Urteilskopf

121 III 75

20. Arrêt de la IIe Cour civile du 15 mars 1995 dans la cause M. et S. contre Tribunal cantonal du canton du Jura (recours de droit administratif)
Regeste (de):
Gesuch um Realteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes (Art. 58 Abs. 1 und 60 lit. b BGBB).

Verweigerung der Bewilligung einer Realteilung mit der Begründung, der Landwirt würde nach der beabsichtigten Teilung über keine Wohnstätte in vernünftiger Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb verfügen.

Regeste (fr):
Requête de partage matériel d'une entreprise agricole (art. 58 al. 1 et 60 let. b LDFR).

Refus d'autorisation de partage matériel pour le motif que l'agriculteur ne disposerait pas, après le partage envisagé, d'une habitation située dans un rayon géographique raisonnable.

Regesto (it):
Richiesta di divisione materiale di un'azienda agricola (art. 58 cpv. 1 e 60 lett. b LDFR).

Rifiuto di un'autorizzazione di divisione materiale per il motivo che l'agricoltore non disporrebbe, dopo la prevista divisione, di un'abitazione sita in un raggio ragionevole.

Sachverhalt ab Seite 75

BGE 121 III 75 S. 75

A.- M., agriculteur à B., a adressé à la Juge administrative du district de Delémont une requête tendant à faire constater a) qu'il est autorisé à partager matériellement son entreprise agricole et à vendre ainsi les immeubles figurant aux feuillets 326 et 327 de B., d'une surface totale de 186'568 m2; b) que la vente de ces immeubles à S., agriculteur à E., pour le prix de 400'000 fr., est autorisée, aucun motif de refus n'existant au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural, du 4 octobre 1991 (LDFR; RS 211.412.11). Le Service cantonal de l'économie rurale, sur demande de la Juge administrative, a produit un rapport d'expertise. Il en ressort notamment

BGE 121 III 75 S. 76

qu'après le partage matériel envisagé les terres restant à M. (65'242 m2) et les bâtiments lui appartenant ne formeraient plus une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR, à savoir une 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. Il en irait de même de la partie vendue, qui ne comporterait

pas d'habitation; en outre, cette partie serait trop petite pour offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence.
Se fondant sur cette expertise, la Juge administrative a rejeté la requête le 2 août 1994.

B.- Saisie d'un recours de M. et de S., la Chambre administrative du Tribunal cantonal du canton du Jura a confirmé la décision déférée par arrêt du 14 octobre 1994.

C.- M. et S. ont formé un recours de droit administratif. Ils persistent dans les conclusions qu'ils ont prises devant les autorités cantonales. A titre subsidiaire, ils concluent au renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour qu'il statue à nouveau dans le sens des considérants. Le Tribunal cantonal et le Département fédéral de justice et police (Office fédéral de la justice) proposent le rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. a) La décision attaquée a été prise par une autorité de recours au sens des art. 88 al. 1 et 90 let. f LDFR. Elle est donc susceptible de recours de droit administratif au Tribunal fédéral (art. 89 LDFR). b) Les recourants ont manifestement qualité pour recourir (art. 103 let. a OJ).

2. L'arrêt attaqué est motivé, en résumé, comme il suit:
a) M. est propriétaire d'une entreprise agricole au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural, de sorte que l'interdiction de partage matériel de l'art. 58 LDFR s'applique en principe. b) Après la vente des parcelles 326 et 327, ce qui restera propriété de M. ne pourra pas être considéré comme une entreprise agricole. En effet, d'une part, les parcelles 247 et 248 ne comportent pas de bâtiments et, d'autre part, la grange et l'écurie de la parcelle 328 ont été transformées en appartements. Au demeurant, il n'y aurait plus que six hectares de terrain. c) Les parcelles 326 et 327, dont la vente est prévue, ne peuvent pas, elles non plus, être assimilées à une entreprise agricole, car il n'y a pas

de bâtiment servant à l'habitation. En outre, il s'agit de pâturages et de prairies qui, même sur une surface de 18 hectares, ne peuvent assurer de bons moyens d'existence à une famille paysanne. Certes, S. est déjà propriétaire de deux hectares et de biens comportant une habitation; toutefois, ces immeubles ne se trouvent pas à B., mais à E., soit à 9,5 km de distance. En outre, E. est situé à 550 m. d'altitude, le point culminant du trajet à 800 m. et les parcelles en cause à 660 m. Au vu de ces éléments, force est d'admettre que les immeubles actuellement propriété de S. et ceux qu'il envisage d'acquérir ne peuvent pas former une unité géographique, condition nécessaire pour qu'il y ait entreprise agricole.

3. Aux termes de l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel). L'art. 59 LDFR prévoit des exceptions à cette interdiction, mais aucune d'entre elles ne peut entrer en ligne de compte en l'espèce. Enfin, l'art. 60 let. b LDFR dispose que l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation permet des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand l'entreprise agricole continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence après le partage ou la division. a) Il n'est pas contesté que M. dispose d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR: on est en présence d'une 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. Le fait que M. a affermé six hectares sur les 25 hectares que comporte l'exploitation ne change rien au caractère de l'entreprise. Selon l'art. 8 LDFR, le régime légal de la loi fédérale sur le droit foncier rural ne s'applique plus lorsque l'entreprise agricole est licitement affermée par parcelles, en tout ou en majeure partie, depuis plus de six ans, dans la mesure où l'affermage n'a pas un caractère temporaire ni ne se fonde sur des raisons tenant à la personne du bailleur au sens de l'art. 31 al. 1 let. e et f de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2). Mais en l'espèce la partie affermée est d'une surface réduite et n'a par conséquent aucune incidence sur le caractère agricole de l'entreprise tel qu'il est défini à l'art. 7 LDFR. b) Il n'est pas contesté non plus qu'après la vente envisagée les immeubles qui resteront à M. ne constitueront pas une entreprise agricole. Selon l'Office fédéral de la justice, point n'est besoin, dès lors, de pousser

plus avant l'examen de l'affaire: en effet, l'art. 60 let. b LDFR devrait s'interpréter dans ce sens que c'est la partie restant au propriétaire désireux de vendre, une fois le partage effectué en vue de la vente, qui doit continuer d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence. Cette interprétation est trop étroite; la lettre du texte légal ne commande pas qu'on l'adopte. En effet, comme on l'a vu, l'art. 60 let. b LDFR prévoit que l'autorité compétente en matière d'autorisation permet des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand l'entreprise agricole continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence après le partage ou la division, mais il ne dit pas qu'il doit s'agir de l'entreprise qui reste au vendeur. Cette disposition n'a pas fait l'objet, à cet égard, de discussions au Parlement, mais le Message du Conseil fédéral à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles), du 19 octobre 1988, (FF 1988 III p. 889 ss, spécialement p. 971) autorise une interprétation plus large. On y lit en effet: "Une interdiction de morcellement ne se justifie pas ... lorsque l'entreprise agricole est à ce point importante que même après le partage opéré une partie au moins de l'entreprise (sans qu'il soit précisé laquelle) continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence ...". c) Il reste donc à examiner si c'est à juste titre que les juges cantonaux ont estimé que les parcelles 326 et 327, dont la vente est envisagée, ne peuvent pas, elles non plus, être considérées comme une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR, faute de bâtiment servant à l'habitation. Sous l'empire des art. 620 ss aCC, en force avant l'abrogation par la loi sur le droit foncier rural, entrée en vigueur le 1er janvier 1994, la jurisprudence et la doctrine retenaient de manière générale que l'attribution de la totalité d'une exploitation suppose en principe qu'elle comprend non seulement les ruraux nécessaires mais aussi une habitation adéquate pour l'exploitant (ATF ATF 104 II 255 consid. 3 p. 256 et les références). Dans l'arrêt cité, toutefois, le Tribunal fédéral a dit qu'il ne fallait pas juger de manière trop schématique et faire de l'existence d'un logement une condition absolue: aussi a-t-il estimé licite d'attribuer entièrement une exploitation agricole ne comprenant pas de locaux d'habitation à un héritier, capable de se charger de l'entreprise, qui était copropriétaire de la maison qu'il habitait, bien située du point de vue de la gestion du domaine (ATF 104 II 255 consid. 3 p. 256 ss). De même,

certains auteurs observent qu'on peut se demander si l'existence d'une entreprise agricole ne pourrait pas être reconnue exceptionnellement en l'absence d'une habitation (ED. HOFER, Die Bemessung des Pachtzinses, Communications de droit agraire 1985, p. 131 ss, spécialement p. 132; BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Le droit de bail à ferme agricole, Brugg 1988, ad art. 1 al. 1 let. b p. 30/31; CLAUDE PAQUIER-BOINAY,

Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage, thèse Lausanne 1991, p. 83/84; YVES DONZALLAZ, Quelques problèmes relatifs à la LDFR, Revue valaisanne de jurisprudence, 1993, p. 337 ss, spécialement p. 343/344). La plupart d'entre eux, se référant au bail, relèvent que souvent le bailleur donne son domaine à ferme tout en continuant de demeurer dans les locaux d'habitation qui font en principe partie de l'entreprise: dans ce cas aussi, il faudrait admettre que les immeubles affermés soient qualifiés d'entreprise agricole au sens de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole. Selon DONZALLAZ, les conditions de l'art. 7 al. 1 LDFR "doivent être relativisées en fonction du type d'agriculture. En effet, il est tout à fait possible d'être propriétaire d'une importante exploitation viticole et d'habiter dans un appartement loué". Cet auteur estime que le type de plantations et le mode d'agriculture choisis doivent être pris en compte, avec les conditions locales (art. 7 al. 4 let. a LDFR), pour établir la nécessité d'une habitation dans l'entreprise. Point n'est besoin en l'espèce de trancher la question de manière générale. Saisi d'un recours de droit administratif, le Tribunal fédéral contrôle en principe librement le respect des conditions prévues par la loi; il s'impose toutefois une certaine retenue lorsque sont en cause des circonstances locales que l'autorité cantonale maîtrise mieux ou que se posent des questions techniques ou d'appréciation (ATF 112 Ib 26 consid. 3 p. 30 et les arrêts cités; cf. ATF 119 Ia 378 consid. 6a p. 383). L'art. 7 al. 4 let. a LDFR prescrit que, pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on doit prendre notamment en considération les conditions locales. Or, pour reconnaître le caractère d'entreprise agricole à un ensemble de biens, force est d'admettre que "l'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles" dont parle l'art. 7 al. 1 LDFR doit se situer dans le rayon d'exploitation usuel dans la localité. Cette notion de rayon d'exploitation usuel dans la localité se trouve tant dans la loi fédérale sur le droit foncier rural (art. 21 al. 1, 36 al. 2 let. b, 42 al. 2, 47 al. 2 let. b, 49 al. 3, 63 let. d) que dans la loi fédérale sur le contrat de bail à ferme agricole (art. 33 al. 2); le

législateur l'a introduite afin d"'empêcher la formation de structures d'exploitation préjudiciables à l'économie et à l'environnement" (Message cité, FF 1988 III p. 938 initio; cf. YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, ad art. 21 no 248 p. 92). Il est évident qu'une entreprise agricole qui s'occupe de l'élevage de bétail et qui ne possède que des prairies, des pâturages, une grange-écurie, une remise et un silo, doit disposer d'une habitation pour l'agriculteur dans un rayon géographique raisonnable. Or, comme le relève la Chambre administrative, ce n'est manifestement pas le cas de l'habitation de S., située trois villages plus loin, à 9,5 km. de distance, et qu'on ne peut atteindre qu'en faisant un trajet dont le point de départ est à 660 m. d'altitude et qui s'élève jusqu'à 800 m. pour redescendre à 550 m.
Selon l'autorité cantonale, qui se réfère à l'expertise du Service cantonal de l'économie rurale, une surface de 18 hectares en pâturages et prairies ne peut guère assurer de bons moyens d'existence à une famille paysanne. Les frais de transport occasionnés par l'éloignement important de l'habitation diminueraient encore davantage le revenu. Ainsi, compte tenu du type d'exploitation, de la dimension de l'entreprise et de la nature des routes, la distance à laquelle se trouve l'habitation et la nécessité de parcourir régulièrement le trajet qui la sépare des parcelles 326 et 327 font apparaître clairement que l'entreprise serait une structure préjudiciable à une saine économie de production agricole et à l'environnement. d) Il n'est pas nécessaire d'examiner les raisons de nature personnelle que M. fait valoir pour obtenir l'autorisation de la vente. Comme l'autorité cantonale l'explique pertinemment, les exceptions à l'interdiction de partage matériel sont énumérées exhaustivement à l'art. 60 LDFR (cf. BEAT STALDER, Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschten Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, thèse Berne 1993, p. 110 in fine); on ne saurait en créer d'autres après coup (cf. ATF 117 Ib 125 consid. 6d p. 134 et les arrêts cités).

4. Vu ce qui précède, il n'est pas possible d'accorder l'autorisation de partage matériel sollicitée, faute d'habitation rationnelle pour l'agriculteur. L'arrêt attaqué ne heurte donc pas le droit fédéral.