terres cultivables représenteront une surface qui ne sera même plus de 12 hectares; or, on l'a vu, la tendance à conserver le plus grand nombre possible de familles paysannes sur de petits domaines a aujourd'hui sensiblement perdu de son importance. Dès lors, l'intérêt du recourant à pouvoir vendre son domaine prédomine sur l'intérêt public au maintien de celui-ci. c) Comme le recourant peut se prévaloir de justes motifs au sens de l'art. 19 al. 1 lit. c LPR, point n'est besoin d'examiner les raisons incitant André Rezin à procéder à l'achat du bien-fonds litigieux. Il n'est en effet pas nécessaire que les deux parties puissent invoquer des justes motifs pour que la transaction soit autorisée (Pidoux, op. cit, p. 455, et les références citées). Le Tribunal relève toutefois que l'acheteur exploitera cette parcelle avec l'aide de son frère, lui-même agriculteur-viticulteur à Villars-sous-Yens; même si ce dernier n'en est pas propriétaire, elle arrondira en quelque sorte son domaine et ne sera pas soustraite à l'agriculture. 2.

Le recours doit ainsi être admis et la décision entreprise réformée en ce sens qu'il n'est pas fait opposition à la vente de la parcelle no 560 de la Commune de Villars-sous-Yens. Le présent arrêt peut être rendu sans frais. Quand bien même Michel Grand n'a pas expressément requis de dépens, il y a lieu de considérer qu'une telle conclusion, en matière administrative, doit être tenue pour implicite lorsque le recourant obtient gain de cause, comme en l'espèce, avec le concours d'un homme de loi (ATF 111 Ia 154, cons. 4 et 5) : cela étant, des dépens, par Fr. 500.-, lui seront alloués à la charge de l'Etat. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis. II.

Le prononcé rendu le 15 janvier 1992 par la Commission foncière, section I, est réformé en ce sens qu'il n'est pas formé opposition à la vente de la parcelle no 560 de la Commune de Villars-sous-Yens que Michel Grand se propose de vendre à André Rezin pour le prix de Fr. 316'420.-. III. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat, le dépôt de garantie versé par le recourant, par Fr. 1'000.-, lui étant restitué. IV.

L'Etat versera au recourant une somme de Fr. 500.- à titre de dépens. Lausanne, le 27 janvier 1993. Au nom du Tribunal administratif : Le président

: La greffière : Le présent arrêt est notifié : - au recourant, par l'intermédiaire de son mandataire, le notaire Jean-Marc Emery, sous pli recommandé; - à André Rezin, à Rivaz; - à la Commission foncière, section I; - au Conservateur du Registre foncier du district de Morges; - 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. 103 ss OJF).

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