Urteilskopf

100 Ib 260

43. Arrêt du 12 juillet 1974 dans la cause Bindella et Aguet contre Commission de recours en matière foncière du canton de Vaud.
Regeste (de):
Art: 19 BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG).

1. Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts hinsichtlich der Anwendung des Art. 19 Abs. 1 EGG durch die kantonale Behörde (Erw. 2).

2. Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG soll allgemein verhindern, dass irgendein Eigentümer eines Landguts, das einer Bauernfamilie eine auskömmliche Existenz zu bieten vermag, weitere landwirtschaftliche Liegenschaften kauft (Erw. 3).

3. Anwendung des Art. 19 Abs. 1 EGG auf ein Handels- oder Industrieunternehmen. Wie ist zu bestimmen, ob die Ausdehnung des landwirtschaftlichen Grundeigentums des Käufers noch in einem vernünftigen Rahmen bleibt? Frage offen gelassen (Erw. 4).

4. Wichtige Gründe im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. b und c EGG, auf seiten des Käufers (Erw. 5a) und des Verkäufers (Erw. 5b).

Regeste (fr):
Art. 19 de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale (LPR).

1. Pouvoir d'examen du Tribunal fédéral concernant l'application par l'autorité cantonale de l'art. I 9 al. 1 LPR (consid. 2).

2. L'art. 19 al. 1 lit b LPR a pour but d'empêcher de façon générale que n'importe quel propriétaire d'un immeuble rural propre à assurer l'existence d'une famille paysanne achète d'autres biens-fonds agricoles (consid. 3).

3. Application de l'art. 19 al. 1 LPR à une entreprise commerciale ou industrielle. Comment déterminer si l'extension des propriétés rurales de l'acheteur est encore raisonnable? question réservée (consid. 4).

4. Justes motifs au sens de l'art. 19 al. 1 lit b et c LPR: du côté de l'acheteur (consid. 5a) et du vendeur (consid. 5b).

Regesto (it):
Art. 19 della legge federale sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola (LPF).

1. Potere d'esame del Tribunale federale in materia d'applicazione da parte dell'autorità cantonale dell'art. 19 cpv. 1 LPF (consid. 2).

2. L'art. 19 cpv. 1 lett. b LPF mira ad impedire in modo generale che il proprietario di un immobile agricolo atto a garantire condizioni d'esistenza sufficienti ad una famiglia rurale acquisti ulteriori fondi agricoli (consid. 3).

3. Applicazione dell'art. 19 cpv. 1 LPF ad un'impresa commerciale o industriale. Come accertare se l'estensione della proprietà agricola dell'acquirente è encora ragionevole? Questione lasciata indecisa (consid. 4).

4. Gravi motivi ai sensi dell'art. 19 cpv. 1 lett. b e c LPF: validi per l'acquirente (consid. 5a) e per il venditore (consid. 5b).

Sachverhalt ab Seite 261

BGE 100 Ib 260 S. 261

A.- Clara Aguet, âgée de 74 ans, veuve de Frédéric Aguet, est propriétaire à Villette d'une vigne de 962 m2. Ne pouvant l'exploiter elle-même, elle a l'intention de la vendre pour le prix de 30 784 fr. (32 fr. le m2) à Rudolf Bindella. Celui-ci exploite à Zurich, sous raison sociale individuelle, un commerce de vins suisses et étrangers. Il est en outre propriétaire, dans la même ville, de l'hôtel "Villette" et d'un café-restaurant, à l'enseigne de "La pinte vaudoise". Pour satisfaire sa clientèle en dépit de certaines difficultés d'approvisionnement auprès des producteurs suisses, pour les vins vaudois et valaisans plus particulièrement, il en est venu à acquérir le domaine viticole de La Crausaz, à Grandvaux et Villette, d'une superficie de 34 138 m2, qu'il fait exploiter pour son compte par un vigneron. Agissant au nom des parties, le notaire chargé d'instrumenter l'acte a demandé à la Commission foncière I de ne pas s'opposer à la vente en application de la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale (LPR). Le 5 septembre 1973, cette commission a décidé qu'elle ferait opposition en se fondant sur l'art. 19 al. 1 lit. b LPR. Elle relevait, d'une part, que Rudolf Bindella était déjà propriétaire d'un domaine assurant à une famille des conditions d'existence suffisantes et, d'autre part, qu'il y avait dans la région des viticulteurs-propriétaires dont les vignes ne remplissaient pas cette condition et qui avaient de la peine à les agrandir. Clara Aguet et Rudolf Bindella ont alors recouru auprès de la Commission cantonale de recours en matière foncière (ci-

BGE 100 Ib 260 S. 262

après: la Commission), qui les a déboutés par prononcé du 13 décembre 1973. Après avoir jugé d'office que l'opposition ne pouvait se fonder en l'espèce sur l'art. 19 al. 1 lit. a LPR, la Commission a en revanche admis l'applicabilité de l'art. 19 al. 1 lit. b, pour aboutir à la conclusion que, déjà propriétaire du domaine de La Crausaz, Rudolf Bindella n'avait pas besoin d'autres vignes pour assurer l'existence de son entreprise, et qu'il n'y avait ni du côté de l'acheteur, ni du côté de la venderesse, de justes motifs permettant de faire une exception.

B.- Agissant conjointement par la voie du recours de droit administratif, Rudolf Bindella et Clara Aguet demandent au Tribunal fédéral de prononcer que l'opposition formée contre la vente, par Clara Aguet, d'une parcelle de 962 m2 en nature de vigne à Rudolf Bindella n'est pas fondée et doit être écartée. Les recourants soutiennent pour l'essentiel que l'art. 19 al. 1 lit. b LPR n'est pas applicable, Rudolf Bindella n'étant pas un agriculteur ni un vigneron, et la jurisprudence relative aux personnes morales ne pouvant être invoquée par analogie dans le cas d'une personne physique qui exploite un commerce; et que même si on en jugeait autrement, il faudrait dire qu'en l'espèce la vente était commandée par de justes motifs du double point de vue du vendeur et de l'acheteur.

C.- La Commission de recours en matière foncière et le Département fédéral de justice et police concluent au rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. a) Selon l'art. 18 LPR (RS 211.412.11), les cantons sont autorisés à instituer, pour leur territoire, une procédure d'opposition en matière de ventes de domaines agricoles ou de biens-fonds agricoles. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté, d'abord par un arrêté du Conseil d'Etat fondé sur une délégation législative, puis par une loi du 18 septembre 1973 modifiant notamment l'art. 6 de la loi d'application de la LPR dans le canton, du 1er décembre 1952; selon cette disposition, il peut être formé opposition dans les cas visés aux alinéas 1, 2 et 3 de l'art. 19 LPR. b) Les recourants reprochent au canton de Vaud d'avoir

BGE 100 Ib 260 S. 263

introduit en fait une procédure d'autorisation préalable, à la place du régime de l'opposition à la vente que prévoit le droit fédéral. Cette critique est sans rapport avec les questions litigieuses; elle est en outre dénuée de fondement. Selon l'art. 5 de l'arrêté du Conseil d'Etat du 14 mai 1969, abrogé le 28 septembre 1973, les parties pouvaient, avant l'instrumentation de l'acte de vente, demander la décision de la Commission foncière I, autorité de première instance. C'était là une simple faculté qui avait pour but évident d'éviter les frais d'un acte notarié peut-être inutile. Il ne s'agit donc pas d'un véritable système d'autorisation préalable imposé par la loi cantonale en violation du droit fédéral.

2. Selon l'art. 19 al. 1 LPR, il peut être formé opposition contre des contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou sur des biens-fonds agricoles dans trois éventualités énumérées sous lettres a, b et c. La novelle du 6 octobre 1972 (ROLF 1973 p. 93) a complété l'ancien alinéa 2, devenu alinéa 3, et introduit un nouvel alinéa 2. L'alinéa 1 n'a été modifié que dans son préambule, par la suppression après "bienfonds" des mots "qui en font partie". Cette modification ne joue pas de rôle en l'espèce, si ce n'est qu'elle rend inutile de se demander si les terrains en cause font partie ou non d'un domaine agricole. L'art. 19 al. 1 LPR donne à l'autorité cantonale la faculté de faire dans certains cas opposition. Le Tribunal fédéral a, en conséquence, considéré qu'il ne lui appartenait pas d'examiner d'office si l'autorité aurait pu fonder son intervention sur une autre des lettres de l'art. 19 al. 1 LPR que celle dont elle a fait application (RO 89 I 62 s.; 97 I 551, consid. 4; cf. également RO 94 I 646). En l'espèce, l'autorité cantonale de recours a expressément exclu l'applicabilité de la lettre a. Si elle n'a rien dit de la lettre c, c'est sans doute qu'elle pensait que celle-ci ne pouvait de toute évidence pas entrer en considération. Le Tribunal fédéral ne peut donc revoir que l'application qui a été faite en l'espèce de l'art. 19 al. 1 lit. b LPR.

3. Selon l'art. 19 al. 1 lit. b LPR, il peut être formé opposition si l'acheteur est déjà propriétaire de biens-fonds agricoles lui assurant, ainsi qu'à sa famille, une existence suffisante, à moins que l'achat ne doive permettre à des descendants de créer une exploitation agricole indépendante ou que d'autres justes motifs ne le commandent.

BGE 100 Ib 260 S. 264

Les recourants soutiennent, contrairement à la décision attaquée, que cette disposition n'est pas applicable en l'espèce; elle ne viserait que les agriculteurs ou viticulteurs propriétaires de leur domaine, et par extension

jurisprudentielle, puis légale (art. 19 al. 2 nouveau LPR), certaines personnes morales, à l'exclusion des personnes physiques qui, exploitant une entreprise commerciale, ne sont pas des agriculteurs. Si cette manière de voir était juste, le recours devrait être admis sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres questions qu'il soulève. a) Au considérant 4 de l'arrêt Emser Werke AG du 15 juillet 1966 (RO 92 I 322), le Tribunal fédéral a relevé que l'art. 19 al. 1 lit. b LPR avait été manifestement conçu pour des acheteurs qui sont des personnes physiques, une personne morale n'ayant ni famille, ni descendants. Cela n'excluait toutefois pas que cette disposition soit aussi appliquée par analogie aux personnes morales, sans quoi on pourrait en créer abusivement pour rendre la loi inefficace. Le Tribunal fédéral a été plus explicite dans l'arrêt Studer et Thommen & Cie, du 31 janvier 1969 (RO 95 I 190). Il y a répété que, pris à la lettre, l'art. 19 al. 1 lit. b LPR concernait les personnes physiques, soit les agriculteurs déjà propriétaires d'un domaine agricole qu'ils exploitent eux-mêmes. Il a souligné que le but de cette disposition, qui est de mettre obstacle à l'extension de leurs domaines par de tels agriculteurs au-delà de ce qu'il faut pour leur assurer une existence suffisante, à eux et à leur famille, ne se limitait toutefois pas à cela. Il est d'empêcher de façon générale que n'importe quel propriétaire d'un immeuble rural propre à assurer l'existence d'une famille paysanne achète d'autres biens-fonds agricoles. Dans la mesure où ce but le demande, la règle est aussi applicable aux achats faits par des personnes morales ou par des sociétés commerciales sans personnalité juridique. L'arrêt non publié Vaudroz et société Jean et Pierre Testuz SA, du 5 octobre 1973, s'en tient à cela, contrairement à ce que prétendent les recourants; la référence erronée (RO 92 I 322 au lieu de RO 95 I 190) que contient son considérant 2 est, à cet égard, sans importance. b) Il y a lieu de confirmer cette jurisprudence, avec des précisions quant à ses motifs et sa portée. Les diverses dispositions de la loi sur le maintien de la

propriété foncière rurale doivent être interprétées et appliquées d'après le but de cette loi, tel que défini à l'art. 1er, encore qu'il s'agisse là d'une disposition-programme ne suffisant pas à justifier à elle seule des mesures non prévues dans l'une ou l'autre des parties spéciales (RO 81 II 642; 82 II 74 et 469; 86 II 422; 90 I 271; 93 I 685, à propos de l'art. 19 ch. 1 lit. b). Ce but est notamment de protéger la propriété foncière rurale en tant que fondement d'une paysannerie saine et capable d'un effort productif, comme aussi de favoriser la création et le maintien d'entreprises agricoles. L'art. 19 al. 1 lit. b est en rapport avec ces deux objectifs. Il doit empêcher l'agrandissement démesuré des domaines existants et l'absorption progressive des exploitations autonomes de dimensions raisonnables. En disant cela, on ne se met pas en contradiction avec l'arrêt RO 83 I 315, invoqué par les recourants, qui condamne l'idée selon laquelle l'acquisition de domaines agricoles devrait être réservée aux seuls agriculteurs, à l'exclusion des acquéreurs qui veulent faire un simple placement; c'est en effet une question de mesure et non de qualité de l'acquéreur. Tel étant le but de l'art. 19 al. 1 lit. b, on créerait une anomalie, si ce n'est une inégalité de traitement, en limitant l'application de cette disposition aux seuls agriculteurs déjà propriétaires d'un domaine qu'ils exploitent eux-mêmes. La même règle doit s'appliquer aussi, et même à fortiori, aux propriétaires terriens qui, n'étant pas agriculteurs, afferment leurs terres, ou les louent, ou les font exploiter pour leur compte par du personnel spécialisé. L'art. 19 al. 1 lit. b vise une sorte d'accaparement, dans un autre sens que celui de la lettre a, à laquelle il ajoute un cas particulier (ALBERT COMMENT, Fiche juridique suisse No 228, 1972, p. 15 en bas). Il se justifie d'intervenir contre un accaparement de ce genre s'il est le fait non seulement d'un agriculteur, mais aussi d'un propriétaire terrien qui n'est pas lui-même agriculteur. Sans cela, le but visé ne serait pas complètement atteint. Ainsi que l'a déjà dit l'arrêt Studer et Thommen (RO 95 I 190), il s'agit d'empêcher de façon générale que n'importe quel propriétaire d'un immeuble rural propre à assurer l'existence d'une famille paysanne n'achète d'autres biens-fonds agricoles, sauf les exceptions prévues par la loi. Comme l'arrêt Emser Werke AG (RO 92 I 322), cet arrêt ne parlait ensuite que des personnes morales et des sociétés commerciales

sans personnalité juridique; il s'agissait en effet dans les deux cas d'acquéreurs de ce genre. Cela ne signifiait pas, ni ne pouvait signifier, qu'il en irait différemment dans le cas d'une entreprise commerciale ou industrielle sous raison sociale individuelle. Une telle discrimination, dépourvue de toute justification, serait contraire à l'art. 4 Cst. On doit donc admettre que l'art. 19 al. 1 lit. b LPR s'applique en principe à Rudolf Bindella. c) Les recourants tirent cependant argument du nouvel art. 19 al. 2 LPR, tel qu'introduit par la novelle du 6 octobre 1971. Selon cette disposition, il peut également être formé opposition lorsque l'acheteur est une personne morale, ou une société de personnes dépourvue de la personnalité juridique et ayant la capacité d'acquérir, à laquelle participe financièrement dans une mesure prépondérante une personne qui, si elle agissait en son nom propre, serait touchée par les dispositions du premier alinéa de l'article 19. Se fondant sur le fait que l'arrêt Emser Werke AG par le de fraude à la loi, puis sur les travaux parlementaires de 1972, les recourants soutiennent que, s'agissant de l'art. 19 al. 1 lit. b, le nouveau texte vise uniquement les personnes morales appartenant à un agriculteur ou contrôlées par lui; ils en déduisent que la lettre b de l'alinéa 1 ne peut pas s'appliquer à une entreprise commerciale. Il y a là une évidente pétition de principe. Absent du projet du Conseil fédéral et introduit par la Commission du Conseil national, puis adopté sans discussion par ce Conseil (Bull. sten. 1972, p. 1178) et ensuite par le Conseil des Etats (Bull. sten. 1972, p. 599), le nouvel art. 19 al. 2 a bien été présenté par les rapporteurs comme étant destiné à "déjouer les manoeuvres plus ou moins élégantes entreprises pour passer au travers du filet de la procédure d'opposition" (déclaration Debétaz, Bull. sten. CN, p. 1151) et à régler des cas "die bisher dem Einspruchsverfahren nicht unterstellt waren" (déclaration Amstad, Bull. sten. CE, p. 599). Mais on ne saurait rien tirer ni du texte, ni de sa genèse, quant à l'interprétation à donner de l'art. 19 al. 1 lit. b. La nouvelle disposition a tout son sens même si cette lettre b doit s'appliquer à des entreprises industrielles ou commerciales, pour des raisons valables en l'absence de toute fraude à la loi (cf. supra lit. a et b; RO 97 I 551 consid. 2). On peut d'ailleurs remarquer que le rapporteur Debétaz a donné,

au sujet de la modification du préambule de l'art. 19 al. l'une explication qui rejoint les motifs téléologiques retenus plus haut dans l'interprétation de la lettre b. Constatant qu'auparavant l'opposition n'était pas possible en cas de vente de biens-fonds ne faisant pas partie d'un domaine agricole, il a parlé d'abus flagrants, du fait qu'en divers endroits, dans le vignoble notamment, des personnes morales et physiques aux moyens financiers importants monopolisaient la propriété en achetant des parcelles isolées au détriment de ceux qui devraient pouvoir les acquérir pour agrandir raisonnablement leur exploitation (Bull. sten. CN 1972, p. 1151).

4. L'application de l'art. 19 al. 1 LPR à une entreprise industrielle ou commerciale suscite comme première question celle de savoir par rapport à quoi il faut déterminer si l'extension des propriétés rurales de l'acheteur est encore raisonnable, abstraction faite d'une éventuelle exception tenant à de justes motifs. L'arrêt Emser Werke AG dit qu'il faut en juger d'après l'étendue des terrains agricoles dont l'entreprise a un besoin économiquement défendable pour atteindre ses buts légitimes; mais l'arrêt ajoute aussitôt qu'après avoir résolu cette question de façon positive, on a déjà tranché dans le même sens celle de l'existence de justes motifs du côté de l'acheteur. L'arrêt Studer et Thommen & Cie semble dire en revanche que, quelle que soit la qualité de l'acheteur, il faut déterminer d'abord quel doit être l'agrandissement admissible du domaine pour assurer une existence suffisante à une famille paysanne. C'est ainsi que, dans sa réponse au présent recours, le Département fédéral de justice et police envisage les choses; partant de l'idée que, d'une superficie de 3,5 ha environ, le domaine de La Crausaz suffit à assurer l'existence d'une famille de vignerons, ce qui en principe pouvait motiver l'opposition, il se borne à examiner s'il y avait de justes motifs permettant de faire une exception. Cette

manière de voir paraît plus conforme au but de la règle à appliquer. Mais la question peut rester ouverte, car, en l'espèce, le problème des dimensions suffisantes du domaine existant et celui d'éventuels justes motifs du côté de l'acheteur se confondent.

5. D'après une jurisprudence bien établie qui concerne les lettres b et c de l'art. 19 LPR, les justes motifs dont parlent ces deux dispositions peuvent tenir soit à l'acheteur, soit au vendeur, soit à la nature objective de l'immeuble. Il faut

BGE 100 Ib 260 S. 268

apprécier l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en mettant en balance selon le droit et l'équité l'intérêt public que la loi tend à protéger et les intérêts privés que les parties font valoir en faveur de la vente (RO 97 I 552 et 557, 95 I 191, 94 I 179, 92 I 313). Il s'agit là d'une question de droit que le Tribunal fédéral examine en principe librement (RO 94 I 179). Mais il doit faire preuve d'une certaine retenue dans la mesure où interviennent des circonstances locales, et lorsqu'une autorité cantonale indépendante de l'administration s'est déjà prononcée (RO 97 I 552) avec de sérieux motifs, ce qui est le cas en l'espèce.
a) Des arrêts Emser Werke AG (RO 92 I 322) et Studer et Thommen & Cie (RO 95 I 190), il ressort que, lorsque l'acheteur est une entreprise industrielle ou commerciale, l'achat doit être considéré comme commandé par de justes motifs (texte français de l'art. 19 al. 1 lit. b LPR; "es sei denn, der Kauf... lasse sich aus wichtigen Gründen rechtfertigen", "salvo che l'acquisito... sia giustificato da altri gravi motivi", disent les textes allemand et italien) si l'entreprise qui achète a un besoin suffisant et économiquement défendable des terrains en cause pour atteindre ses buts légitimes. N'importe quel besoin, même compréhensible, ne suffit cependant pas, sans quoi il n'y aurait pas de limites. Selon les précisions apportées par l'arrêt Vaudroz et société Jean et Pierre Testuz SA, il faut qu'à défaut de l'acquisition envisagée, l'entreprise soit menacée dans son existence, ou du moins sérieusement entravée dans son activité ou dans son développement normal et raisonnable. Il faut en d'autres termes une certaine nécessité, ce qu'expriment les termes soulignés plus haut dans les trois textes de la loi. En l'espèce, l'acheteur ne remplit pas ces conditions. Il admet lui-même que son commerce ne sera pas menacé dans l'immédiat s'il ne peut acquérir la vigne en cause. Il ajoute bien qu'il le sera dans un avenir relativement proche, compte tenu des gros investissements faits pour améliorer les installations techniques des caves de La Crausaz et en raison des difficultés croissantes d'approvisionnement auprès des producteurs vaudois; un simple lien commercial entre l'exploitation de l'entreprise et l'achat projeté ne saurait toutefois être considéré comme un motif valable. De toute façon, la décision attaquée relève après instruction de la cause que la récolte du

BGE 100 Ib 260 S. 269

domaine de La Crausaz (34 138 m2) et les achats de vins vaudois et valaisans suffisent à assurer à l'entreprise la possibilité de poursuivre son activité, de remplir sa fonction économique et d'atteindre ses buts. Les recourants n'apportant pas de preuves contraires, cette constatation de fait, qui n'est pas manifestement inexacte, lie le Tribunal fédéral en vertu de l'art. 105 al. 2 OJ. Elle est d'autant plus vraisemblable que, d'après le catalogue figurant au dossier, les vins suisses ne tiennent qu'une petite place parmi tous ceux que l'entreprise offre à sa clientèle. Il n'y a donc pas de justes motifs du côté de l'acheteur.
b) La décision attaquée n'approfondit pas la question de l'existence de justes motifs du côté de la venderesse. Elle se borne à dire, sans explication, que l'intérêt des parties n'est pas compromis d'une manière si grave qu'il doive l'emporter sur celui de la collectivité. aa) Selon la jurisprudence relative soit à la lettre b, soit à la lettre c

de l'art. 19 LPR, il peut y avoir justes motifs du côté du vendeur si, pour des raisons d'âge ou de santé, celui-ci n'est plus en mesure d'exploiter ses terres ni de trouver de l'aide parmi ses proches, ni d'exercer une autre activité lucrative, et que sa situation financière est modeste au point qu'il doive réaliser tout ou partie de ses propriétés foncières pour assurer son existence. Le Tribunal fédéral a pour de telles raisons déclaré l'opposition non fondée dans les arrêts Lauchenauer (RO 92 I 313 s.), Studer et Thommen & Cie (RO 95 I 184 ss., consid. 6 non publié) et Krähenbühl (arrêt non publié du 23 mai 1969, consid. 4); dans le deuxième de ces trois cas, où il s'agissait de l'art. 19 al. 1 lit. b LPR, il a attaché de l'importance au fait qu'avant de traiter avec une entreprise commerciale, Studer avait vainement cherché à vendre à quelqu'un d'autre à des conditions convenables. Dans l'arrêt Heinis (RO 94 I 179 ss., consid. 4 et 5), il a constaté qu'on se trouvait en présence de la situation décrite plus haut, mais il a néanmoins déclaré l'opposition bien fondée en considérant que le vendeur pouvait s'assurer des moyens d'existence suffisants en vendant uniquement une parcelle classée en zone à bâtir et en affermant le reste de son domaine. Il a chaque fois tenu compte dans son appréciation de la plus ou moins grande importance de l'intérêt public en cause.

bb) En l'espèce, le recours allègue sans apporter ni offrir aucune preuve qu'après le décès de son mari, Clara Aguet est, en raison de son âge et de son état de santé, dans l'impérieuse nécessité de vendre la vigne en cause, parce que c'est le seul bien lui appartenant en propre et que le revenu provenant de l'usufruit sur la fortune de l'hoirie ne lui permet ni de vivre, ni surtout de payer les soins médicaux et pharmaceutiques dont elle a besoin. Il pourrait y avoir là de justes motifs, d'autant plus que, la parcelle étant très petite, sa vente à Rudolf Bindella ne compromettrait que faiblement l'intérêt public protégé par la loi. Pour se prononcer, il faudrait toutefois élucider les faits allégués, ce dont la Commission de recours s'est abstenue, quand bien même elle devait, selon le droit cantonal, revoir la cause dans son entier. Il y aurait donc lieu de lui renvoyer l'affaire pour complément d'instruction et nouvelle décision. Cela n'est toutefois pas nécessaire, l'opposition devant être déclarée bien fondée sur ce point pour un motif que le Tribunal fédéral peut faire intervenir sur la base du dossier. Dans sa décision du 5 septembre 1973, la Commission foncière I avait constaté que, de notoriété publique, il y a dans la région de Villette des propriétaires qui exploitent eux-mêmes leurs vignes et qui désireraient les agrandir pour s'assurer, à eux et à leur famille, une existence suffisante. Le membre de cette Commission chargé de l'instruction avait relevé dans son rapport que la parcelle en cause intéressait d'autres vignerons du lieu et qu'une offre de leur part à 28 fr. le m2 n'avait pas reçu de réponse. La Commission de recours confirme cela dans sa réponse. Les recourants n'ont à aucun moment contesté la constatation faite en première instance. On doit donc admettre que Clara Aguet pourrait vendre sa parcelle à un prix convenable à un autre acheteur qu'à Rudolf Bindella, et cela sans qu'il soit nécessaire de déroger pour des raisons d'équité au principe posé par l'art. 19 al. 1 lit. b LPR. Il n'y a donc pas de justes motifs du côté de la venderesse. S'il se révélait par la suite qu'en dépit de tentatives sérieuses, Clara Aguet ne parvient pas à vendre sa parcelle pour un prix convenable à quelqu'un d'autre qu'à Rudolf Bindella, ce qui semble à vrai dire peu probable, les parties auront encore la faculté de présenter une nouvelle requête à l'autorité cantonale

compétente. Il y aurait en effet un fait nouveau qui appellerait une nouvelle décision administrative.

6. Les recourants font finalement valoir que l'opération ici frappée d'opposition n'enlèvera rien aux terres agricoles, puisque Rudolf Bindella entend continuer à exploiter la vigne qu'il désire acheter, et qu'il permettra ainsi à un vigneron - son employé - d'y travailler en assurant son existence et celle de sa famille. Pour juste qu'elle soit, cette considération ne change rien à la situation juridique, car c'est uniquement le régime de pro-

priété que vise l'art. 19 LPR. Le recours se révèle ainsi à tous égards mal fondé, si bien qu'il doit être rejeté.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
Le recours est rejeté.