Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.104/2004 /frs

Arrêt du 18 août 2004
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Raselli, Président,
Escher, Meyer, Hohl et Gardaz, Juge suppléant.
Greffier: M. Braconi.

Parties
X._____ SA,
défenderesse et recourante, représentée par
Me Jean-Charles Bornet, avocat,

contre

A._____,
demanderesse et intimée, représentée par
Me Yves Donzallaz, avocat,

Objet
droit de préemption du fermier, art. 47 LDFR,

recours en réforme contre le jugement de la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais du 26 mars 2004.

Faits:
A.
Par contrat du 28 mars 1998, la Banque Y._____ a vendu à A._____, pour le prix de 425'000 fr., vingt-neuf parcelles situées sur le territoire de la commune de Z._____. Il s'agit de biens-fonds en nature de pré ou champ, d'une surface agricole totale de 135'080 m2, dont certains comprennent une remise, un hangar, une habitation ou une place.

Le 30 avril 1998, le Service des affaires extérieures et de droit économique du Département des finances et de l'économie du canton du Valais - comme autorité compétente - a prononcé que l'acte de vente précité ne contrevenait pas à l'interdiction de partage matériel et autorisé cette acquisition pour le prix stipulé.

Le 27 mai 2004, la société X._____ SA a écrit à la venderesse et au notaire ayant instrumenté la vente qu'elle exerçait son droit de préemption en vertu de l'art. 47 LDFR; par lettre du 4 juin suivant, l'acheteuse a informé ledit notaire qu'elle contestait l'exercice du droit de préemption.
B.
Par mémoire-demande du 21 octobre 1998, A._____ a ouvert une action tendant à la constatation que X._____ SA ne remplit pas les conditions d'exercice du droit de préemption du fermier et à l'attribution de la propriété des parcelles ayant fait l'objet de la vente du 28 mars 1998. X._____ SA a conclu au rejet de la demande et à la constatation de son droit de préemption.

En février 1999, les parties ont passé une convention de procédure, homologuée le 15 mars suivant par le juge instructeur, aux termes de laquelle elles ont restreint le procès à la constatation de l'existence ou de l'inexistence

du droit de préemption.

Par jugement du 26 mars 2004, la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais a constaté que la défenderesse ne remplissait pas les conditions légales requises pour exercer le droit de préemption du fermier en rapport avec la vente intervenue le 28 mars 1998 entre la Banque Y._____ et A._____.
C.
X._____ SA interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à ce qu'il soit constaté qu'elle est au bénéfice du droit de préemption du fermier sur l'ensemble des parcelles qui ont fait l'objet de l'acte de vente du 28 mars 1998 et qu'elle a valablement exercé ce droit, et à ce que les immeubles litigieux soient inscrits à son nom au registre foncier; à titre subsidiaire, elle demande l'annulation du jugement entrepris et le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimée n'a pas été invitée à répondre.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours dont il est saisi (ATF 130 II 249 consid. 2 p. 250 et les arrêts cités).
1.1 Les litiges portant sur l'existence d'un droit de préemption agricole donnent lieu à une contestation civile de nature pécuniaire (art. 46 OJ; arrêt 5C.5/1998 du 12 février 1998, consid. 1a). En l'occurrence, vu le prix stipulé et les explications du jugement attaqué, les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent largement 8'000 fr. (Poudret, COJ I, n. 9.5 ad art 36 OJ et les références citées). Déposé en temps utile contre une décision prise en dernière instance par le tribunal suprême du canton, le recours est également ouvert sous l'angle des art. 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.
1.2 Le jugement entrepris ne constitue pas une décision finale au sens de l'art. 48 al. 1 OJ, car il ne statue pas sur toutes les conclusions des parties, mais une décision partielle qui peut faire l'objet d'un recours en réforme aux conditions de l'art. 50 OJ (Poudret, COJ II, n. 1.1.7 ss ad art. 48 OJ et les nombreux arrêts cités). Les exigences posées par cette dernière disposition sont réalisées dans le cas présent (cf. à ce sujet: ATF 127 III 433 consid. 1c/aa p. 436).
1.3 Les parties ont conventionnellement limité le procès à la question de l'existence ou de l'inexistence du droit de préemption du fermier. Le chef de conclusions de la recourante tendant à l'inscription à son nom des immeubles litigieux au registre foncier - au demeurant nouveau (art. 55 al. 1 let. b OJ) - est irrecevable.
2.
Le seul point à trancher en l'espèce est celui de l'existence du droit de préemption du fermier. Après avoir réservé son opinion au sujet de la qualité de fermière de la recourante, l'autorité cantonale a considéré, en bref, que les parcelles aliénées ne constituent pas une entreprise agricole selon l'art. 7 LDFR; la condition de l'exploitation personnelle n'est pas davantage réalisée (art. 47 al. 1 let. a LDFR), la majorité des actionnaires n'ayant pas travaillé, ni ne travaillera, dans l'exploitation agricole en cause. Les biens-fonds vendus ont, en revanche, la qualité d'immeubles agricoles au sens des art. 6 et 47 al. 2 LDFR; toutefois, le droit de préemption suppose alors que le fermier soit propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise (art. 47 al. 2 let. b LDFR), ce qui n'est pas le cas ici. De toute manière, le droit de préemption serait caduc vu la situation économique de la recourante et celle de ses actionnaires (art. 50 LDFR).
2.1 Aux termes de l'art. 47 al. 2 let. b LDFR, en cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier jouit d'un droit de préemption sur l'objet affermé si, notamment, il est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise. Le Tribunal fédéral a précisé que, pour déterminer si le fermier qui entend exercer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble agricole est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose d'une telle entreprise, il n'y a pas lieu de prendre en considération les immeubles qu'il a pris à ferme (ATF 129 III 693 consid. 5 p. 696 ss). La recourante admet, en outre, que le fermier n'est pas non plus assimilé à celui qui dispose économiquement d'une entreprise agricole au sens de l'art. 47 al. 2 let. b LDFR (FF 1988 III 938; ATF 129 III 693 consid. 5.5 p. 700/701 et les citations, auxquelles on peut ajouter: Studer, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, n. 13 ad art. 21 LDFR; Schmid-Tschirren, Im Spannungsfeld von Eigentümer- und Pächterinteressen, CdA 32/1998 p. 47).

2.2 C'est avec raison que la cour cantonale a considéré que le fermier qui fait valoir son droit de préemption doit être déjà propriétaire d'une entreprise agricole, car l'attribution de l'immeuble n'est pas destinée à la création d'une pareille entreprise, mais à son amélioration (Beeler, Bäuerliches Erbrecht gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]vom 4. Oktober 1991, thèse Zurich 1998, p. 324; Dosios Probst, La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, thèse Lausanne 2002, p. 230 n°439; contra: Studer, op. cit., n. 12 ad art. 21 LDFR). Il est vrai que ce principe ne ressort pas explicitement de l'arrêt cité par la juridiction précédente; le Tribunal fédéral n'en a pas moins affirmé que, lorsque la loi se réfère - comme à l'art. 47 al. 2 let. b LDFR - à la propriété d'une entreprise agricole, les immeubles pris à bail n'entrent pas en ligne de compte (ATF 129 III 693 consid. 5.4 p. 699/700; dans le même sens, pour les art. 10 et 60 al. 1 let. b LDFR: ibid., p. 699). La jurisprudence a donc une portée générale, en ce sens qu'elle concerne tant les immeubles pris à ferme auprès de tiers que ceux dont la vente a donné lieu à préemption. Au
demeurant, vu le texte et le but de la loi, la situation déterminante est celle qui existe lors de l'exercice du droit de préemption (contra: Müller, Die Regelung der Vorkaufsrechte nach ZGB/OR und BGBB, BN 1994 p. 230, qui est d'avis que les conditions d'exercice du droit de préemption doivent être réalisées au moment du jugement lorsque ce droit est contesté).

Cette solution s'inscrit, sur ce point, dans la jurisprudence concernant l'art. 620 al. 2 aCC (cf. également infra, consid. 2.3), d'après lequel les biens-fonds exploités pendant une longue période avec l'entreprise agricole peuvent être pris en considération afin de déterminer si cette exploitation offre des moyens d'existence suffisants (pour la situation actuelle: ATF 127 III 90 consid. 6a p. 98/99). Le Tribunal fédéral avait, en effet, jugé que ces biens-fonds devaient avoir été acquis avant la mort du de cujus (ATF 112 II 211 consid. 2 p. 212 et les références).

Il résulte de ce qui précède que la recourante, faute d'être propriétaire ni de disposer économiquement d'une entreprise agricole, ne satisfait pas à l'une des conditions posées par la loi pour le droit de préemption du fermier.
2.3 C'est en vain que la recourante invoque l'art. 7 al. 4 let. c LDFR, à teneur duquel, pour déterminer si l'on est en présence d'une entreprise agricole, il faut également prendre en considération les immeubles pris à ferme pour une certaine durée.

La norme susmentionnée est reprise de l'art. 620 al. 2 aCC (Hofer, Le droit foncier rural, Commentaire, op. cit., n. 91 ad art. 7 LDFR). Selon la jurisprudence y relative, n'entrent en ligne de compte que les terres affermées en vertu de baux conclus avant l'ouverture de la succession et qui avaient été exploitées avec l'entreprise du défunt, c'est-à-dire qui formaient une unité économique avec l'exploitation agricole de ce dernier (ATF 112 II 211 et les références). Or, adaptées à la présente espèce, force est de constater que ces conditions ne sont pas réunies (supra, consid. 2.2).
L'existence et la maîtrise économique d'une entreprise agricole sont, au surplus, deux choses distinctes, comme le confirme la systématique de l'art. 47 LDFR: l'existence d'une telle entreprise, en tant qu'objet de l'aliénation, détermine l'application de l'alinéa premier, tandis que sa maîtrise économique par le fermier représente une condition du droit de préemption selon le deuxième alinéa.
3.
Comme la recourante ne remplit pas les conditions posées par l'art. 47 al. 2 LDFR, on peut se dispenser d'examiner si, par surcroît, son droit de préemption serait caduc au regard de l'art. 50 LDFR.
4.
En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais de son auteur (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à faire part de ses observations.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.

Un émolument judiciaire de 10'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais.
Lausanne, le 18 août 2004
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: Le Greffier: