

## **VD\_OMNI FO.1996.0020 vom 11. Dezember 1996**

VD Tribunal cantonal, 1996-12-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1996.0020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1996.0020)

FR: VD\_OMNI FO.1996.0020 du 11 décembre 1996

IT: VD\_OMNI FO.1996.0020 del 11 dicembre 1996

### **Regeste**

VIQUERAT Marguerite et crt c/CF I | Une grande parcelle (30'00 m<sup>2</sup>, dont 14'000 en forêt et 1600 en prés), sise en zone agricole, peut faire l'objet d'une mention de non-assujettissement parce que non exploitée, mal située et ayant à dire d'expert perdu pratiquement toute valeur agricole.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 11.12.1996 FO.1996.0020

VIQUERAT Marguerite et crt c/CF I | Une grande parcelle (30'00 m<sup>2</sup>, dont 14'000 en forêt et 1600 en prés), sise en zone agricole, peut faire l'objet d'une mention de non-assujettissement parce que non exploitée, mal située et ayant à dire d'expert perdu pratiquement toute valeur agricole.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 11 décembre 1996 sur le recours interjeté par Marguerite VIQUERAT et Viviane BEZENCON-VIQUERAT, représentées par Me Claude Hosner, avocat à Yverdon-les-Bains contre la décision de la Commission foncière, section I, du 30 août 1996, rejetant la requête des recourantes tendant à soustraire à la LDFR la parcelle no 145 de la Commune de Donneloye. \* \* \* \* \*

\* \* \* \* \* Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. D. Malherbe et M. M. Emery, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Les recourantes, respectivement veuve et fille de Philippe Viquerat, sont propriétaires en commun, à Donneloye, d'un immeuble immatriculé au registre foncier sous no 145. Il s'agit d'une très grande parcelle, de plus de 30'000 m<sup>2</sup>, sise à environ 1 kilomètre au nord du village, au lieu-dit "En Jon", sur la route de Molondin. Epousant quelque peu les formes d'une étoile, la parcelle est cadastrée d'une part en nature de pré-champ (16'000 m<sup>2</sup>), d'autre part en nature de bois (13'500 m<sup>2</sup>) enfin en nature de bâtiments (441 m<sup>2</sup>). Ces derniers sont au nombre de trois, et ils comprennent une grande maison dotée de deux annexes, dont l'une était partiellement occupée par les bureaux du mari et père des recourantes (qui était architecte). Le 3ème bâtiment est une bâtisse en pierre, inhabitable, qualifiée de "fruitier". Toute la partie est de la parcelle, sous la forêt, est un talus dont la pente est assez forte. A l'ouest des bâtiments, immédiatement à côté de ceux-ci, un jardin et un verger ont été aménagés. B. La propriété des recourantes, qui ne comprend aucun bâtiment à usage agricole, n'est plus affectée à l'agriculture depuis très longtemps. Ni Philippe Viquerat, ni son père n'étaient cultivateurs. Selon le plan des zones de la Commune de Donneloye (approuvé par le Conseil d'Etat le 29 mai 1981), l'ensemble de la parcelle est sis en zone agricole. C. Le 3 juillet 1996, agissant par l'intermédiaire du notaire Brigitte Stämpfli Chevalley, à Yverdon-les-Bains, les recourantes ont demandé l'inscription au registre foncier d'une mention de non-assujettissement, à forme de l'art. 86 al. 1 LDFR. Par décision du 30 août 1996, et après avoir fait procéder à une expertise par l'Office de

conseil agricole de Prométerre, la Commission foncière rurale, Section I, a rejeté la requête. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours déposé par mémoire du 23 octobre 1996. La commission a transmis le recours au Tribunal administratif le 29 octobre 1996, accompagné d'une réponse aux termes de laquelle elle conclut au rejet du pourvoi. Le Tribunal administratif a procédé le 29 novembre 1996 à une visite des lieux en présence de l'une des recourantes, Mme Bezençon et de son conseil. La commission n'était pas représentée. Les arguments des parties seront repris ci-après pour autant que de besoin.

Considérant en droit: 1. Interjeté dans le délai et la forme prévus par l'art. 13 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVDFR), le recours est recevable; il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. 2. La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR)

régit l'aliénation des immeubles agricoles (art. 218 du code des obligations). Elle règle les rapports juridiques concernant les terres agricoles; elle détermine qui peut acquérir des entreprises et des immeubles agricoles et à quelles conditions; elle limite l'engagement de tels objets, ainsi que leur partage et leur morcellement. Elle touche donc la liberté de disposer, tandis que la restriction de l'affectation du sol est assurée par la loi sur l'aménagement du territoire. Les objectifs du droit foncier rural sont le maintien et la création d'exploitations productives (remaniement parcellaire, mesures remédiant au morcellement), la lutte contre la création d'unités économiques trop importantes (par l'accaparement des terres), la reprise des exploitations agricoles à des prix équitables dans le but de prévenir le surendettement, le maintien de l'exploitation agricole au sein de la famille paysanne et la protection du fermier, ainsi que le soutien à l'agriculteur capable qui exploite lui-même ses terres (voir message du Conseil fédéral à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural du 19 octobre 1988, FF 1988 III, p. 891 ss). La LDFR s'applique notamment aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR). Selon l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble (au sens de l'art. 655 du code civil) approprié à un usage agricole ou horticole. Il suffit que le terrain se prête à l'exploitation; tel est le cas lorsqu'un produit peut être obtenu du sol. La caractéristique de l'aptitude à l'agriculture ou à l'horticulture est d'abord d'ordre objectif, mais l'on doit cependant aussi tenir compte de l'utilisation effective durant de longues années (message du Conseil fédéral précité, FF 1988 III, p. 917). Sont propres à l'usage agricole les biens-fonds tels que notamment les prés et les terres labourables, mais également les biens-fonds supportant des bâtiments agricoles (sur tous ces points, voir FO 96/0001 du 29 mai 1996). 3.

Selon l'art. 86 al. 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 a en effet été considérée comme superflue (EF 1988 III ch. 225.2). Appelé à se déterminer sur le caractère agricole ou non d'un bien-fonds, le Tribunal administratif a déjà jugé (FO 96/0002 déjà cité) que l'on pouvait 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). Il a enfin relevé que selon l'ordonnance la nature agricole d'un bien-fonds ne dépendait pas exclusivement de son utilisation, mais qu'il fallait en plus que l'immeuble tire sa valeur propre de l'utilisation agricole du sol (ATF 116 II 543, consid. 5b in fine).

4. La décision entreprise est fondée essentiellement sur l'expertise Conod, de l'Office de conseil agricole de Prométerre. La commission foncière s'écarte toutefois des conclusions de cet expert, selon lequel le non-assujettissement pourrait être admis, en se bornant à paraphraser la remarque selon laquelle cette parcelle "... n'a pas perdu tout caractère agricole" et à affirmer "... qu'il n'est en l'état pas possible d'admettre l'inscription d'une mention de non-assujettissement sur une parcelle d'une surface de plus de 30'000 mètres carrés comportant environ 16'000 mètres carrés en nature de pré-champ". Une telle motivation ne répond pas aux exigences de la jurisprudence (ATF 117 Ib 86; 114 Ia 241 consid. d; 112 Ia 109) selon laquelle, même si l'autorité n'a pas l'obligation de discuter tous les moyens soulevés devant elle, mais seulement indiquer les motifs qui l'ont guidée, elle doit tout de même indiquer au moins brièvement les réflexions de l'autorité sur les éléments de fait et de droit essentiels (Knapp, Précis de droit administratif, 4ème éd., no 690). Cette exigence n'est pas satisfaite par une simple référence à deux surfaces et à la nature de pré-champ de l'une d'entre elles. Le vice est ici d'autant plus évident que la commission s'est écartée des conclusions de l'expert, et qu'il est un principe général et maintes fois répété dans la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine (ATF 120 III 82 consid. 2c et les références citées) qui veut que la motivation soit alors circonstanciée. Le droit à la motivation étant couvert par la garantie de l'art. 4 de la Constitution fédérale, force est de

constater que la décision attaquée est atteinte d'un vice de nature formelle qui devrait normalement en entraîner l'annulation et le renvoi à l'autorité intimée pour nouvelle décision. Le Tribunal administratif renonce toutefois à une telle solution parce que, aux termes de l'instruction qu'il a menée et notamment de la visite des lieux à laquelle il a procédé, il est à même de statuer sur le fond, le principe de l'économie de la procédure commandant alors qu'il procède de cette manière. 5. Si on se réfère aux critères d'appréciation que l'autorité doit appliquer pour déterminer le caractère agricole d'un immeuble (consid. 2 ci-dessus), le tribunal constate que seuls deux éléments (l'appartenance à la zone agricole et le fait qu'une partie de la surface est utilisée à des fins de pâturage) plaident en faveur du statut agricole de la parcelle no 145. Pour le surplus, tout conduit à la conclusion que ces terres n'ont aucune valeur agricole. Depuis plusieurs générations, elles ne servent plus à la culture du sol à des fins agricoles. Elles ne sauraient de toute manière être exploitées de façon autonome, aucun des bâtiments qui l'occupent ne permettant d'y entretenir un train de campagne (étable, grange, écurie, porcherie, etc.). Toute la partie boisée est bien entendu inutilisable si ce n'est pour une exploitation forestière. Quant à la surface en nature de pré-champ, et comme l'expert l'a relevé, elle est en forte pente, mal orientée et entourée de forêt de sorte que sa valeur agricole peut être considérée comme à peu près nulle. Les alentours immédiats des bâtiments comprennent un jardin et un verger, et ne permettent de toute façon pas un usage agricole. Le seul fait qu'une partie des surfaces soit utilisée par un agriculteur voisin qui y laisse paître son bétail ne saurait l'emporter sur tous les éléments précités dès lors qu'il s'agit en fait simplement d'entretenir la parcelle et que cet usage n'a fait l'objet d'aucun arrangement formel (bail). Comme le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de le juger (FO 96/0001 du 29 mai 1996 déjà cité), le pâturage accessoire ne suffit pas à donner un caractère "approprié à un usage agricole ou horticole" au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. On ne peut qu'être conforté dans cette appréciation en lisant le message du Conseil fédéral, pour qui le but de la LDFR n'est pas de protéger comme immeuble agricole un parc attenant à une villa sise en zone agricole même lorsque, objectivement parlant, la parcelle se prêterait à un usage agricole (EF 1988 III 917, ch. 221.3 al. 1). Comme cela a été rappelé ci-dessus (consid. 2) les objectifs du droit foncier rural sont le maintien et la création d'exploitations productives. Dans ces conditions, le Tribunal administratif, suivant d'ailleurs l'avis de l'expert Conod, admettra qu'une mention de non-assujettissement peut être autorisée. 6. Le recours doit dans ces conditions être admis et la décision entreprise réformée dans le sens des considérants. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat, les recourantes, qui ont procédé avec l'aide d'un conseil, ayant droit à des dépens (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Commission foncière, section I, du 30 août 1996 est réformée en ce sens que l'inscription d'une mention de non-assujettissement à la LDFR de la parcelle no 145 de la Commune de Donneloye est autorisée. III. Le présent arrêt est rendu sans frais. IV. Il est alloué aux recourantes Marguerite Viquerat et consort, solidairement, des dépens d'un montant de 500 (cinq cents) francs, à la charge de l'Etat de Vaud par l'intermédiaire de la Commission foncière rurale, section I. fo/Lausanne, le 11 décembre 1996/gz Le président: LDFR 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).

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