Urteilskopf

81 II 73

11. Arrêt de la IIe Cour civile du 10 mars 1955 dans la cause Oberson contre hoirs Oberson.
Regeste (de):
Berechnung des Streitwertes bei der Klage auf Anerkennung eines Vorkaufsrechtes (Art. 46 OG).

Bäuerlicher Grundbesitz. Vorkaufsrecht (Art. 6 des Gesetzes vom 12. Juni 1951).

Bedingungen der Ausübung des Vorkaufsrechtes der Geschwister der Verkäufers.

Regeste (fr):
Calcul de la valeur litigieuse dans l'action tendant à la reconnaissance d'un droit de préemption (art. 46 OJ).

Propriété foncière rurale. Droit de préemption (art. 6 de la loi du 12 juin 1951).

Conditions de l'exercice du droit de préemption des frères et soeurs du vendeur.

Regesto (it):
Calcolo del valore litigioso in materia di azioni volte a conseguire il riconoscimento d'un diritto di prelazione (art. 46 OG).

Proprietà fondiaria agricola. Diritto di prelazione (art. 6 della legge 12 giugno 1951).

Condizioni cui è subordinato l'esercizio del diritto di prelazione spettante ai fratelli e alle sorelle del venditore.

Sachverhalt ab Seite 73

BGE 81 II 73 S. 73

A.- Joseph Oberson est décédé en 1934. Il possédait à Vuisternens-devant-Romont un domaine de 27 poses qui, lors du partage, échut en commun à trois de ses fils soit Emile, Louis et Joseph qui depuis lors ont acheté le

BGE 81 II 73 S. 74

domaine de Praz-Diablaz, d'une contenance de 13 1/2 poses, lequel confinait au leur. Le 26 septembre 1938, les trois frères ont mis fin à l'indivision. Joseph céda à ses deux frères sa part des immeubles. Par acte du 26 septembre 1938, Emile et Louis ont procédé entre eux au partage desdits. Louis reprit le domaine paternel et Emile celui de Praz-Diablaz. Toutefois, pour égaliser leurs parts, une partie du domaine dont ils avaient hérité de leur

père, soit les art. nos 444 aa et 567 aa, d'une contenance de 19 551 m2, fut détaché du domaine paternel pour être jointe au domaine de Praz-Diablaz. La superficie du domaine attribué à Emile se trouvait portée à 20 poses environ, tandis que celle du domaine attribué à Louis était réduite à 22 poses environ. Lors de l'établissement du nouveau cadastre de la commune, les art. nos 444 a et 567 disparurent et furent englobés dans un article nouveau, l'art. no 106 dont la superficie est actuellement supérieure à celle des deux anciens articles, soit 26 474 ms.

B.- Par acte du 26 octobre 1953, Emile Oberson a vendu la totalité de son domaine, soit le domaine de Praz-Diablaz ainsi que le nouvel art. no 106, à des voisins, Gilbert et André Oberson, fils de feu Clément, pour le prix de 74 000 fr....

C.- Le 10 avril 1954, Louis Oberson a fait notifier à Emile Oberson une demande par laquelle il concluait à ce qu'il fût prononcé qu'il était au bénéfice d'un droit de préemption sur les immeubles formés des anciens art. nos 444 aa et 567 aa du registre foncier de la commune de Vuisternens-devant-Romont, articles formant actuellement une partie de l'art. no 106 nouveau du même registre, immeubles faisant l'objet de la vente du 26 octobre 1953 et que ces immeubles doivent lui être attribués au prix convenu avec sieurs André et Gilbert Oberson.
Le demandeur soutenait que la partie de l'art. no 106 qui comprenait les anciens art. 444 aa et 567 aa provenant de la succession paternelle, il était en droit d'exercer sur



elle le droit de préemption institué par la loi fédérale du 12 juin 1951 et la loi d'application fribourgeoise du 25 novembre 1952. Emile Oberson a conclu au rejet de la demande en soutenant notamment que, à la différence des descendants du conjoint, du père ou de la mère, les frères et soeurs du vendeur n'étaient au bénéfice du droit de préemption qu'en cas de vente d'immeubles constituant une exploitation agricole en soi et non pas dans le cas d'une vente ne portant que sur une partie de cette exploitation. Il contestait en outre qu'en ce qui concernait les anciens art. 444 aa et 567 aa, il s'agît de parties importantes de l'exploitation paternelle. Par jugement du 20 août 1954, la justice de paix du 2e cercle de la Glâne a alloué au demandeur ses conclusions. Par arrêt du 19 octobre 1954, sur recours du défendeur, la Cour civile du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg a statué dans les termes suivants: "Louis Oberson est admis dans sa conclusion tendante à la constatation de son droit de préemption sur les anciens art. 444 aa et 567 aa du registre foncier de Vuisternens-devant-Romont ainsi qu'à l'attribution desdits immeubles, en lieu et place d'André et Gilbert Oberson et au prix stipulé avec ces derniers, par contrat de vente du 26 octobre 1953."

D.- Emile Oberson a recouru en réforme, en concluant derechef au rejet de la demande.

Erwägungen

Considérant en droit:

2. Le demandeur ayant conclu à ce que la partie des immeubles vendus qui provenait de l'héritage paternel lui soit attribuée au prix convenu pour cette parcelle entre le défendeur et les sieurs André et Gilbert Oberson, la valeur du litige est par conséquent égale à ce prix. Comme la superficie de ces immeubles équivaut approximativement au quart de la surface totale et que le prix du domaine entier a été fixé à 74 000 fr., il y a lieu d'admettre que la

valeur requise pour fonder la compétence du Tribunal fédéral est atteinte.

3. L'art. 6 de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 12 juin 1951, dispose qu'en cas de vente d'une exploitation agricole ou de parties importantes d'une exploitation, les descendants, le conjoint et les père et mère du vendeur ont un droit de préemption (alinéa 1), et, d'autre part, que les cantons peuvent étendre le droit de préemption aux frères et soeurs du vendeur et, s'ils sont décédés, à leurs descendants lorsque le vendeur a acquis l'exploitation agricole de ses parents ou dans leur succession (alinéa 2).
Le Canton de Fribourg ayant fait usage de la faculté prévue au second alinéa de l'art. 6 (cf. art. 3 de la loi d'application du 25 novembre 1952), il n'est pas douteux que les intimés ne soient personnellement qualifiés pour revendiquer le bénéfice du droit de préemption. Il reste à savoir si les autres conditions légales sont réalisées en l'espèce.

4. C'est à tort tout d'abord, comme l'a déjà relevé la Cour cantonale, que le recourant soutient que les frères et soeurs du vendeur ou leurs descendants ne bénéficient du droit de préemption que dans le cas seulement où la vente porte sur l'ensemble d'une exploitation acquise des parents du vendeur ou dans leur succession. S'il est exact que le second alinéa de l'art. 6, à la différence de l'alinéa premier, n'envisage effectivement que cette hypothèse, on ne saurait en conclure que les frères et soeurs du vendeur ne puissent pas faire valoir le droit de préemption lorsque la vente ne porte que sur une partie importante du domaine acquis des parents du vendeur ou dans leur succession. Si l'on compare les textes des alinéas 1 et 2 de l'art. 6, ce qui frappe avant tout, c'est moins, en effet, le fait que la seconde de ces dispositions ne reproduit pas les mots "ou des parties importantes de cette exploitation" que le fait qu'en ce qui concerne le second groupe d'intéressés, la loi pose une condition nouvelle que ne prévoit pas l'alinéa 1, à savoir que l'exploitation ait été "acquise des parents du vendeur



ou dans leur succession". C'est là en réalité que réside la différence essentielle des conditions de l'exercice du droit de préemption selon que le titulaire rentre dans le premier ou le second groupe d'intéressés. Il serait du reste surprenant que, si le législateur avait réellement entendu n'accorder l'exercice du droit de préemption aux frères et soeurs du vendeur ou à leurs descendants que dans le cas où la vente porte sur la totalité d'une exploitation acquise de parents du vendeur ou dans leur succession, on ne trouvât pas trace de cette intention dans les travaux préparatoires. Or on chercherait en vain soit dans le projet du Conseil fédéral soit dans les procès-verbaux des séances des commissions ou des Chambres fédérales un passage quelconque pouvant être invoqué à l'appui de la thèse du recourant. L'extension du droit de préemption a été, il est vrai, vivement combattue, mais elle l'a été dans son principe et nullement pour en limiter l'exercice au cas de la vente d'une exploitation entière. Aussi bien cette limitation ne se justifierait pas. L'extension du droit de préemption aux frères et soeurs et à leurs descendants s'inspire évidemment des mêmes considérations qui l'ont fait accorder aux personnes énumérées à l'alinéa premier, et le relâchement du lien existant entre la famille et le domaine que la loi a pour but notamment de prévenir n'est pas moins à craindre dans le cas où la vente a pour objet une partie importante d'une exploitation que dans celui où elle porte sur la totalité d'un domaine. Les frères et soeurs du vendeur et les descendants de ceux-ci ont donc bien qualité pour faire valoir le droit de préemption dans le premier cas comme dans le second.

5. Ainsi que la Cour cantonale l'a déjà relevé, l'art. 6 al. 2 ne vise expressément que l'hypothèse dans laquelle

la vente a pour objet une exploitation acquise des parents du vendeur ou dans leur succession. Comme on vient de le dire, les frères et soeurs du vendeur et leurs descendants sont également recevables à faire valoir leur droit si la vente porte sur une partie importante de cette exploitation.



Mais qu'en est-il lorsque les biens vendus comprennent non seulement des biens acquis des parents du vendeur ou dans leur succession mais aussi, comme en l'espèce, des biens provenant de tiers étrangers à la famille? On pourrait tout d'abord se demander si le droit de préemption peut encore être exercé en pareil cas (sur la partie du moins de l'exploitation qui avait appartenu aux parents du vendeur), et, en outre, dans l'affirmative, de quelle exploitation les biens provenant des parents du vendeur doivent alors avoir formé une partie importante pour pouvoir faire l'objet du droit de préemption. Ces questions peuvent toutefois demeurer indécises en l'espèce. En effet, la Cour cantonale a fait une constatation qui suffit à rejeter la demande, à savoir que l'aliénation des parcelles litigieuses "équivaudrait à une amputation sérieuse de l'entreprise du recourant" et ne pourrait se justifier par le souci d'une exploitation rationnelle. Cela revient à dire que, amputé des parcelles litigieuses, le domaine du recourant ne pourrait plus être exploité de façon normale. Or il est clair que le législateur n'a pas entendu consacrer de façon absolue et dans n'importe quelles circonstances le principe de la récupération des terres ayant fait partie du domaine familial. Certes la loi vise-t-elle bien à "affermir le lien qui existe entre la famille et le domaine", mais elle a pour but aussi, comme le dit l'article premier, "de protéger la propriété foncière rurale" et en particulier "de favoriser la création et le maintien d'exploitations agricoles". Lors donc que, comme en l'espèce, l'exercice du droit de préemption aurait pour conséquence de démembrer une exploitation existante, c'est à éviter ce résultat qu'il importe de viser en tout premier lieu. Cela est d'autant plus légitime en l'espèce que l'attribution des parcelles litigieuses au recourant lors du partage de la succession paternelle n'a en rien compromis l'exploitation du reste du domaine. Au surplus, admettre la possibilité d'exercer le droit de préemption dans des circonstances telles que celles de la présente espèce soulèverait de grandes difficultés



dans le cas où, contrairement à ce qui a été fait dans le contrat de vente, les parties n'auraient pas fixé de prix pour la parcelle revendiquée.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées.