Urteilskopf

110 II 304

61. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 7 juin 1984 dans la cause X. S.A. contre Commission cantonale de recours en matière foncière du canton de Vaud (recours de droit administratif)
Regeste (de):
Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG.

Verkauf einer zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehörenden Parzelle; Begriff der Existenzfähigkeit.

Die Existenzfähigkeit eines landwirtschaftlichen Heimwesens im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG ist ein objektiver Begriff. Das Mindesteinkommen, das ein Heimwesen einbringen muss, um einem Bauern und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen, bestimmt sich nach einem mittleren Jahresertrag unter Berücksichtigung einer normalen Verschuldung; die (zu hohen) auf dem Heimwesen lastenden Schulden dürfen bei der Berechnung des Mindesteinkommens nicht berücksichtigt werden (Bestätigung der Rechtsprechung).

Regeste (fr):
Art. 19 al. 1 lettre c LPR.

Vente d'une parcelle d'un domaine agricole; détermination de la viabilité du domaine.

La viabilité d'un domaine agricole, au sens de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR, est une notion objective. Le revenu minimum nécessaire pour qu'un domaine puisse être considéré comme propre à être le centre de l'existence d'une famille paysanne et la base d'une exploitation agricole se détermine en fonction d'un rendement annuel moyen, compte tenu d'un endettement normal et non pas des dettes grevant effectivement le domaine (confirmation de jurisprudence).

Regesto (it):
Art. 19 cpv. 1 lett. c LPF.

Vendita di una particella di un podere agricolo; determinazione della vitalità dell'azienda agricola.

La vitalità di un'azienda agricola, ai sensi dell'art. 19 cpv. 1 lett. c LPF, è una nozione obiettiva. Il reddito minimo necessario perché un podere agricolo possa essere considerato idoneo a servire come centro dell'esistenza di una famiglia contadina e come base dell'esercizio di un'azienda agricola si determina in funzione del reddito annuo medio, tenuto conto di un indebitamento normale e non dei debiti gravanti effettivamente il podere (conferma della giurisprudenza).

Sachverhalt ab Seite 304

A.- X. S.A., dont l'administrateur, Y., détient 230 actions et sa femme les 20 autres, est propriétaire, depuis 1964, d'un domaine

agricole d'un seul tenant, situé à E. Ce domaine avait, à l'époque de son acquisition par cette société, une contenance de quelque 29 hectares (ha), dont environ 27 ha de prés-champs et 2 ha de forêts. Il comportait deux importants bâtiments, l'un, de 606 m2, comprenant une partie habitable, un rural, un hangar et une porcherie, l'autre, de 474 m2, ayant une partie habitable de quatre logements et un rural avec une écurie; un troisième bâtiment, plus petit, de 50 m2, renferme un logement au-dessus d'un réservoir et d'un garage. En janvier 1983, X. S.A., représentée par l'administrateur Y., a vendu une parcelle de 5200 m2, savoir 4594 m2 en nature de pré-champ et 606 m2, surface du bâtiment comprenant la porcherie, à dame Z., qui entraîne des chevaux de course; cette dernière a aménagé onze boxes pour chevaux dans l'ancienne porcherie et a transformé la partie habitable. Le domaine est grevé de dettes hypothécaires s'élevant à 950'000 francs en premier rang et 175'000 francs en second rang. Dame Z. souhaite acquérir la parcelle No 320, de 62'810 m2, voisine de celle dont elle est propriétaire, afin d'y installer une piste d'entraînement pour chevaux et d'y produire du foin. X. S.A. a intérêt à cette opération, qui lui permettrait de diminuer les charges hypothécaires. Les parties ont saisi la Commission foncière, Section I, du canton de Vaud d'une requête "en vue d'obtenir une décision de renonciation à former opposition" à cette vente. Le 25 mars 1983, ladite commission a rejeté cette requête et a refusé "l'autorisation sollicitée par X. S.A. de vendre à dame Z. la parcelle No ... de 62'810 m2 de la Commune d'E. pour le prix approximatif de 160'000 francs".

B.- Par prononcé du 18 août 1983, la Commission cantonale vaudoise de recours en matière foncière (ci-après: CCR) a rejeté le recours formé par X. S.A. contre la décision de la Commission foncière, Section I, et l'a maintenue.

C.- X. S.A. a formé un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Elle demande que la décision déférée soit réformée en ce sens que l'autorisation qu'elle sollicite de vendre à dame X. la parcelle ... de 62'810 m2 de la commune d'E. pour le prix approximatif de 200'000 francs est accordée. Le Département fédéral de justice et police, Office fédéral de la justice, estime que l'opposition n'est pas fondée et conclut à l'admission du recours sur la base de l'art. 104 lettre a OJ.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) Aux termes de l'art. 18 LPR, les cantons sont autorisés à instituer pour leur territoire une procédure d'opposition aux contrats de vente portant sur des domaines agricoles ou des biens-fonds agricoles. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté. L'art. 19 al. 1 lettre c LPR dispose qu'il peut être fait opposition si la vente a pour effet de rendre une exploitation agricole non viable, à moins que les biens-fonds ne soient acquis en vue de bâtir ou d'utiliser le sol à des fins artisanales ou industrielles et qu'ils ne se prêtent à ces usages, ou que la suppression de l'exploitation ne soit commandée par d'autres justes motifs. Il faut entendre par domaine agricole l'ensemble des terres et des bâtiments qui est propre à constituer, pour le paysan (propriétaire ou fermier) et sa famille, le centre de son existence et la base de l'exploitation d'une entreprise agricole (ATF 107 II 378 consid. c bb, ATF 94 I 176, ATF 92 I 316, ATF 89 I 57, 231). Il s'agit d'une unité économique

(cf. Message du Conseil fédéral à l'appui du projet de loi sur le maintien de la propriété foncière rurale du 30 décembre 1947, FF 1948 I, p. 54), formée d'un groupe de choses au sens juridique du terme, soit d'immeubles; la vente d'un domaine agricole revêt dès lors juridiquement la forme de la vente de plusieurs immeubles (ATF 107 II 379). Selon la jurisprudence (ATF 92 I 316 et les références), la procédure d'opposition de l'art. 19 LPR s'applique aussi aux petits domaines agricoles, qui ne suffisent pas à assurer l'existence d'une famille paysanne. Le Tribunal fédéral a précisé que la loi tend, par cette procédure, à maintenir en Suisse le plus grand nombre possible de domaines propres à servir de base à l'existence d'une famille paysanne (ATF 97 I 551 consid. 4a et les références). L'art. 19 al. 1 lettre c LPR, selon lequel il peut être formé opposition si la vente a pour effet de rendre une exploitation agricole non viable, vise, d'une part, l'aliénation partielle (soit d'un ou de plusieurs biens-fonds ou bâtiments qui sont des éléments constitutifs du domaine), à la suite de laquelle les immeubles restants ne suffisent pas pour servir de base à l'existence d'une famille paysanne, et, d'autre part, l'aliénation totale, lorsque celle-ci a pour conséquence la suppression d'une exploitation agricole (ATF 97 I 551 consid. 4, ATF 92 I 419 consid. 3). Selon la jurisprudence, en cas d'aliénation d'un ou de plusieurs

biens-fonds faisant partie d'un domaine agricole, celui-ci est rendu non viable au sens de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR lorsque, amputé de la ou des parcelles vendues, il ne peut plus constituer la base de l'existence d'une famille de paysans (ATF 88 I 327 /328 consid. 2), et ce, même si, avant la vente déjà, le domaine ne suffisait pas à lui seul à entretenir convenablement une famille paysanne (ATF 89 I 59 consid. 3). Le revenu minimum nécessaire pour qu'un domaine puisse être considéré comme propre à être le centre de l'existence d'une famille paysanne et la base d'une exploitation agricole se détermine en partant d'un rendement annuel moyen compte tenu d'un endettement normal, et non pas des dettes grevant effectivement le domaine, si l'endettement est de fait trop élevé (ATF 89 II 20 ss consid. 2; PIDOUX, Droit foncier rural, RDS 1979 II, p. 402). b) En l'espèce, le domaine appartenant à X. S.A. constitue un domaine agricole au sens de l'art. 19 LPR. La CCR constate qu'il comprend 284'714 m2, dont 26 ha de prés-champs et 2 ha de bois, d'un seul tenant, et des bâtiments importants en parfait état (notamment une écurie double, une fosse à purin en ordre, des silos récents), qui ont été utilisés jusqu'en octobre 1982. Elle retient que l'administrateur Y. a exploité ce domaine personnellement jusqu'en 1979, en faisant de l'engraissement de bétail et de porcs, qu'actuellement il loue les quatre appartements de l'un des bâtiments, le rural étant inutilisé, et que deux agriculteurs exploitent respectivement 14 ha et demi et 5 ha, selon un arrangement provisoire passé avec lui. L'autorité cantonale de dernière instance relève que le domaine est situé à 800 m d'altitude et a donc un rendement inférieur à une exploitation de plaine, qu'il se trouve dans une zone de non-ensilage et que le contingent laitier qui pourrait être obtenu serait minime, et qu'en outre il existe un certain déséquilibre entre l'importance des bâtiments et la surface des terres. Elle admet néanmoins que, même si la parcelle No ..., de 62'810 m2, était vendue et que la surface du domaine était ramenée à 221'904 m2, il serait en principe encore viable, comme le soutient X. S.A. Cependant, elle estime qu'il ne faut "pas raisonner dans l'abstrait, mais considérer l'ensemble des circonstances du cas pour déterminer la viabilité". A cet égard, elle retient que "le domaine ... est si lourdement hypothéqué qu'il est juste viable actuellement et ne le serait plus si on l'amputait de 6 ha, la vente ne permettant que de rembourser l'hypothèque en deuxième rang, que c'est un

non-sens de diminuer la surface de ce domaine d'un seul tenant et d'accentuer encore le déséquilibre entre les bâtiments et les terres en laissant inutilisé le rural en parfait état". Elle conclut "que la vente de 6 ha ne

résoudrait pas durablement les problèmes financiers de M. Y. qui, inéluctablement, devrait vendre peu à peu d'autres parcelles, qu'il s'agit donc bien là d'un démembrement au sens de l'art. 19 al. 1 c LPR". La recourante soutient que la CCR a violé la disposition précitée en jugeant que l'opposition à cette opération se justifiait au motif que l'exploitation du domaine ne serait plus rentable. C'est également l'avis de l'Office fédéral de la justice. Selon lui, l'autorité cantonale a modifié la notion de viabilité "en en complétant la définition par des facteurs de démembrement qui lui sont étrangers: charge hypothécaire trop lourde pour que le domaine reste viable, danger de ventes ultérieures pour remédier aux difficultés de la situation présente". L'Office dit ne pas pouvoir "suivre une telle interprétation, car elle revient à étendre les cas d'opposition prévus limitativement par le droit fédéral; et aucun canton ne saurait aggraver pour son territoire l'atteinte portée à la garantie de la propriété et au principe de la liberté contractuelle (ATF 93 I 679...)". Les critiques formulées par la recourante et l'Office fédéral de la justice à l'encontre de l'opinion de la CCR sont fondées. La viabilité d'un domaine agricole, au sens de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR, est une notion objective: comme on l'a vu, est viable le domaine agricole qui a une surface suffisante et des bâtiments (habitation et rural) adéquats pour qu'il puisse servir de base à l'existence d'une famille paysanne, même s'il ne permet pas à lui seul de l'entretenir; le revenu du domaine nécessaire à cet effet se calcule en tenant compte d'un endettement normal. L'autorité cantonale de dernière instance admet que le domaine appartenant à la recourante, même après la vente de la parcelle No ..., continuerait à être viable, eu égard à la contenance restante de quelque 22 ha et aux bâtiments. Il s'ensuit que l'opposition à cette vente ne saurait être fondée au regard de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR. La circonstance que le domaine est grevé de 950'000 francs de dettes hypothécaires en premier rang et d'une cédule en second rang de 175'000 francs, en sorte que la vente de la parcelle No ... pour quelque 200'000 francs ne suffirait pas à assainir la situation, est sans incidence sur la viabilité comme telle du domaine. Il n'importe pas non plus que, même après remboursement du montant de la cédule hypothécaire en deuxième rang au

moyen du produit de la vente, le revenu du domaine ne suffirait pas à assurer le service de la dette hypothécaire en premier rang. La viabilité du domaine comme telle n'est pas influencée par le surendettement de la société propriétaire, ni non plus par la circonstance que celle-ci pourrait être inéluctablement amenée à vendre d'autres parcelles pour faire face à sa situation financière obérée. L'autorité cantonale fait une confusion entre la viabilité objective d'une exploitation agricole et la possibilité pour son propriétaire de payer les intérêts et les amortissements sur les dettes hypothécaires exagérées dont elle est grevée.
c) La CCR estime à tort qu'il n'y a pas, du côté de la venderesse, de justes motifs permettant de renoncer à une opposition à la vente projetée, dès lors que "la situation financière de M. Y. ne serait ... pas véritablement améliorée" par cette vente. Là encore, l'autorité cantonale méconnaît le but, le sens et la portée de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR. Etant donné que la viabilité du domaine n'est pas atteinte, mais au contraire subsiste après la vente de 62'810 m2 à dame Z., il n'y a pas lieu d'examiner si des justes motifs, du côté de la venderesse ou de l'acheteuse, existent ou non, qui seraient de nature à fonder une renonciation à une opposition. d) Il suit de là que la décision attaquée viole l'art. 19 al. 1 lettre c LPR: elle doit donc être annulée et l'opposition levée.