

VD_OMNI FO.1998.0007 vom 16. März 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-03-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1998.0007

FR: VD_OMNI FO.1998.0007 du 16 mars 1999

IT: VD_OMNI FO.1998.0007 del 16 marzo 1999

Regeste

MOCCAND Samuel c/CF I | Séparation d'une parcelle de 2600 m² avec bâtiment d'habitation que conserverait l'ancien exploitant, alors que le reste du domaine, qui comporte aussi un bâtiment d'habitation, serait cédé à son fils. Exception admise.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 16.03.1999 FO.1998.0007

MOCCAND Samuel c/CF I | Séparation d'une parcelle de 2600 m² avec bâtiment d'habitation que conserverait l'ancien exploitant, alors que le reste du domaine, qui comporte aussi un bâtiment d'habitation, serait cédé à son fils. Exception admise.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 16 mars 1999 sur le recours interjeté par Samuel MOCCAND , 1406 Cronay, représenté par Me Paul-Arthur Treyvaud, avocat, 1400 Yverdon-les-Bains, contre la décision rendue le 30 janvier 1998 par la Commission foncière rurale, section I , refusant une autorisation de partage matériel. * * * * * Composition de la section: M. Alain Zumsteg, président; Mme Silvia Uehlinger et M. Antoine Rochat, assesseurs. Greffier: M. Laurent Gisel, ad hoc. Vu les faits suivants: A. Samuel Moccand est propriétaire des parcelles 10, 18, 21, 88, 134, 140, 141, 206, 207, 215, 218, 230 et 470 de la commune de Cronay, ainsi que de la parcelle no 872 de la commune d'Yvonand. Selon l'inscription au registre foncier, la surface totale de ces parcelles s'élève à 176'313 m², dont 1'206 m² de bâtiment, 2'552 m² de places-jardins, 156'320 m² de prés-champs et 16'235 m² de bois. Les parcelles nos 470 de la commune de Cronay et no 872 de la commune d'Yvonand doivent être vendues à l'Etat pour la construction de l'autoroute N1. Elles se composent exclusivement de forêts (4'009 m² et 5'807 m² respectivement). Le domaine a été exploité personnellement par Samuel Moccand jusqu'en 1994, date à laquelle il l'a affermé à son fils Daniel Moccand. B. Les parcelles nos 18 et 88 de la commune de Cronay ont été acquises par Samuel Moccand en 1983. La première a une surface totale de 2'631 m², dont 2'089 m² en nature de prés-champs, 342 m² en nature de places-jardins et 200 m² en nature de bâtiment. La seconde a une surface totale de 58 m² en nature de bâtiment. Il s'agit d'une cave voûtée. L'habitation no ECA 29 édiflée sur la parcelle no 18 comprend une cuisine, des installations sanitaires et quatre chambres. Elle a été louée par Samuel Moccand à des personnes ne faisant pas partie de l'exploitation de 1983 à 1990. Elle a ensuite été occupée par Daniel Moccand de 1990 à 1996. Samuel Moccand et son épouse y habitent depuis 1996. C. Le domaine de Samuel Moccand inclus une seconde habitation (no ECA 26), sise sur la parcelle no 10. Elle comprend une cuisine et six chambres. En outre, ce bâtiment possède une chambre indépendante, accessible depuis le corridor d'entrée et disposant de toilettes, d'un lavabo et d'un calorifère à mazout. Cette maison a été occupée par Samuel Moccand jusqu'en 1996; Daniel Moccand y habite depuis cette date. D. Le 8

novembre 1997, Samuel Moccand a déposé une requête d'autorisation de partage matériel d'une entreprise agricole auprès de la Commission foncière rurale, section I (ci-après: la Commission foncière). Il y demandait la soustraction des parcelles nos 18 et 88 de la commune de Cronay. Il désire en effet rester propriétaire de ces parcelles, sur lesquelles il habite, et vendre le domaine agricole à son fils Daniel qui l'exploite déjà. La Commission foncière a mandaté Jean-Paul Reymond, de Prométerre, association vaudoise de promotion des métiers de la terre, pour effectuer une expertise. Celle-ci relève notamment les éléments suivants quant aux parcelles nos 18 et 88 de la commune de Cronay. "Actuellement, l'habitation sert de logement à M. et Mme Samuel Moccand. Le rural désaffecté est utilisé en qualité de dépôt/bûcher par le propriétaire. En cas de soustraction des parcelles RF nos 18 et 88, il reste le logement de sept pièces (no 26 AI sur la parcelle RF no 10) ainsi que les ruraux utiles au domaine. Compte tenu du type d'exploitation avec production laitière, la présence de deux familles sur le domaine paraît justifiée. Bien qu'un des deux logements ait été acquis en 1983 il ne nous semble pas possible de le soustraire du domaine et nous préavisons donc négativement." (p. 4 et 5) L'expertise précise en outre que la partie rurale du bâtiment no ECA 29 sise sur la parcelle no 18 n'est pas utilisée pour les besoins du domaine agricole (p. 3). E.

Le 30 janvier 1998, la Commission foncière rurale a rejeté la requête de Samuel Moccand tendant à la soustraction des parcelles nos 18 et 88 de Cronay. Cette décision relève notamment: "que compte tenu du type d'exploitation avec production laitière, la présence de deux familles sur le domaine est justifiée, que le domaine de Samuel Moccand peut abriter plus d'une unité de main-d'oeuvre et qu'il n'est dès lors pas possible d'en soustraire un des deux logements" Cette décision a été envoyée à Samuel Moccand par courrier du 17 février 1998. F.

Par acte de son conseil du 19 mars 1998, Samuel Moccand a interjeté recours contre cette décision. Il indique qu'il travaille à la poste à mi-temps depuis le mois de juin 1995 et aide son fils le soir quand il le peut, étant rétribué pour ce faire à raison de 900 fr. par mois. Il précise que Daniel Moccand pourrait parfaitement exploiter seul le domaine. Samuel Moccand relève en outre que le domaine ne permet manifestement pas de nourrir deux familles et que la maison d'habitation occupée par son fils permet de loger un employé agricole. Enfin, l'obligation de racheter également les parcelles no 18 et 88 poserait un handicap financier à Daniel Moccand, ce qui risquerait d'empêcher le développement rationnel du domaine. Par courrier du 30 mars 1998, le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce (aujourd'hui le Département de l'économie), Service de l'agriculture, sans prendre expressément position sur l'acceptation ou le rejet du recours, a relevé que la pratique constante des organismes vaudois de financement public de l'agriculture encouragent le maintien de deux, voire trois logements par domaine. En revanche, le domaine de Samuel Moccand serait de taille modeste et il serait illusoire qu'il puisse faire vivre plus d'une famille en même temps. Le Service de l'agriculture développe en outre des considérations relatives au droit successoral. Par courrier du 31 mars 1998, la commission foncière s'est référée à sa décision. Interpellé par le tribunal, l'expert Jean-Paul Reymond a complété son rapport d'expertise le 14 mai 1998. En substance, il considère que la présence constante de deux familles n'est pas absolument nécessaire sur le domaine. Néanmoins, compte tenu de l'exploitation laitière, le chef d'exploitation doit pouvoir être secondé par de la main-d'oeuvre familiale ou extra-familiale. A défaut il devrait être présent matin et soir 365 jours par an. Il précise en outre que deux familles ne sauraient être employées à plein temps sur le domaine. Il relève enfin que, lorsque Samuel Moccand ne le secondera plus, Daniel Moccand ne pourra assurer le logement de la main-d'oeuvre à laquelle il devra selon toute vraisemblance avoir

recours. Par acte de son conseil du 16 juillet 1998, le recourant a déposé un mémoire complémentaire. En substance, il souligne la dimension modeste de son domaine, ainsi que la possibilité de loger un éventuel employé dans la chambre indépendante de l'habitation no ECA 26. Il relève enfin qu'il risque de perdre le contingent laitier lié aux terrains qu'il loue à Clément Pittet, paysan de Cronay, et pourrait ainsi être amené à cesser la production laitière. Considérant en droit: 1. Déposé dans le délai de trente jours prévu par l'art. 88 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (ci-après: LDFR), le recours a été interjeté en temps utile. Au surplus, il est recevable en la forme. 2. L'article 1er al. 1 LDFR a la teneur suivante: "La présente loi a pour but: a) d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures; b) de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles; c) de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles" Aux termes de l'art. 58 de la LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel et de morcellement). Cette disposition trouve sa justification dans des motifs de politique structurelle, à savoir le maintien d'exploitations agricoles viables, respectivement leur agrandissement (Bandli et autres auteurs, Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, n. 7 ad art. 58 et n. 9 ad art. 60; FF 1988 III p. 904). La LDFR tend à favoriser l'exploitant titre personnel lors de l'acquisition d'entreprises agricoles et vise à exclure du marché quiconque tend à acquérir un immeuble ou une entreprise agricoles principalement dans un but spéculatif (Bandli et autres auteurs, op. cit., n. 8 ad art. 1). L'art. 60 LDFR déroge cependant au principe de l'interdiction de partage matériel et de morcellement. Il prévoit notamment que : "L'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation permet des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand (...) b. l'entreprise agricole continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence après le partage ou la division (...)" La notion de "bons moyens d'existence" à laquelle fait référence l'art. 60 lit. b LDFR est un concept juridique indéterminé emprunté à l'art. 31 al. 2 lit. a et b LBFA (Bandli et autres auteurs, op. cit., n. 19 ad art. 8 et n. 3 ad art. 16; Donzallaz, Commentaire de la Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, 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). 3. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'entreprise agricole de Samuel Moccand permet d'assurer de bons moyens d'existence à une famille paysanne. Le point litigieux porte sur la nécessité de maintenir deux habitations dans le domaine agricole. Dans un arrêt publié dans la Revue du notariat et du registre foncier 1997, p. 178, le Tribunal fédéral a refusé l'autorisation de soustraire au domaine agricole une parcelle sur laquelle était sise une seconde habitation. Malgré les similitudes (exploitations de taille comparable comportant deux bâtiments d'habitation dont l'un disposait d'un petit logement séparé), cette solution ne s'impose pas en l'espèce. En effet, dans l'affaire précitée, le requérant avait obtenu une autorisation de construire la seconde habitation hors de la zone à bâtir, au motif qu'il s'agissait d'un "Stöckli", soit d'un bâtiment jugé nécessaire aux besoins de l'exploitation. Tel n'est pas le

cas en l'espèce. Les parcelles dont la soustraction est requise ont été acquises par Samuel Moccand séparément du domaine lui-même, il y a une quinzaine d'années. Elles ont d'ailleurs été louées pendant sept ans à des tiers, non impliqués dans l'exploitation. En outre, les conceptions en matière de succession des générations dans l'exploitation des domaines agricoles et de construction sur le domaine d'un logement pour l'ancienne génération divergent fortement entre la Suisse alémanique et la Suisse romande, la notion de "Stöckli" n'ayant guère cours dans cette dernière. Il est significatif à cet égard que les parents de Samuel Moccand aient vécu avant leur décès dans une maison en propriété sise à Yverdon, et non au village de Cronay voire sur le domaine. La soustraction des parcelles 18 et 88 ne portera pas atteinte aux moyens d'existence qu'une famille paysanne pourra tirer du domaine de Samuel Moccand. Ces parcelles ne représentent en effet qu'une très faible surface en prés-champs. En outre, l'expert a précisé que le rural n'était pas utilisé pour l'exploitation. Quant à la maison d'habitation, elle n'est pas nécessaire à l'exploitation du domaine. En effet, celui-ci est de taille modeste, comme l'ont relevé tant le recourant que le Service de l'agriculture. Il ne saurait suffire à l'existence de deux familles paysannes, ainsi que l'expert l'a finalement admis. L'expertise mentionne d'ailleurs que Daniel Moccand acquiert déjà des gains extérieurs à son exploitation à raison de 50 heures par an. Quant à l'argument selon lequel la présence d'un second logement serait nécessaire compte tenu du caractère laitier de l'exploitation du domaine, il n'emporte pas la conviction. En effet, la question se pose essentiellement pour des périodes de vacances du fermier ou des remplacements occasionnels. Ceux-ci peuvent parfaitement être effectués par un employé temporaire qui logerait dans la chambre indépendante de l'habitation no ECA 26 sise sur la parcelle no 10, ou par un autre paysan de Cronay. En outre, admettre un tel raisonnement supposerait l'obligation de maintenir ou de construire deux logements sur toute exploitation comportant des vaches laitières, indépendamment de sa taille. Enfin, l'inutilité de l'habitation en cause pour l'exploitation du domaine est confirmée par le fait qu'elle a été louée à des tiers, non intéressés à l'exploitation, pendant sept ans. De plus, on ne saurait imposer au paysan, sur la base de la LDFR, des charges inutiles pour son domaine. Cette loi vise en effet essentiellement à protéger la rentabilité des exploitations agricoles. Une telle conséquence irait manifestement à sens contraire. Le Tribunal fédéral a par ailleurs jugé qu'au regard de l'art. 60 let. b LDFR, il importe peu de savoir si c'est la partie vendue ou la partie conservée par le paysan requérant qui continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence (ATF 121 III 75 consid. 3b). 4. Compte tenu des considérations qui précèdent, le recours s'avère bien fondé et la décision attaquée doit dès lors être annulée. Le recourant, qui a consulté un avocat, se verra allouer des dépens. En outre, l'autorité intimée, qui succombe, devra verser un émolument de jugement conformément à l'art. 55 LJPA. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est admis. II. La décision de la Commission foncière agricole, section I, du 30 janvier 1998 est annulée. III. La requête du 8 novembre 1997 de Samuel Moccand tendant au partage matériel de son entreprise agricole par soustraction des parcelles nos 18 et 88 de la commune de Cronay en vue de la remise du domaine agricole à son fils Daniel Moccand est admise (Aut 1593b). IV. Les frais de procédure sont laissés à la charge de l'Etat. V. L'Etat de Vaud, par sa Commission foncière rurale, section I, versera la somme de 1'000 fr. (mille francs) à Samuel Moccand à titre de dépens. mp/Lausanne, le 16 mars 1999

Le président: Le greffier: 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.