Urteilskopf

137 III 344

51. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour de droit civil dans la cause A. contre B., C. et D. (recours en matière civile) 5A_816/2010 du 28 avril 2011

Regeste (de):
Art. 94 Abs. 3 BGBB; Recht, das auf Gewinnansprüche anwendbar ist, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BGBB bestehen.

Art. 29 BGBB ist auf die vor dem 1. Januar 1994 entstandenen Gewinnansprüche anwendbar, soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden ist. Die altrechtlichen Art. 619 ff. ZGB und 218quinquies OR bleiben nur dann anwendbar, wenn die Veräusserung im Sinne des BGBB vor diesem Datum erfolgt ist (E. 4). Regeste b

Regeste (fr):
Art. 94 al. 3 LDFR; droit applicable aux droits au gain existant au moment de l'entrée en vigueur de la LDFR.

Sauf convention contraire, l'art. 29 LDFR est applicable aux droits au gain nés avant le 1er janvier 1994; ce n'est que si l'aliénation, au sens de la LDFR, intervient avant cette date que les anciens art. 619 ss CC et 218quinquies CO restent applicables (consid. 4). Regeste b

Regesto (it):
Art. 94 cpv. 3 LDFR; diritto applicabile ai diritti all'utile esistenti al momento dell'entrata in vigore della LDFR.

Salvo convenzione contraria, l'art. 29 LDFR è applicabile ai diritti all'utile sorti prima del 1°gennaio 1994; i vecchi art. 619 segg. CC e 218quinquies CO rimangono applicabili solo se l'alienazione nel senso della LDFR è intervenuta prima di tale data (consid. 4). Regesto b

Regeste b

Art. 29 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 lit. c BGBB; Einleitung des Verfahrens für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer Bauzone als Zeitpunkt, der für eine Veräusserung im Sinne von Art. 28 BGBB massgebend ist. Nur ein Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 ff. RPG, der namentlich die Bauzone gemäss Art. 15 RPG festlegt, gilt als Verfahren für die Zuweisung im Sinne des BGBB (E. 5.2-5.4). Die öffentliche Auflage eines Nutzungsplans ist der Zeitpunkt, der für die Einleitung des Verfahrens für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer Bauzone im Sinne von Art. 29 Abs. 2 lit. c BGBB massgebend ist (E. 5.5).
Sachverhalt ab Seite 345

BGE 137 III 344 S. 345

A. Par acte notarié du 5 mars 1981, X. a vendu à son fils A. les immeubles formant son exploitation agricole, notamment la parcelle n°4371 du cadastre de E. L'acte de vente contient en outre une clause prévoyant une quote-part au gain au sens de l'ancien art. 218quinquies CO. Ce droit au gain a été annoté au registre foncier, conformément au droit alors en vigueur, avec indication du terme du délai, à savoir le 15 mars 2006. Il a

été radié à l'échéance.

BGE 137 III 344 S. 346

X. est décédé le 14 août 1998, laissant pour héritiers, son épouse dame X. et leurs quatre enfants, à savoir A., B., C. et D. Dame X. est elle-même décédée le 17 août 2006 laissant pour héritiers ses quatre enfants susmentionnés. Un schéma directeur sectoriel d'aménagement concernant le plateau de E.-F.-G. a été approuvé le 2 mai 2005 par le Département de la gestion du territoire de la république et canton de Neuchâtel et le 3 mai 2005 par les communes concernées. La parcelle n°4371 (nouvellement n°6209) du cadastre de E. est incluse dans ce schéma s'agissant de la réalisation des étapes 2 et 3. Le plan d'affectation cantonal du pôle de développement économique du littoral ouest, première étape (commune de E.), qui a été établi sur la base du schéma directeur sectoriel précité, mis à l'enquête publique puis approuvé par le Conseil d'État le 10 août 2005, ne concerne pas la parcelle n°4371 (nouvellement n°6209).

B. En date du 2 mars 2006, sur réquisition de l'hoirie de feu X., l'office du Registre foncier de l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers a procédé, sur le feuillet du bien-fonds n°4371 (nouvellement n°6209) de la commune de E., à l'annotation d'une inscription provisoire d'un droit de gage, sans indication de montant, en garantie du droit au gain. Par acte du 11 septembre 2006, A. a ouvert contre ses cohéritiers une action en rectification du Registre foncier tendant à la radiation de l'inscription provisoire. La Ire Cour civile du Tribunal cantonal de la république et canton de Neuchâtel a déclaré irrecevable l'action en tant qu'elle était dirigée contre dame X., décédée, et l'a rejetée pour le surplus par jugement du 20 octobre 2010.

C. Par arrêt du 28 avril 2011, le Tribunal fédéral a admis le recours en matière civile formé par A. contre ce jugement et a ordonné la radiation de l'annotation en cause. (résumé)

Erwägungen

Extrait des considérants:

4. La clause conventionnelle de quote-part au gain comprise dans l'acte du 5 mai 1981 étant fondée sur l'ancien art. 218quinquies CO, disposition abrogée par la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) avec effet au 1er janvier 1994, il y a lieu d'examiner tout d'abord si le droit au gain reste soumis à l'ancien droit ou si le nouveau droit s'applique.

BGE 137 III 344 S. 347

Aux termes de l'art. 94 al. 3 LDFR, un droit légal ou conventionnel au gain qui existait déjà au moment de l'entrée en vigueur de la loi conserve sa validité sous l'empire du nouveau droit; sauf convention contraire, l'exigibilité et le calcul sont cependant régis par le droit applicable au moment de l'aliénation; le classement d'un immeuble agricole dans une zone à bâtir (art. 29 al. 1 let. c LDFR) n'est réputé aliénation que si la décision concernant l'incorporation survient après l'entrée en vigueur de la loi.
Le droit au gain est donc en principe régi par le nouveau droit: les droits légaux ou conventionnels qui existaient déjà sous l'ancien droit restent valables; leurs effets sont toutefois réglés, sauf convention contraire, par les nouvelles dispositions, principalement en ce qui concerne le montant du gain et son exigibilité. La notion

d'aliénation est soumise à la loi nouvelle, ce que le législateur a d'ailleurs précisé pour le principal nouveau cas d'aliénation, à savoir le classement d'un immeuble en zone à bâtir - avec un complément puisque, pour viser tous les classements survenus dès l'entrée en vigueur de la loi, il a admis qu'il y a aliénation au sens du nouveau droit non seulement si une procédure de classement est introduite après le 1er janvier 1994, mais également si, débutée avant, elle se termine par l'incorporation dans la zone à bâtir après le 31 décembre 1993. Ainsi, il ne reste à la loi en vigueur lors de la naissance du droit que la détermination de l'existence du droit au gain. L'art. 29 LDFR est par conséquent applicable aux droits au gain nés avant le 1er janvier 1994; ce n'est que si l'aliénation, au sens de la LDFR, intervient avant cette date que les anciens art. 619 ss CC et 218quinquies CO restent applicables (cf. PIOTET, Le droit transitoire des lois fédérales sur le droit foncier rural et sur la révision partielle du code civil et du code des obligations du 4 octobre 1991, in RDS 113/1994 p. 125 ss, spéc. p. 135; HENNY/HOTZ/STUDER, in Le droit foncier rural, Commentaire sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 [ci-après: CommentaireLDFR], 1998, nos 19 s. ad art. 94 LDFR; MEYER, Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht, 2004, p. 545 s.; DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, n°791 ad art. 92, 93 et 94 LDFR). En l'espèce, le nouveau droit s'applique donc à la question de l'aliénation, précisément à la question de savoir si elle est intervenue dans le délai de 25 ans, soit avant le 15 mars 2006.

5. Le classement d'un immeuble agricole dans une zone à bâtir (sous réserve d'une exception non pertinente en l'espèce) constitue une

aliénation (art. 28 al. 1 LDFR) donnant droit à une quote-part au gain (art. 29 al. 1 let. c LDFR). Aux termes de l'art. 29 al. 2 let. c LDFR, le moment de l'aliénation est déterminé par l'introduction de la procédure de classement d'un immeuble agricole dans une zone à bâtir. Il y a donc lieu de déterminer ce qu'il faut entendre par l'introduction de la procédure de classement dans une zone à bâtir.

5.1 Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales et de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique; ATF 135 II 416 consid. 2.2; ATF 134 I 184 consid. 5.1 et les références citées). Lorsqu'il est appelé à interpréter une loi, le Tribunal fédéral adopte une position pragmatique en suivant ces différentes méthodes, sans les soumettre à un ordre de priorité (ATF 133 III 257 consid. 2.4; ATF 131 III 623 consid. 2.4.4 et les références citées).

5.2 La zone à bâtir visée correspond à celle de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700; cf. Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil et du code des obligations [ci-après: Message], FF 1988 III 889 ss, spéc. p. 946). Il s'agit d'une notion de droit fédéral que les cantons ou les communes doivent mettre en oeuvre dans des plans d'affectation. Seules sont à bâtir les zones immédiatement constructibles et non les "zones à affecter ultérieurement" ou les "zones d'attente" et autres "zones intermédiaires" (HENNY, in Commentaire LDFR, n°13 ad art. 29 LDFR; BEELER, Bäuerliches Erbrecht gemäss BGBB, 1998, p. 367; MEYER, op. cit., p. 211 ss; cf. également ATF 118 Ia 165 consid. 3c).

5.3 Pour pouvoir interpréter la notion d'"introduction de la procédure de classement", il faut d'abord examiner les divers instruments de la planification qui conduisent à l'affectation d'un terrain agricole à la zone à bâtir.

5.3.1 La LAT distingue les plans directeurs, d'une part, et les plans d'affectation, d'autre part.

BGE 137 III 344 S. 349

5.3.1.1 Le plan directeur cantonal au sens des art. 6 à 12 LAT détermine entre autres l'orientation future de la planification et de la collaboration entre autorités en précisant notamment les exigences à respecter lors de l'affectation du sol et en ce qui concerne la coordination des différents domaines sectoriels (cf. art. 5 al. 1 OAT [RS 700.1]; HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, vol. I, 1999, n. 190; ZEN-RUFFINEN/ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 225 s.). Il est précédé d'études de base (art. 6 LAT).

5.3.1.2 Les plans d'affectation au sens des art. 14 ss LAT règlent l'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT), déterminant pour chaque parcelle, le mode, le lieu et la mesure de l'utilisation admissible du sol (ATF 135 II 328 consid. 2.2; ATF 123 II 91 consid. 1a/aa; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, n°3 ad art. 14 LAT; MOOR, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, n°1 ad art. 14 LAT et les références citées); ils délimitent les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT).

5.3.2 La plupart des cantons confient l'établissement des plans d'affectation aux communes. Toutefois, ils se réservent certaines compétences lorsque des intérêts supra-régionaux sont en jeu (ZEN-RUFFINEN/ECABERT, op. cit., n. 421; WALDMANN/HÄNNI, op. cit., nos 13 s. ad art. 25 LAT). Ainsi le canton de Neuchâtel dispose de plans d'affectation cantonaux (art. 13 let. c et 16 de la loi sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991 du canton de Neuchâtel [LCAT; RSN 701.0]) et de plans d'affectation communaux (art. 43 ss LCAT).

5.4 Il y a donc lieu de déterminer désormais lequel de ces instruments de la planification correspond à la notion de procédure de classement. Le cas d'aliénation de l'art. 29 al. 1 let. c LDFR a été introduit pour tenir compte non seulement du principe de l'égalité entre les cohéritiers, mais également de motifs d'aménagement du territoire. D'une part, le classement d'un terrain dans la zone à bâtir entraîne une augmentation importante de sa valeur dont chacun des cohéritiers doit pouvoir profiter. D'autre part, les zones à bâtir doivent être utilisées à des fins de construction; le droit au gain instauré a pour but d'inciter le propriétaire exploitant, qui doit s'en acquitter, soit à vendre soit à bâtir des constructions et donc vise à favoriser un aménagement rationnel du territoire et à éviter la thésaurisation des terrains

BGE 137 III 344 S. 350

constructibles. Même si le propriétaire continue d'exploiter son terrain à des fins agricoles et ne réalise aucun gain effectif, ses cohéritiers peuvent faire valoir leur droit au gain (cf. BO 1990 CE 229 ss, BO 1991 CN 122 ss; Message, FF 1988 III 946; MEYER, op. cit., p. 206 ss; STEINAUER, Le droit des successions, 2006, n. 1336; HENNY, op. cit., n°12 ad art. 29 LDFR; DONZALLAZ, op. cit., n°321 ad art. 29 et 30 LDFR; STEINAUER, Le droit au gain selon le nouveau droit foncier rural, in RDS 113/1994 I p. 18 s.; HENNY, Le droit des cohéritiers au gain des art. 28 et ss de la loi sur le droit foncier rural [LDFR], RNRF 76/1995 p. 139 s.). Pour que ces deux objectifs puissent se réaliser, il faut admettre que seul le plan d'affectation peut valoir procédure de classement. En effet, seuls les plans d'affectation permettent d'établir si un terrain est classé dans la zone à bâtir puisqu'ils délimitent les différentes zones, notamment la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. En outre, ce n'est que la possibilité de construire dans un avenir proche qui entraîne une augmentation importante de la valeur du terrain, laquelle doit profiter aux cohéritiers. Les études de base au sens de l'art. 6 LAT ou un plan directeur cantonal englobant un terrain agricole ne permettent pas d'atteindre ces objectifs; il s'agit là tout au

plus d'une affectation envisagée dont on ne peut déduire avec suffisamment de certitude qu'elle se réalisera dans un avenir proche.

5.5 Il reste enfin à déterminer le moment auquel la procédure de classement, c'est-à-dire le plan d'affectation, est introduite. Par l'adoption de l'art. 29 al. 2 let. c LDFR, le législateur a voulu prévenir toute tentative du propriétaire d'utiliser de manière dilatoire les voies de droit pour faire échec au droit au gain des cohéritiers (cf. Message, FF 1988 III 947). Pour la majorité de la commission parlementaire du Conseil national, le moment déterminant devait être la mise à l'enquête publique des plans, laquelle exprime la volonté politique de construire dans un avenir proche (Intervention Nussbaumer, BO 1991 N 124; du même avis: MEYER, op. cit., p. 265; STALDER, Der Kauf landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke, in Der Grundstückkauf, Koller [éd.], 2001, p. 332). L'art. 33 al. 1 LAT impose en effet aux cantons de mettre à l'enquête publique les plans d'affectation (cf. ATF 135 II 286 consid. 5). Cette solution garantit contre les manoeuvres dilatoires du propriétaire du terrain, puisque celui-ci n'est pas en mesure d'influer formellement sur le cours de la procédure antérieure à la mise à l'enquête publique

des plans d'affectation, dont l'avancement ne dépend que des autorités compétentes; ce n'est en effet qu'à partir de la mise à l'enquête qu'il a la possibilité de faire opposition ou recours (en droit neuchâtelois, cf. art. 25 et 26 al. 1 LCAT). Elle a également le mérite d'assurer une certaine uniformité dans l'application de l'art. 29 al. 2 let. c LDFR dès lors qu'elle se réfère à une notion de droit fédéral dans une procédure d'aménagement du territoire relevant essentiellement du droit cantonal. Enfin, cette solution permet de ne pas prolonger indéfiniment l'exigibilité du gain qui peut déjà intervenir plus de quarante ans après l'attribution d'une parcelle à la valeur de rendement dans l'hypothèse où le terrain n'est ni vendu ni utilisé comme terrain à bâtir - vu la durée maximale du droit de 25 ans et le report de l'exigibilité en cas de classement de 15 ans au plus (art. 30 let. b LDFR) - (cf. HENNY, op. cit., n°9 ad art. 30 LDFR). Il convient en conséquence de retenir que la mise à l'enquête publique du plan d'affectation est le moment déterminant pour l'introduction de la procédure de classement au sens de l'art. 29 al. 2 let. c LDFR.

5.6 En l'espèce, l'adoption du schéma directeur sectoriel - qualifié d'études de base au sens de l'art. 6 LAT et englobant la parcelle n°6209 (anciennement n°4371) -, qu'invoquent les intimés, ne constitue pas un plan d'affectation et ne suffit donc pas pour introduire la procédure de classement. En outre, quand bien même le recourant aurait l'intention d'attendre l'échéance du délai du droit au gain pour vendre, comme invoqué par les intimés, il n'en demeure pas moins qu'il n'a eu aucune influence sur le déroulement de la procédure puisque le choix des terrains compris dans le plan d'affectation du 10 août 2005 appartenait aux seules autorités étatiques et qu'il ne disposait d'aucun moyen de droit pour intervenir formellement sur ce point. Comme aucun plan d'affectation comprenant la parcelle en cause n'a été mis à l'enquête publique avant le 15 mars 2006, aucune procédure de classement dans la zone à bâtir au sens de l'art. 29 al. 1 let. c LDFR n'a été introduite dans le délai de 25 ans. Par conséquent, le droit au gain des cohéritiers est périmé. L'inscription provisoire du droit de gage, sans indication de montant, en garantie du droit au gain opérée le 2 mars 2006 au Registre foncier est donc dépourvue de cause légitime. L'action en rectification doit en conséquence être admise et la radiation de cette inscription ordonnée.