

VD_OMNI FO.1996.0001 vom 29. Mai 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1996.0001

FR: VD_OMNI FO.1996.0001 du 29 mai 1996

IT: VD_OMNI FO.1996.0001 del 29 maggio 1996

Regeste

JACQUIN Pierre c/CF I | Une parcelle d'une surface de 2'905 m², assimilable par sa forme et sa situation à un talus, qui est pâturée une fois par année par des moutons, n'est pas appropriée à un usage agricole; elle est cernée par une forêt, une route et des résidences secondaires empêchant le rattachement à un estivage.

Erwägungen

E. 1

lettre b LDFR, font l'objet d'une mention au registre foncier les immeubles non agricoles situés en dehors de la zone à bâtir qui ne sont pas régis par la loi. Le champ d'application de la LDFR étant fondé en principe sur le régime d'affectation du sol, une obligation générale de mentionner tous les immeubles agricoles au registre foncier est superflue. 3.

a) Afin de se déterminer sur le caractère agricole ou non d'un bien-fonds, on peut se référer à la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale du 12 juin 1951 (LPR), abrogée par l'art. 93 LDFR, qui s'appliquait aux bien-fonds affectés exclusivement ou principalement à l'agriculture (art. 2 al. 1 LPR). Le Tribunal fédéral a jugé que pour définir le caractère d'immeuble agricole, l'affectation des terres à l'agriculture était sans doute un indice, mais elle n'était pas nécessairement décisive; il fallait encore que la valeur réelle et durable du sol dépende de son affectation à l'agriculture et non de la possibilité d'y bâtir; ainsi, des parcelles séparées du reste du domaine par une voie de chemin de fer, qui faisaient partie depuis un certain nombre d'années d'une zone industrielle et qui serviraient à l'extension future d'une entreprise n'avaient plus de caractère agricole (ATF 97 II 282 consid. 4). Dans un autre arrêt (ATF 110 II 468 consid. 2a), le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence; par ailleurs, la notion d'immeuble agricole (art. 18 al. 1 CO) n'étant pas définie par le législateur, il a précisé que la jurisprudence et la doctrine recouraient à cet égard à la définition de l'ordonnance du Conseil fédéral visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles, du 16 novembre 1945, dont l'art. 1 al. 2 à 4 avait la teneur suivante: "Est réputée bien-fonds agricole toute surface de terrain qui tire sa valeur propre des soins donnés au sol et de l'utilisation des propriétés naturelles du sol, ou qui fait partie d'une entreprise servant principalement à faire produire par le sol des matières organiques et à les utiliser. Sont considérés notamment comme biens-fonds agricoles les immeubles qui servent à la culture des champs, des prairies, de la vigne, du maïs, du tabac, des fruits, des légumes en plein champ et des semences, ou à l'économie alpestre. La présente ordonnance s'applique également aux biens-fonds faisant partie d'une exploitation d'horticulture qui sert exclusivement ou principalement à la culture des légumes ou des fruits en pleine terre." Le Tribunal fédéral a qualifié de propre à l'usage agricole un bien-fonds en nature de champ et prairie classé dans une zone réservée selon la loi zurichoise du 7 septembre 1975 sur les

constructions et l'aménagement du territoire, qui ne pouvait faire l'objet de constructions dans un proche avenir (voir ATF 115 II 167). Il a précisé que lorsqu'une incertitude subsistait sur le classement d'un immeuble et qu'une autorité judiciaire devait déterminer si ce bien-fonds constituait un immeuble agricole, cette autorité devait déterminer elle-même le caractère de l'immeuble d'après les critères du droit fédéral, à savoir la situation de la parcelle, son équipement routier, son utilisation future prévisible et le prix convenu (voir ATF 116 II 167). b) Est litigieuse la question de l'assujettissement de la parcelle no 1'823 à la LDFR. Celle-ci se trouve en zone intermédiaire d'après le plan d'extension partiel. Les alinéas 1 à 3 de l'art. 6 du règlement spécial de ce plan prévoient ce qui suit: "Les zones intermédiaires avec péréquation s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement. En tant que telles, ces zones sont inconstructibles. Cependant, des plans d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis dans les limites fixées par l'art. 25 ter LCAT. Dans les zones ou fractions de zones intermédiaires hachurées sur le plan, l'affectation ultérieure à la construction sera subordonnée à une péréquation réelle au sens de l'art. 25 ter al. 3 LCAT et comprendra obligatoirement le passage d'un minimum de 50% du périmètre en zone agricole. Cette zone agricole sera localisée en tenant compte des impératifs d'exploitation." Par ailleurs, le plan d'intention (soumis à consultation publique du 3 décembre 1993 au 12 janvier 1994) de la commune de Montreux prévoit la parcelle no 1'823 en zone intermédiaire avec étape de réalisation à long terme. c) En l'espèce, il ressort de l'audience d'instruction et de jugement du 22 avril 1996 que la parcelle litigieuse est en pente, mal orientée (au nord-ouest). Par sa forme et sa situation elle est assimilable à un talus de route plutôt qu'à un pâturage. Cependant, on ne saurait admettre que ces caractéristiques suffisent en eux-mêmes à nier le caractère agricole d'un bien-fonds; il s'agit bien en effet de déterminer si le terrain lui-même a un usage agricole et s'il est approprié à cet usage. Il faut donc examiner les caractéristiques agricoles éventuelles qu'il présente. Or, au vu de sa situation, il y a lieu d'admettre que le terrain ne se prête pas à l'exploitation; aucun produit n'est du reste retiré du sol. Il convient d'examiner également l'affectation de la parcelle en cause. Suivant le plan d'extension partiel, le bien-fonds litigieux est classé en zone intermédiaire; en outre, selon le plan d'intention de la commune, il est envisagé de le classer à long terme en zone à bâtir. Le seul caractère agricole de la parcelle réside donc dans le fait qu'elle est pâturée une fois par année par des moutons, le terrain étant ainsi entretenu; ce passage annuel remplace le passage des épaveuses mécaniques le long de nombreuses routes mais il ne fait l'objet d'aucun arrangement. La question qui se pose alors est celle de déterminer si ce seul élément suffit à définir le bien-fonds comme approprié à l'usage agricole. Lors de l'audience, le tribunal a constaté que la parcelle en cause était cernée par la forêt, la route et les résidences secondaires au sud et qu'elle ne pouvait en conséquence pas être rattachée à un estivage. En définitive, au vu de l'ensemble des caractéristiques du bien-fonds en cause, il y a lieu d'admettre que celui-ci n'est plus approprié à un usage agricole et que le fait qu'il est pâturé par des moutons une fois par année ne suffit pas à lui donner un caractère agricole. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la requête tendant à l'inscription d'une mention de non-assujettissement à la LDFR de la parcelle no 1'823 de la commune de Montreux est admise. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat (art. 55 LJPA); le recourant, ayant obtenu gain de cause avec l'aide d'un notaire, a droit à des dépens d'un montant de 500 francs.

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