

VD_OMNI FO.1997.0027 vom 14. Juli 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1997.0027

FR: VD_OMNI FO.1997.0027 du 14 juillet 1999

IT: VD_OMNI FO.1997.0027 del 14 luglio 1999

Regeste

PICHON Samuel c/CF I | La réunion de deux domaines agricoles en un seul n'exclut pas que celui-ci procède toujours de deux entreprises agricoles virtuelles distinctes pour autant que chacune d'elles réponde aux réquisitions de l'art. 7 LDFR. Dans ce cas, le transfert de propriété de l'une d'elles ne constituera pas un cas de partage matériel (58 LDFR), mais d'acquisition (61 LDFR).

Erwägungen

E. 20

ans; elle relève que les deux exploitations faisant l'objet du partage requis ne correspondent pas à celles dont il était question en 1992, et que la notion d'exploitation au sens de l'OTA ne peut être confondue avec celle d'entreprise agricole au sens de la LDFR. Ainsi, même en l'absence d'une décision formelle au sens de l'art. 84 LDFR, il n'y a pas lieu de retenir le déni de justice, mais bien de considérer que l'autorité intimée a implicitement rejeté les conclusions principales, ce dont il convient à présent d'éprouver le bien-fondé. d) L'art. 7 al. 1 LDFR définit l'entreprise agricole, au sens et comme concept central de cette loi, comme une "unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige au moins la moitié des forces de travail d'une famille paysanne". L'unité doit être économique et géographique (Donzallaz, op. cit., ad art. 7; Bandli et divers auteurs, *Le droit foncier rural, Commentaire de la LDFR*, édition du Secrétariat de l'Union suisse des paysans, 1998, nos 12 ss. ad art. 7). Du point de vue économique, l'unité se fonde sur des critères objectifs; les infrastructures doivent être exploitées de façon durable par la même main-d'oeuvre et sous une direction unique; cette gestion comprend les modalités de direction et d'utilisation des moyens d'exploitation humains, financiers et matériels. Sous l'angle géographique, l'unité doit se situer dans le rayon d'exploitation usuel dans la localité, notion que le législateur a introduite, tant dans LDFR que dans la LBFA, afin d'empêcher la formation de structures d'exploitation préjudiciables à l'économie et à l'environnement; en d'autres termes, l'agriculteur doit disposer d'une habitation dans un rayon géographique raisonnable (ATF 121 III 75, partic. 79). La moitié des forces de travail d'une famille paysanne à laquelle la LDFR fait référence est, sur la base d'une moyenne, estimée à 210 jours de travail par année (Bandli, op. cit., nos 41 ss. ad art. 7, spéc. no 52). L'art. 7 al. 4 lit. a LDFR prescrit enfin que, pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on doit notamment prendre en considération les conditions locales. La LDFR tient également la notion d'immeuble agricole pour essentielle. Revêt ainsi cette qualité, aux termes de l'art. 6 al. 1 LDFR, l'immeuble - au sens du concept juridique précis de l'art. 655 al. 2 CC - approprié à un usage agricole, respectivement objectivement apte à être utilisé de manière agricole et qui se situe en zone réputée agricole (Donzallaz, op. cit., ch. 79 à 85, p. 43 ss.). Certaines règles relatives aux entreprises

agricoles sont également applicables aux immeubles agricoles; ainsi, l'art. 21 al. 2 LDFR précise que les dispositions sur les entreprises agricoles notamment relatives à la restriction de la liberté de disposer sont applicables par analogie. La notion d'immeuble n'est donc pas si distincte que l'on pourrait le penser de celle d'entreprise agricole. En effet, l'art. 4 al. 1 LDFR précise qu'une entreprise agricole peut n'être constituée que d'un immeuble agricole, qui doit toutefois dans ce cas être bâti et garni d'installations agricoles, dans le respect des conditions posées par l'art. 7 al. 1 LDFR. De même, dans certains cas, la loi reconnaît implicitement un traitement particulier à la pluralité d'immeubles agricoles ne constituant pas une entreprise agricole; ainsi, par exemple, en cas de succession, chaque héritier pourra se faire attribuer une des parcelles sans que les restrictions de droit public relatives au partage, au morcellement ou à l'acquisition soumise à autorisation trouvent application (Donzallaz, op. cit., ch. 86 à 88, et les références citées). En l'espèce, l'expert du Tribunal affirme que les deux domaines du Village et du Bon sont chacun composés d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles servant de base à la production agricole, fait que ni l'autorité intimée, ni les rapports d'expertise Prométerre ne remettent en cause. N'apparaissent dès lors litigieuses que les seules questions de savoir si les deux domaines constituent chacun une unité tout en mobilisant la moitié des forces de travail d'une famille paysanne, dernières conditions posées par la loi pour la reconnaissance d'une entreprise agricole, respectivement si le domaine du Village procède, au sens de la loi, d'immeubles agricoles dont le transfert n'ôtera pas au domaine du requérant son caractère d'entreprise agricole. e) Dans le contexte particulier de l'objet du bail à ferme conclu en 1992, le Service cantonal de l'agriculture a tenu les entreprises exploitées par Samuel Pichon et par Jean-Michel Monthoux pour deux exploitations indépendantes au sens de l'OTA, considérant que chacune d'elles formait non seulement un ensemble de terres, de bâtiments et de cheptels mort et vif, mais qu'elles étaient exploitées de manière indépendante et autonome sur le plan du travail et de la gestion, et que les bâtiments d'exploitation principaux des deux intéressés étaient indépendants de ceux d'autres entreprises agricoles. Selon l'expert mandaté par le Tribunal, s'il n'y a certes pas identité formelle entre les objets des demandes de 1992 et de 1997, deux éléments de faible portée en sont la cause: un remaniement parcellaire - mais qui eut pour effet positif de mieux arrondir les deux domaines, du reste objets de deux acquisitions successives - et le bâtiment d'habitation du Village, jusqu'alors occupé par le recourant qui, par souci de cohérence, entend précisément changer aujourd'hui de domicile. L'analyse de cet expert, contrairement à ce que prétend l'autorité intimée, ne se fonde pas sur des critères propres à l'OTA et à la LBFA, mais rend compte, en abordant la ratio de ces textes, des analogies qu'il y a lieu de faire entre ceux-ci et ceux posés par la LDFR au regard du cas d'espèce. Du reste, l'autorité intimée ne motive en rien le bien-fondé de son postulat, ni ne réfute à satisfaction de droit les arguments au recourant sur cette question. Il n'y a donc pas lieu de remettre en cause le caractère objectif de l'appréciation que fit l'expert de la composition du domaine, ni de s'écarter de ses conclusions lorsqu'il rejoint le recourant en retenant que ce dernier est à ce jour propriétaire de deux exploitations agricoles distinctes - celle du Bon étant une entreprise agricole - constat auquel l'autorité intimée se devait de procéder et que le Tribunal tient en conséquence pour fondé. f) En application de l'art. 84 LDFR, il convient donc de donner droit aux conclusions principales du recourant en procédant au constat que le transfert des immeubles agricoles constituant le domaine du Village, respectivement des parcelles 610, 694 et 757 d'Essertines-sur-Rolle, n'est pas visé par l'interdiction de partage matériel consacré par l'art. 58 al. 1 LDFR, mais constitue bien un cas d'acquisition au sens des art. 61

ss. LDFR. 4. Au surplus, et par surabondance, il convient de relever que les conclusions subsidiaires du recourant, fondées sur l'exception de l'art. 60 lit. b LDFR, devaient être admises. a) La notion de "bons moyens d'existence", au sens de cette disposition, est un concept juridique indéterminé emprunté à l'art. 31 al. 2 lit. a et b LBFA (Bandli et autres auteurs, op. cit., no 19 ad art. 8 et no 3 ad art. 16; Donzallaz, op. cit., n. 210 ad art. 16). Cette notion doit être interprétée objectivement (Studer/Hofer, *Le droit du bail à ferme agricole*, 1988, p. 216 à 217, 235). De bons moyens d'existence doivent permettre à une famille paysanne de vivre en dessus du minimum vital et de faire des économies (Studer/Hofer, op. cit., p. 216, 220 à 221), c'est à dire constituer des réserves pour les investissements nécessaires au maintien de la productivité de l'entreprise (FF 1982, I, p. 298; Studer/Hofer, op. cit., p. 216). b) En l'espèce, les deux rapports d'expertise successifs de Prométerre sur lesquels l'autorité intimée s'est à l'évidence fondée, tant pour admettre d'abord que pour rejeter ensuite la requête de Samuel Pichon, ne diffèrent pour l'essentiel que sur la question, qui apparaît déterminante, de savoir s'il y a lieu de prendre en considération les revenus accessoires provenant de la location d'appartements sis sur le domaine du Bon. c) Or, l'on admet que les bons moyens d'existence comprennent non seulement la rétribution de l'activité agricole proprement dite mais aussi les revenus accessoires (Studer/Hofer, op. cit., p. 218; Bandli et autres auteurs, op. cit., n. 29 ad art. 8). Savoir ce qu'il faut entendre par ceux-ci implique de se référer aux motifs de politique structurelle qui ont conduit à l'adoption de la LDFR. L'un des buts poursuivis par le législateur a été de consolider la propriété foncière rurale (Bandli et autres auteurs, op. cit., n. 2 ad art. 9) et combattre le morcellement des terres. En introduisant à l'art. 60 lit. b LDFR une exception à l'interdiction du partage matériel ou du morcellement, il s'agissait non pas de favoriser une multiplication d'entreprises se trouvant à la limite de la viabilité, mais de permettre l'agrandissement d'exploitations voisines par une cession de parcelles lorsque cette opération ne compromet pas la survie de l'entreprise de base (Stalder, *Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht*, thèse, Berne, 1993, p. 112.), respectivement de celle objet du transfert. Car c'est à l'égard d'une partie au moins de l'entreprise que l'exigence des bons moyens d'existence doit être posée; la jurisprudence du Tribunal fédéral commande en effet de ne pas se contenter de retenir que le domaine restant n'offre plus de bons moyens d'existence, mais d'examiner si le domaine faisant l'objet du transfert de propriété présente lui-même de tels moyens, respectivement constitue une entreprise agricole (ATF 121 III 75, cons. 3b; FF 1988 III p. 889 ss., spécialement p. 971). La prise en compte de revenus accessoires a quant à elle été conçue, non pas pour accueillir des agriculteurs à temps partiel, mais pour maintenir les travaux agricoles en mains des exploitants (BOCN 1991 I 138). Ont ainsi été cités comme revenus accessoires ceux qui provenaient notamment d'activités agricoles dépendantes, à titre de service, comme réceptionnaire de lait, gardien d'alpage, aide normale aux voisins, travaux forestiers ou collaboration occasionnelle à des coopératives agricoles, ou de travaux locaux usuels (remonte-pente) lors de mois d'hiver sans grands travaux agricoles, ou encore d'une activité indépendante dans une entreprise annexe, étroitement liée à l'exploitation (Studer/Hofer, op. cit., p. 235; Bandli et autres auteurs, op. cit., n. 29 ad art. 8). Contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, il ne s'agit donc pas rigoureusement de revenus d'une "entreprise accessoire intimement liée à l'entreprise agricole". d) Cela étant, le tribunal considère que c'est à juste titre que l'expert qu'il a mandaté a tenu compte, dans sa calculation, des revenus locatifs excédentaires de l'immeuble du Bon; l'autorité intimée admet du reste implicitement une telle prise en

compte, en n'y opposant qu'une querelle de chiffres fondée sur la déduction du revenu locatif du logement occupé par l'employé aux services duquel l'entreprise devrait par hypothèse recourir au vu du nombre de jours de travail estimés nécessaires à l'exploitation. Point n'était donc besoin, pour l'expert Prométerre, de revenir sur les conclusions de son premier rapport, ni en conséquence pour la Commission de reconsidérer sa décision d'autoriser le partage matériel. Le rapport d'expertise et les déterminations de la Commission ne divergent au surplus que sur la question d'une prétendue surestimation de la marge "estivage", respectivement sur les taux retenus pour l'estivage des génisses, le coût d'acquisition de veaux engraisés et certaines charges spécifiques non comptabilisées. L'expert a sur ces points procédé aux précisions qui s'imposaient, révisé le montant de la marge brute de l'exploitation et corrigé en conséquence le revenu initialement tenu pour objectivement réalisable. Or, ce revenu réalisable rectifié reste propre à assurer à l'exploitation de bons moyens d'existence, constat dont le Tribunal ne peut que prendre acte.

5. Compte tenu des considérants qui précèdent, le recours doit être admis et la décision entreprise annulée. Obtenant gain de cause, le recourant, qui a consulté un avocat, a droit à des dépens; arrêtés à fr. 1'000.-, ils seront supportés par la partie qui succombe conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA.

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