

VD_OMNI FO.1993.0033 vom 26. Oktober 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1993.0033

FR: VD_OMNI FO.1993.0033 du 26 octobre 1994

IT: VD_OMNI FO.1993.0033 del 26 ottobre 1994

Regeste

Fédération des coopératives Migros c/CF I | Pas lieu à opposition : la société recourante maîtrise peu de biens-fonds agricoles dans le secteur considéré. Par surabondance : justes motifs du côté des vendeurs.

Erwägungen

E. 8

= JT 1990 I 649). c) Si, pris à la lettre, l'art. 19 al. 1er lit. b LPR ne vise que les personnes physiques, la jurisprudence a étendu son champ d'application aux personnes morales : il s'agissait d'éviter que, par la simple constitution d'une société, on puisse rendre la loi inefficace (voir ATF 92 I 317; 95 I 184). Mais, même lorsque l'acheteuse est une personne morale dont l'activité n'a aucun lien avec l'agriculture, on doit d'abord se demander in abstracto si les terrains à acquérir sont absolument indispensables pour assurer une existence suffisante à une famille paysanne (voir ATF 100 Ib 267). Si la réponse est négative et fonde ainsi une opposition, l'achat peut néanmoins être considéré comme imposé par de justes motifs si l'entreprise qui acquiert démontre un besoin suffisant et économiquement défendable des biens-fonds en cause pour atteindre ses buts légitimes. d) aa) En substance, l'autorité intimée retient que la recourante maîtrise des biens-fonds agricoles de nature à assurer une existence suffisante à une famille au sens de l'art. 19 al. 1er lit. b LPR, raison pour laquelle il y a lieu à opposition. La recourante elle-même convient qu'elle est à la tête d'un important patrimoine immobilier et, sans même fournir à cet égard de chiffres absolument précis, elle admet être propriétaire en Suisse de nombreux biens-fonds classés en zone agricole. L'instruction a en revanche permis d'établir que, dans la région du Signal-de-Bougy (qui seule doit être prise en considération ici, le but de la loi étant surtout de prévenir localement de trop grandes concentrations de terres agricoles en quelques mains), la recourante ne maîtrise directement ou indirectement en zone agricole qu'environ 62'000 mètres carrés selon le géomètre officiel Luc-Etienne Rossier, à Aubonne. Ainsi, ce total passerait à environ 110'000 mètres carrés en cas d'acquisition des deux biens-fonds litigieux. Conformément aux principes exposés ci-dessus, il faut donc se demander si une telle surface excéderait le minimum nécessaire à l'existence d'une famille paysanne: on l'a vu, c'est en effet le critère applicable par analogie aux personnes morales dont l'activité n'a aucun lien avec l'agriculture. Selon l'assesseur spécialisé du tribunal, le seuil de viabilité d'un domaine agricole traditionnel avoisine 100 poses vaudoises (soit environ 450'000 m²): or, on serait ici très loin de ce minimum puisque, même après la transaction en cause, le total des terres agricoles propriété de la recourante ne dépasserait pas quelque 25 poses. A cela s'ajoute qu'aucune de ces terres, au demeurant extrêmement disséminées dans le secteur considéré, ne supporte le moindre bâtiment d'exploitation: ainsi, indépendamment même d'un critère purement quantitatif, une saine exploitation de cet

ensemble se révélerait techniquement problématique. Certes le prix offert par la recourante, soit fr. 15.-- le mètre carré, est-il relativement élevé au regard de l'état actuel du marché: or, dans certains cas, on peut voir là l'indice d'une volonté d'accaparement (Pidoux, op. cit., p. 452). Pareille intention est toutefois démentie ici tant par le contexte dans lequel la recourante est devenue propriétaire immobilière dans la région du Signal-de-Bougy (création d'un vaste centre de loisirs) que par le but de l'opération litigieuse (aménagement, dans ce cadre, d'un golf). Au surplus, le tribunal n'est pas insensible à l'avis exprimé par M. Samuel Pichon, agriculteur à Essertines-sur-Rolle et conseiller de l'hoirie Ramel: celui-ci affirme en substance que, même à un prix sensiblement moins élevé, les terrains en cause seraient extrêmement difficiles à vendre, ne serait-ce déjà que pour des motifs d'ordre général (conjoncture défavorable, avenir incertain de l'agriculture notamment). En conclusion, il n'y a pas lieu de faire opposition à l'acquisition par la recourante des parcelles en cause. La décision attaquée doit donc être réformée; et, par voie de conséquence, le recours admis pour ce motif déjà. bb) Par surabondance, le tribunal examinera encore la question des justes motifs des vendeurs, dont l'autorité intimée conteste l'existence. Selon une jurisprudence déjà ancienne, cette cautèle est appliquée lorsque, pour des raisons d'âge ou de santé par exemple, le vendeur n'est plus en mesure d'exploiter ses terres ni de trouver de l'aide parmi ses proches ni encore 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 (v. notamment ATF 100 Ib 269). Il est vrai que, s'il s'était uniquement agi pour l'hoirie Ramel d'assainir la situation financière ainsi que d'assurer un plus grand confort à l'usufruitière survivante, force aurait été de donner raison à l'autorité intimée: un tel motif, relevant essentiellement de la convenance, n'aurait en effet pas prévalu sur l'intérêt public protégé par la loi. L'instruction a toutefois permis au tribunal de se convaincre de l'urgence objective de procéder à certains travaux d'entretien et même d'équipement: les eaux usées se déversent dans une fosse qui n'est probablement plus étanche, la Compagnie vaudoise d'électricité a mis plusieurs fois l'usufruitière en demeure de rendre son installation conforme aux exigences de la législation fédérale sur les installations électriques à basse tension et le chauffage central fait défaut. Or, le revenu annuel brut de l'usufruitière (soit sa rente AVS ainsi que le produit des fermages) ne dépasse guère fr. 40'000.--, montant dont il y a lieu de déduire environ fr. 13'000.-- pour le service des annuités: autant dire que le solde disponible ne permettrait même pas de financer les travaux de rénovation les plus urgents (à elle seule, la modification de l'installation électrique a été devisée à environ fr. 50'000.--). On ne saurait au surplus exiger des nu-propriétaires, à supposer qu'ils en soient capables, d'effectuer eux-mêmes des dépenses importantes sans contrepartie immédiate. Le tribunal parvient ainsi à la conclusion qu'il existe, du côté des vendeurs, des justes motifs au sens de l'art. 19 al. 1er lit. b LPR: le recours doit dès lors être admis pour cette raison également. A cela s'ajoute que, toujours selon le témoin Pichon, les chances de réalisation du domaine, déjà extrêmement faibles en l'état, postulent à tout le moins un entretien minimal des bâtiments. e) En résumé, il n'y a pas lieu de faire opposition à l'acquisition par la recourante des parcelles nos 427 et 432 de Bougy-Villars. Point n'est donc besoin d'examiner la question des justes motifs du côté de l'acquéreur, également invoquée par la recourante. 4. Vu le sort du pourvoi, il y a lieu de rendre le présent arrêt sans frais. C'est avec le concours d'un homme de loi que la recourante obtient gain de cause: il se justifie donc d'astreindre l'autorité intimée à lui verser des dépens, par fr. 1'000.--.

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