

VD_OMNI FO.1998.0008 vom 13. Juli 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1998.0008

FR: VD_OMNI FO.1998.0008 du 13 juillet 1998

IT: VD_OMNI FO.1998.0008 del 13 luglio 1998

Regeste

CONNÉ Marianne c/CF I | Juste motif admis (d'ordre personnel et affectif), la recourante souhaitant replacer une vigne (823 m²) dans le patrimoine de la famille, cédée en 1976 en lieu de partage dans la succession de son père, à sa soeur Odile, avec un droit de préemption de durée illimitée, que cette dernière a vendu, sans mot dire, au fermier-exploitant.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 13.07.1998 FO.1998.0008

CONNÉ Marianne c/CF I | Juste motif admis (d'ordre personnel et affectif), la recourante souhaitant replacer une vigne (823 m²) dans le patrimoine de la famille, cédée en 1976 en lieu de partage dans la succession de son père, à sa soeur Odile, avec un droit de préemption de durée illimitée, que cette dernière a vendu, sans mot dire, au fermier-exploitant.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 13 juillet 1998 sur le recours interjeté par Marianne CONNÉ, représentée par Maître Philippe Conod, avocat à Lausanne, contre la décision du 13 février 1998 de la Commission foncière rurale, section I, lui refusant l'autorisation d'acquérir de Roger Berthet la part de 823/1264èmes de la parcelle 5401 du cadastre de Lutry. * * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Daniel Malherbe et M. André Vallon, assesseurs. Greffière: Mme Françoise Ferrari Gaud. Vu les faits suivants: A. Albert Blanc, quand vivait domicilié à Lutry, est décédé le 8 octobre 1973, laissant pour seules héritières légales ses trois filles, Antoinette Blanc, Odile Vuilleumier et la recourante, Marianne Conne. Propriétaires en mains communes de deux parcelles sises à Lutry, les filles d'Albert Blanc ont procédé, par acte authentique dressé le 28 septembre 1976 par Maître Etienne Rodieux, notaire à Lutry, à l'attribution de parts et cession en lieu de partage des deux immeubles: - Antoinette Blanc et Odile Vuilleumier ont cédé à Marianne Conne leur part d'un tiers chacune à l'immeuble formant la parcelle 1269 du cadastre de Lutry, d'une surface totale de 1'156 m², en nature de pré-champ, vigne et bois, Marianne Conne devenant seule propriétaire de cet immeuble; - Marianne Conne et Antoinette Blanc ont cédé à Odile Vuilleumier leur part d'un tiers chacune à l'immeuble formant la parcelle 1424 du cadastre de Lutry, d'une surface totale de 1'588 m², en nature de pavillon, de pré-champ et vigne, Odile Vuilleumier devenant seule propriétaire de cet immeuble. La valeur de 60'000 fr. a été attribuée aux deux immeubles, soit 20'000 fr. pour la parcelle 1269 cédée à Marianne Conne et 40'000 fr. pour la parcelle 1424 cédée à Odile Vuilleumier, la soulte en faveur d'Antoinette Blanc, par 20'000 fr., étant due par sa soeur Odile. L'acte notarié précise encore, pour chaque cession en lieu de partage, que la cessionnaire ne possède pas de parcelle contiguë, qu'un droit de préemption, - donnant le droit d'acheter l'immeuble grevé à un prix égal à celui offert par tout tiers acquéreur - , a été accordé et accepté pour une durée illimitée et que celui-ci sera annoté au Registre foncier pour une durée expirant le 28

septembre 1986. B. Le 29 novembre 1996, Odile Vuilleumier, alors seule propriétaire de la parcelle 5091 (ancienne 1424), a fait une demande d'autorisation de morcellement du sol, qui a été acceptée par décision du 10 février 1997 du Service des améliorations foncières. La parcelle 5091 de Lutry a ainsi été morcelée et partagée en une parcelle de 300 m² supportant le bâtiment ECA 487 (partie B), le solde (partie A), d'une surface totale de 1264 m², étant en nature de pré-champ (441 m²) et de vigne (823 m²).

C. Par courrier du 28 février 1997, Maître Ryvier Charmey, notaire à Lutry, a écrit à la Commission foncière rurale, section I au sujet de l'acquisition, par Roger Berthet, des 824/1264èmes (recte : 823/1264èmes) de vignes, compris dans la parcelle 5091 d'Odile Vuilleumier. Le courrier mentionne que cette dernière n'est pas exploitante viticole, que la parcelle 5091 ne fait pas partie d'une exploitation viticole et que Monsieur Berthet va acquérir les 824/1264èmes de la partie A de dite parcelle pour le prix de 60'000 francs, acquisition non soumise à autorisation. Ce courrier précise enfin que Roger Berthet étant vigneron, la part de copropriété qu'il acquiert de Madame Vuilleumier fera partie de son exploitation viticole.

D. Par acte authentique du 19 juin 1997 portant sur la division, la constitution d'une copropriété et la vente d'une quote-part, Odile Vuilleumier a divisé la parcelle 5401, provenant du morcellement de la parcelle 5091 (ancienne 1424), et constitué une copropriété sur celle-ci, les quote-parts étant de 441/1264èmes (en nature de pré-champ) et 823/1264èmes (en nature de vigne). Odile Vuilleumier a vendu la quote-part de 823/1264èmes à Roger Berthet pour le prix de 60'000 francs. L'acte notarié mentionne encore que la part d'immeuble vendue est libre de droit d'emption, de préemption et d'usufruit et que le bail de l'acheteur s'éteint par confusion. Le règlement de copropriété, inclu dans l'acte notarié, stipule qu'Odile Vuilleumier se réserve le droit d'usage exclusif sur la partie de la parcelle de 441 m², Roger Berthet se réservant le droit d'usage exclusif sur la partie de 823 m². Le droit de préemption légal réciproque a été supprimé et le partage interdit pour la durée légale maximale de 30 ans. E.

Par requête du 4 février 1998, Maître Ryvier Charmey, notaire, représentant Marianne Conne et Roger Berthet, a requis une autorisation d'achat pour Marianne Conne de la part de copropriété de Roger Berthet sur la parcelle 5401, pour le prix de 68'000 francs. Il ressort de la requête que le vendeur Roger Berthet, vigneron et enseignant, est propriétaire de 9'061 m², dont 8'375 m² de vignes (y compris sa part de copropriété sur la parcelle 5401), la recourante étant propriétaire de la parcelle 5134 (ancienne 1269) de 1'291 m² en nature de pré-champ, bois et vigne. Quant aux motifs invoqués par le vendeur, la requête mentionne que Roger Berthet et le notaire Ryvier Charmey ignoraient qu'en 1976, la venderesse Odile Vuilleumier avait octroyé un droit de préemption illimité à ses soeurs, savoir Marianne Conne, laquelle, ayant appris la vente, a déclaré vouloir exercer ce droit de préemption. F.

Par décision du 13 février 1998, la Commission foncière rurale, section I (ci-après la commission intimée) a rejeté la requête. Elle a considéré, d'une part, que le droit de préemption de Marianne Conne n'est pas légal mais conventionnel et, d'autre part, que Madame Conne n'est pas exploitante à titre personnel. La décision relève enfin qu'aucune des exceptions légales au principe de l'exploitation à titre personnel n'est réalisée.

G. Par mémoire de recours du 30 mars 1998, Marianne Conne, représentée par Maître Philippe Conod, avocat, s'est pourvue contre la décision précitée, concluant principalement à ce que la décision attaquée soit annulée, l'acquisition par Marianne Conne de la part de copropriété de 823/1264èmes de la parcelle 5401 du cadastre de la commune de Lutry de Roger Berthet, pour le prix de 68'000 fr., n'étant pas soumise à autorisation; subsidiairement, la recourante conclut à ce que la décision attaquée soit réformée, en ce

sens qu'elle soit autorisée à acquérir dite part de 823/1264èmes. Les moyens soulevés par la recourante seront repris ci-dessous dans la mesure utile. H. Par courrier du 15

avril 1998 au tribunal, la commission intimée a conclu au rejet du recours. I.

La recourante a effectué le dépôt de garantie de 1'000 fr., le 17 avril 1998. J.

Les parties n'ayant pas requis la tenue d'une audience publique, le Tribunal administratif a délibéré à huis clos. 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 en la forme.

2. a) 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). Cependant, la loi ne s'applique pas aux immeubles de peu d'étendue, qui ont moins de 10 ares pour les vignes, ou moins de 25 ares pour les autres terrains, et qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 3 LDFR). Selon l'art. 7 al. 1 LDFR, est une entreprise agricole l'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. La notion d'entreprise agricole est définie comme suit dans la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de procédure d'opposition et de droit successoral paysan: il doit s'agir d'une entité de terres ou d'immeubles agricoles, de constructions (bâtiments) et d'installations formant une unité économique (ATF 92 I 316 ss; 95 II 394 ss; 107 II 378 ss). Les droits de jouissance et de participation sont également des immeubles agricoles. On ne peut cependant parler d'une telle unité que si les immeubles qui la composent sont situés, par rapport au centre de l'entreprise, dans un rayon d'exploitation normal pour la localité (voir message du Conseil fédéral, op. cit., FF 1988 III, p. 918). Quant à la notion d'immeuble, telle que définie à l'art. 6 LDFR, elle correspond à celle de l'art. 655 al. 2 CCS (ATF 123 III p. 233; Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, no 80 p. 43). Selon l'art. 655 al. 2 CCS, sont en particulier des immeubles les parts de copropriété d'un immeuble. b) La recourante invoque principalement que l'acquisition projetée, qui porte sur une surface de 823 m² en nature de vigne, échappe à la procédure d'autorisation en application de l'art. 2 al. 3 LDFR. Selon elle, la vente Vuilleumier/Berthet n'ayant pas nécessité d'autorisation, il doit en aller de même de la vente Berthet/Conne. La recourante relève l'ambiguïté de la décision, du fait que la commission

intimée a considéré que l'acquisition par M. Berthet à Odile Vuilleumier de dite part n'est pas soumise à son autorisation. Il convient ainsi d'examiner à titre liminaire si cette acquisition est ou non soumise au régime de l'autorisation préalable, la LDFR ne s'appliquant pas aux immeubles de peu d'étendue qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 3 LDFR). c) Contrairement à ce que soutient la recourante, le fait que la commission intimée ait considéré que la vente entre Odile Vuilleumier et Roger Berthet n'est pas soumise à autorisation est sans rapport, si ce n'est que la même surface entre en ligne de compte, avec la présente espèce. En effet, les deux situations de fait ne correspondent pas, ne serait-ce que parce qu'Odile Vuilleumier, contrairement à Roger Berthet, n'est pas exploitante à titre personnel et n'a pas d'exploitation viticole. Seul l'examen des deux conditions légales cumulatives de l'art. 2 al. 3 LDFR permet de trancher la question de savoir si la LDFR s'applique à l'acquisition par la recourante de la quote-part litigieuse. Ainsi faut-il que l'immeuble soit de peu d'étendue et qu'il ne fasse pas partie d'une entreprise agricole. Or, comme on le verra ci-après, cette deuxième condition n'est pas remplie en l'espèce. aa) In casu, il suffit, pour que la première condition soit remplie, que l'immeuble ait une surface inférieure à 10 ares. En effet, l'objet de la vente étant une part de copropriété d'une surface de 823 m² en nature de vigne, il y a lieu de se référer à cette surface pour conclure qu'il s'agit bien d'un immeuble de peu d'étendue au sens où la loi l'entend. bb) Il reste à examiner la seconde condition de l'art. 2 al. 3 LDFR, à savoir que l'immeuble ne doit pas faire partie d'une entreprise agricole. Il ressort du dossier que Roger Berthet est vigneron, qu'il a une exploitation viticole, qu'il est propriétaire de 9'061 m², dont 8'375 m² de vignes (y compris la part de copropriété sur la parcelle 5401) et qu'il louait la parcelle litigieuse jusqu'à son acquisition en juin 1997. Il ressort également des lignes du 28 février 1997 du notaire Charmey à la commission intimée, que la part de copropriété de 823 m² fait bien partie de l'exploitation viticole de Monsieur Berthet. Force est de constater que la deuxième condition pour échapper au régime de l'autorisation n'est pas remplie et c'est dès lors à bon droit que la commission intimée est entrée en matière sur la requête d'autorisation d'acquérir de Marianne Conne. 3.

a) La recourante fait valoir que la parcelle 5401 était depuis de très nombreuses années propriété de la famille Blanc; qu'elle a toujours été attachée à cette vigne et y a notamment travaillé du vivant de son père. De même, la recourante explique qu'elle a renoncé à faire valoir son droit de préemption pour bénéficier d'une procédure moins coûteuse et plus rapide. Par ailleurs, M. Berthet, - qui ignorait tout du droit de préemption et du fait qu'elle était intéressée par l'acquisition de la parcelle -, a préféré passer un nouvel acte de vente. N'étant pas exploitante à titre personnel, la recourante invoque l'existence d'un juste motif, au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR permettant l'octroi d'une autorisation exceptionnelle. Elle reproche également à la commission intimée, qui a retenu qu'elle n'est pas exploitante à titre personnel, de s'être fondée sur la nature, contractuelle, de son droit de préemption, alors qu'il s'agit en réalité d'acquérir purement et simplement, ensuite d'un contrat de vente passé avec M. Berthet. Elle relève en outre que si elle avait acquis la parcelle 5091 directement de sa soeur, dite acquisition n'aurait pas été soumise à autorisation, en application de l'art. 62 al. 1 lit. b LDFR. Enfin, la recourante précise que le prix de 68'000 francs correspond au prix de vente payé par R. Berthet augmenté des frais et que ce dernier restera fermier de la parcelle en cause. b) Selon l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1); l'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2); sont des acquisitions le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalent économiquement à un transfert de la propriété (al. 3). L'art. 63 LDFR précise que

l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (lit. a), lorsque le prix convenu est surfait (lit. b), lorsque l'acquéreur dispose déjà juridiquement ou économiquement de plus d'immeubles agricoles qu'il n'en faut pour offrir à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons (lit. c) ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (lit. d). c) L'art. 64 al. 1 LDFR énumère une liste d'exceptions, non exhaustive, au principe de l'exploitation à titre personnel; lorsque l'acquéreur n'exploite pas à titre personnel, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire. L'exploitation à titre personnel n'est pas une condition absolue d'obtention de l'autorisation; il est donc possible, pour des motifs importants, de se faire délivrer une autorisation en l'absence d'une telle condition. L'autorité qui est saisie d'une requête d'autorisation exceptionnelle devra se conformer autant que possible au but de la loi et s'efforcer, en quelque sorte, de continuer l'oeuvre du législateur, disposant pour ce faire d'une certaine latitude de jugement. Elle fera une application du principe de proportionnalité en ce sens qu'elle statuera négativement toutes les fois que la situation des requérants est de nature à se renouveler ou que leurs intérêts ne prévalent pas manifestement sur l'intérêt public qui s'y oppose; en outre, pour que l'autorisation exceptionnelle se justifie, il suffit que l'application des prescriptions en vigueur entraîne des conséquences rigoureuses que le législateur n'a pas voulues; il s'agit donc de ne pas frapper trop lourdement des intérêts privés par rapport au but recherché par la loi (Yves Donzallaz, op. cit., no 576-577 ad art. 64). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la notion de "juste motif" est une notion juridique indéterminée qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas d'espèce; il faut pour cela se référer aux objectifs de la politique agricole de la LDFR; entrent dans la notion de juste motif (qui doit être comprise dans un sens large) les circonstances qui ont trait à la personne du ou des acquéreurs ainsi que celles qui s'inscrivent dans le but de la loi; un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR ne donne cependant droit à une autorisation que si aucun motif de refus selon l'art. 63 let. b ou let. c LDFR, soit les motifs de prix surfait ou d'accaparement, n'est réalisé (ATF 122 III 287). Un tel droit a du reste été reconnu par le Tribunal administratif, dans un cas, certes non semblable, mais du moins proche de la présente espèce, dans lequel le recourant, gérant de fortune, avait pour motif de reconstituer un domaine familial et de l'exploiter avec l'aide d'un tiers, ce dernier étant en mesure d'assumer une telle tâche (arrêt du 19 mars 1997 FO 95/0034 en la cause P.B. et Y. C. c/ CF I). d) En l'espèce, Marianne Conne, sans profession, n'est pas une exploitante à titre personnel. Elle invoque cependant des motifs qui ont trait à sa personne, principalement d'ordre affectif, qui expliquent son intention de replacer cette part de copropriété dans le patrimoine de la famille. Cet attachement est confirmé par le fait qu'un droit de préemption de durée illimitée a été prévu lors de la cession de la parcelle à sa soeur Odile en 1976. La recourante a d'ailleurs travaillé sur cette terre du vivant de son père. En outre, elle s'est engagée à louer cette parcelle à Roger Berthet, qui en restera ainsi le fermier comme par le passé. La démarche de Marianne Conne tend ainsi uniquement à ramener cet immeuble au rang des biens de la famille et, partant, son intérêt privé ne lèse en rien le but de la loi et les intérêts qu'elle protège. Cette conclusion s'impose également si l'on considère que la quote-part est un immeuble de peu d'étendue, au sens même de la LDFR. Il convient en outre de tenir compte, dans la pesée des intérêts en présence, du fait que la recourante a un droit de préemption et que celui-ci n'a pas été connu de M. Berthet lors de son acquisition. Ce dernier étant d'accord pour revendre l'immeuble à la recourante, à un prix tout à fait raisonnable, rien ne s'oppose donc à l'admission d'un juste motif

donnant droit à une autorisation exceptionnelle, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Au vu de l'ensemble des circonstances concrètes, le Tribunal administratif décide, en application de l'art. 64 al. 1 LDFR, d'annuler la décision entreprise et d'autoriser Marianne Conne à acquérir la quote-part de 283/1264èmes de la parcelle 5401 du cadastre de Lutry de Roger Berthet. 4.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Les frais judiciaires sont laissés à la charge de l'Etat (art. 55 LJPA), le dépôt de garantie de 1'000 francs opéré par la recourante devant lui être restitué. Ayant obtenu gain de cause avec l'aide d'un avocat, la recourante a en outre droit à une indemnité de dépens d'un montant de 1'200 francs, à la charge de l'Etat de vaud. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est

admis. II. La décision du 13 février 1998 de la Commission foncière rurale, section I, est annulée, Marianne Conne étant autorisée à acquérir la part de copropriété de 823/1264èmes de la parcelle 5401, du cadastre de la commune de Lutry, de Roger Berthet.

III. Le présent arrêt est rendu sans frais, le dépôt de garantie opéré par la recourante, d'un montant de 1'000 fr., lui étant restitué. IV. L'Etat de Vaud versera à Marianne Conne une indemnité de dépens de 1'200 fr. (mille deux cents francs).

Lausanne, le 13 juillet 1998 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)

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