

## **VD\_OMNI FO.1995.0008 vom 28. Januar 1996**

VD Tribunal cantonal, 1996-01-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1995.0008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1995.0008)

FR: VD\_OMNI FO.1995.0008 du 28 janvier 1996

IT: VD\_OMNI FO.1995.0008 del 28 gennaio 1996

### **Regeste**

BALDIN Huguette et consorts c/Commission d'affermage | L'étude d'un plan de quartier ne suffit pas à justifier une réduction de la durée du bail.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 28.02.1996 FO.1995.0008

BALDIN Huguette et consorts c/Commission d'affermage | L'étude d'un plan de quartier ne suffit pas à justifier une réduction de la durée du bail.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 28 février 1996 sur le recours interjeté par Huguette BALDIN , domiciliée à Puidoux et François Chevalley , domicilié à Onex, tous deux représentés par Me Fernand Cornut, notaire à Chexbres, contre la décision de la Commission d'affermage du 31 mars 1995 refusant d'approuver un bail de durée réduite pour l'exploitation des parcelles N os 271, 284, 237, 268 et 230 du cadastre de la commune de Puidoux, par Willy et Olivier Jossevel, agriculteurs à Puidoux. \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* Composition de la section : M. Eric Brandt, président; M. D. Malherbe et M. M. Emery, assesseurs. Greffière : Mlle F. Coppe. Vu les faits suivants : A. Huguette Baldin et François Chevalley ont acquis par voie de succession les parcelles 271, 284, 327, 268 et 230 du cadastre de la Commune de Puidoux sises au lieu-dit "Aux Suettes". D'une superficie totale de 8,2 hectares, ces biens-fonds ont été classés en zone intermédiaire par le plan général d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le 29 novembre 1985. Les propriétaires ont entrepris l'étude d'un plan de quartier désigné "Aux Suettes", qui a fait l'objet d'un examen préalable favorable par le Service de l'aménagement du territoire le 8 octobre 1986. Le projet prévoyait la construction d'habitations collectives, contiguës et individuelles permettant d'accueillir une population de l'ordre de 300 personnes. Soumis à l'adoption du conseil communal lors de ses séances du 1er décembre 1988 et 14 février 1989, le plan a fait l'objet de nombreuses oppositions qui ont finalement amené la municipalité à retirer son préavis. Dans une lettre adressée le 4 octobre 1990 à la municipalité, Huguette Baldin et François Chevalley ont précisé qu'il souhaitaient poursuivre l'étude du plan d'aménagement malgré les moyens limités dont ils disposaient et la conjoncture défavorable. B. Le 10 mars 1995, Huguette Baldin et François Chevalley, agissant par l'intermédiaire de Me Fernand Cornut, notaire à Chexbres, ont demandé à la Commission d'affermage l'autorisation de conclure un nouveau bail à ferme avec Willy et Olivier Jossevel d'une durée limitée à trois ans pour l'exploitation des parcelles 271, 284, 327, 268 et 230. A l'appui de la requête, tendant à faire approuver une dérogation à la durée minimale de six ans prévue par l'art. 7 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA), l'hoirie Chevalley précisait que la parcelle principale sise au lieu-dit "Les Suettes" faisait partie d'un plan d'aménagement à l'étude et qu'elle pouvait passer dans un avenir assez proche en zone constructible en raison de sa

proximité avec la gare de Puidoux. La requête précisait encore que depuis 1974, l'hoirie Chevalley avait comme fermier M. Willy Jossevel, et le bail, qui avait pris fin le 1er mars 1995, avait été dénoncé à la suite de difficultés intervenues entre les propriétaires et le fermier. Le Service de l'agriculture a formulé un préavis favorable à la durée réduite du bail en raison du plan de quartier en cours d'études. Par décision du 31 mars 1995, la Commission d'affermage a cependant refusé l'autorisation sollicitée en raison du fait que la procédure de légalisation du plan de quartier avait échoué devant le conseil communal et qu'une nouvelle procédure visant à classer les parcelles en zone à bâtir n'avait pas été entamée. C.

Huguette Baldin et François Chevalley ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif par lettre du 1er mai 1995. Ils précisent que le bail à ferme qui les liait à Willy Jossevel avait été résilié en raison de la nouvelle procédure qu'ils envisageaient d'entreprendre pour la légalisation des parcelles 268 et 271. Le nouveau bail conclu pour trois ans permettait à Willy Jossevel, cultivant son domaine en collaboration avec son fils Olivier, de poursuivre l'exploitation des terrains. Le Service de l'agriculture s'est déterminé sur le recours le 30 juin 1995 en signalant qu'il n'avait pas d'autres remarques à apporter que les déterminations contenues dans son préavis du 17 mars 1995. La Municipalité de Puidoux s'est aussi déterminée sur le recours. Elle a précisé, dans sa lettre du 12 juillet 1995, qu'elle n'avait plus eu de nouvelles d'un projet d'études d'un plan partiel d'affectation depuis le 30 janvier 1991 et que les parcelles en cause étaient toujours situées en zone intermédiaire; l'autorité communale précisant toutefois qu'elle était disposée à étudier un nouveau projet de plan partiel d'affectation. Egalement invité à se déterminer sur le recours, le Service de l'aménagement du territoire a précisé que la Commune de Puidoux disposait de plusieurs secteurs en zone intermédiaire qui pouvant être affectés à la construction par la légalisation de plans de quartier ou de plans partiels d'affectation et que l'autorité communale serait appelée à faire un choix pour définir les priorités; il était cependant pour le moins hasardeux de soutenir que le secteur des "Suettes" serait prochainement affecté à la construction. Huguette Baldin et François Chevalley ont encore formulé des observations complémentaires le 6 septembre 1995 en relevant qu'ils n'avaient jamais abandonné le projet de plan partiel d'affectation des Suettes et que leur intention était bien de reprendre la poursuite de ce projet; ils avaient consenti à des investissements très importants pour présenter un plan de haut niveau, et les sommes engagées ne leur permettaient pas d'abandonner le projet mais les obligeaient à poursuivre avec l'appui des autorités. D.

Le tribunal a tenu une audience à Puidoux le 24 novembre 1995. Il a entendu à cette occasion les représentants de la Municipalité de Puidoux, du Service de l'aménagement du territoire ainsi que la recourante Huguette Baldin assistée par Me Fernand Cornut. Il ressort des documents produits à cette occasion que le premier contrat de bail à ferme a été signé le 11 octobre 1974 entre Olga Chevalley-Gilliéron d'une part et Willy Jossevel d'autre part et portait sur les trois parcelles 271, 284 et 327 d'une superficie totale de 81'089 m<sup>2</sup>; la durée du contrat était fixée à six ans dès le 1er mars 1974 avec ensuite un renouvellement tacite de trois ans en trois ans à défaut de dénonciation une année avant l'échéance. Le prix du fermage était fixé à 2'300 francs. L'art. 5 du contrat comportait la clause suivante : "En cas de vente de tout ou partie du terrain affermé et situé dans la zone à bâtir du plan de zone de la Commune de Puidoux, le fermier accepte d'ores et déjà de libérer des parcelles vendues moyennant paiement d'une indemnité au prorata des dites surfaces. L'indemnité ne sera due que si les parcelles vendues sont ensemençées. Si elles sont en prairie, seul le fermage de l'année en cours sera déduit au fermier". Par un premier avenant du 17 octobre 1983, il était précisé que Albert Chevalley, Huguette Baldin et

François Chevalley avaient repris les droits et obligations du bail à la suite du décès de Mme Olga Chevalley-Gilliéron. L'art. 2 de l'avenant introduisait la disposition suivante : "Il est précisé que l'art. 5 du bail pourra être appliqué pour la partie du terrain affermé, qui sera déclarée zone à bâtir par un plan de quartier, et à ce titre, soustraite aux dispositions légales de la loi sur le maintien de la propriété foncière rurale. Le terrain qui ne sera pas compris dans la zone soustraite sera soumis aux dispositions légales normales". L'art. 3 précisait que le prix du fermage pourrait être revu avec l'accord du bureau des fermages de l'administration cantonale. Un deuxième avenant du 27 décembre 1985 précisait qu'Huguette Baldin et François Chevalley avaient repris les droits d'Albert Chevalley à la suite de son décès; la surface des parcelles louées étaient en outre réduites à 77'409 m<sup>2</sup> à la suite de la vente d'une partie de la parcelle 271. Un troisième avenant du 7 novembre 1990 portait le prix du fermage à 6'000 francs par année. Le nouveau bail à ferme, signé le 28 février 1995 par les fermiers et le 7 mars 1995 par les bailleurs, fixe la durée du bail à trois ans dès le 1er mars 1995 avec un délai de résiliation d'une année et une reconduction tacite pour une même période de trois ans à défaut de résiliation. Le montant du fermage est fixé à 4'840 francs. Le contrat porte sur les parcelles 271, 284, 327, 268 et 230. L'art. 15 du contrat prévoit la clause suivante : "En cas de réalisation d'un projet d'aménagement, le terrain touché pourra être repris par les propriétaires sous réserve d'un préavis de six mois et contre indemnité en faveur des fermiers. Cette indemnité sera fixée par l'autorité cantonale compétente. En aucun cas elle ne dépassera le produit d'une récolte de douze mois. Elle sera indexée comme le prix des locations. Il est précisé que le présent bail à ferme est un renouvellement de celui qui lie les propriétaires et M. Willy Jossevel, daté du 11 octobre 1974. Ce bail devait prendre fin le 1er mars 1995 conformément à la décision préfectorale rendue ensuite de recours du fermier".

Considérant en droit : 1. Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 50 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA), le recours a été formé en temps utile. En outre, le recours satisfait aux exigences des formes prescrites par la loi vaudoise du 10 septembre 1986 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LVBFA); il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. 2.

a) Selon l'art. 7 LBFA la durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles et de six ans au moins pour les immeubles agricoles (al. 1). L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale. L'approbation doit être demandée dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée (al. 2). L'accord est approuvé si le bien-fonds affermé est situé, tout ou partie, dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire et que de justes motifs fondés sur cette loi exigent une durée plus courte (al. 3 let. a); l'accord est également approuvé si la situation personnelle ou économique d'une partie ou d'autres motifs objectifs le justifient (al. 3 let. b). Si l'approbation est refusée ou si la demande est présentée trop tard, le bail est réputé conclu pour la durée légale minimum (al. 4). Le message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur le bail à ferme agricole précise que le droit du bail à ferme agricole ne doit pas contrarier les objectifs de l'aménagement du territoire. La durée minimum fixée pour l'exploitation d'un domaine situé complètement ou essentiellement en zone à bâtir pourrait, dans certaines circonstances, empêcher une utilisation conforme au plan des zones, c'est-à-dire la construction de bâtiments. Mais la notion de zone à bâtir se réfère uniquement à celle définie par la législation fédérale sur l'aménagement du territoire et relève donc du droit fédéral (FF 1982 I p. 288). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les parcelles en cause ne sont pas classées en zone à bâtir. Selon l'art. 15 LAT, les zones à

bâtir comprennent en effet les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis ou seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps. Les zones intermédiaires font en revanche partie des territoires non affectés ou de ceux dont l'affectation est différée au sens de l'art. 18 LAT et ne peuvent être assimilés à des zones à bâtir. L'art. 51 al. 2 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 précise expressément que les zones intermédiaires sont inconstructibles et comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier. La seule intention des propriétaires d'étudier un plan de quartier destiné à transférer un bien-fonds d'une zone intermédiaire en zone à bâtir ne suffit pas pour qualifier ce terrain de terrain à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Le Service de l'aménagement du territoire a d'ailleurs confirmé dans ses déterminations que les zones à bâtir actuellement légalisées sur le territoire de la Commune de Puidoux ne sont pas surdimensionnées et qu'une extension du développement sur le secteur des "Suettes" ne s'imposait pas actuellement. Il est vrai que la parcelle 271 du secteur des Suettes pourrait se prêter à un développement de la construction si les besoins le justifient, compte tenu de sa situation à proximité directe de la gare et des zones de villas qui l'entourent au nord et au sud. Mais ces considérations ne permettent pas non plus de qualifier le terrain de zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT et seul un plan d'affectation en vigueur par l'approbation du Conseil d'Etat (art. 62 LATC) permet de modifier l'affectation de la zone en créant une zone à bâtir. c) Par ailleurs, aucune autre circonstance ne justifie une réduction de la durée du bail au sens de l'art. 7 al. 3 let. b LBFA et les recourants n'invoquent pas de circonstances spéciales liées à leur situation personnelle ou économique, ou d'autres motifs objectifs que l'éventuel classement en zone à bâtir. Il est vrai que le nouveau contrat de bail à ferme signé les 28 février et 7 mars 1995 comporte l'indication "suite du bail du 11 octobre 1974", son art. 15 précisant expressément que le bail est un renouvellement de celui du 11 octobre 1974 qui liait les propriétaires à Willy Jossevel. Cependant, l'art. 8 LBFA prévoit que la reconduction du bail pour une durée plus courte que six ans n'est valable que si elle est approuvée par l'autorité cantonale, les dispositions sur la réduction de la durée initiale du bail étant applicable par analogie. Dès lors que les conditions requises pour autoriser la réduction de la durée initiale du bail ne sont pas réunies, il n'est pas non plus possible d'autoriser une réduction de la reconduction de la durée du bail. d) Cela étant précisé, le tribunal relève encore que le refus d'accorder une dérogation à la durée minimale du bail à ferme n'est pas de nature à entraver leur projet de création d'une nouvelle zone à bâtir "Aux Suettes". Le classement des parcelles en zone à bâtir peut constituer une circonstance nouvelle qui pourrait justifier une adaptation de la durée du bail au sens de l'art. 12 LBFA; de même, la vente d'un terrain classé en zone à bâtir en vue de réaliser une construction pourrait aussi justifier une résiliation anticipée du bail au sens de l'art. 15 LBFA. Mais, en l'état, l'affectation actuelle des terrains concernés ne permet pas une dérogation à la durée minimale du bail. 3.

Il résulte du considérant qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue; conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA il convient de mettre à la charge des recourants un émolument de justice fixé à l'000 francs. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est rejeté. II. La décision de la Commission d'affermage du 31 mars 1995 est maintenue. III. Un émolument de justice de l'000 (mille) francs est mis à la charge des recourants Huguette Baldin et François Chevalley, solidairement entre eux. Lausanne, le 28 janvier 1996/gz Le président

:

La greffière : Le présent arrêt est

communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110) Concernant la LBFA : (bail à ferme) - Parties au contrat, opposant et autorité intimée (art. 50 al. 2 LBFA) - département AIC, Service de l'agriculture (art. 15 LVBFA)

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