Urteilskopf

111 II 487

92. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 7 novembre 1985 dans la cause B. contre M. et consorts (recours en réforme)

**Regeste (de):**

Vorkaufsrecht des Pächters (Art. 7 EGG).

Im Unterschied zum Vorkaufsrecht der Verwandten (Art. 6 EGG), welches jedes verkaufte Grundstück beschlägt, erstreckt sich das Vorkaufsrecht des Pächters nur auf die gepachteten Liegenschaften. Wenn daher ein landwirtschaftliches Gewerbe oder wesentliche Teile davon verkauft werden, kann der Pächter nur in bezug auf jenen Teil ein Vorkaufsrecht ausüben, den er in Pacht hat, unabhängig davon, ob es sich dabei um ein eigenständiges und ins Grundbuch aufgenommenes Grundstück oder nur um einen Teil davon handelt.

**Regeste (fr):**

Droit de préemption du fermier (art. 7 LPR).

Contrairement au droit de préemption de la parenté (art. 6 LPR), qui s'étend à tout l'objet vendu, le droit de préemption du fermier ne porte que sur l'immeuble affermé. Dès lors, en cas de vente d'une exploitation agricole ou de parties importantes d'une exploitation, le fermier exercera son droit de préemption uniquement sur la fraction du domaine qu'il a prise à ferme, qu'il s'agisse d'un bien-fonds séparé cadastralement et inscrit au registre foncier comme immeuble indépendant ou seulement d'une partie de bien-fonds.

**Regesto (it):**

Diritto di prelazione dell'affittuario (art. 7 LPF).

Contrariamente al diritto di prelazione dei parenti (art. 6 LPF), che si estende all'intero oggetto della vendita, il diritto di prelazione dell'affittuario si limita al fondo affittato. Pertanto, in caso di vendita di un'azienda agricola o di parti importanti della stessa, l'affittuario può esercitare il suo diritto di prelazione esclusivamente sulla frazione che ha preso in affitto, indipendentemente dal fatto che essa consista in un fondo delimitato nel catasto e iscritto nel registro fondiario come fondo indipendente, o solo in una parte di tale fondo.

Sachverhalt ab Seite 487

BGE 111 II 487 S. 487

A.- a) O. était propriétaire à V. d'un domaine agricole composé de neuf parcelles relativement éloignées les unes des autres, dont certaines se prêtent aux cultures alors que les autres sont des pâturages ou des bois. Il s'agit des parcelles Nos
BGE 111 II 487 S. 488

53, prés-champs de 8336 m2,
64, habitation et rural avec places de 1470 m2,
66, prés-champs de 6910 m2,
89, prés-champs de 57'574 m2 et bois de 6910 m2, soit 64'484 m2, 126, prés-champs de 24'832 m2,
196, bois de 6175 m2,
204, prés-champs de 5502 m2,
205, prés-champs de 12'263 m2,
214, bois de 1555 m2,
soit au total 126'121 m2.

Les parcelles 53, 89, 126, 204 et 205 sont grevées d'une mention "Améliorations foncières". En 1962, O. a loué son domaine par parcelles à divers agriculteurs, savoir: à M. les parcelles 204 et 205, plus une partie de la parcelle 89 d'environ 28'000 m2; à R. une partie de la parcelle 89 de 13'000 m2;
à D. une partie de la parcelle 89 de 16'500 m2;
à B. la parcelle 126.
b) Après le décès d'O., sa fille dame P. est devenue propriétaire du domaine et les baux à ferme ont perduré. Le 11 mars 1979, D. a encore pris à ferme la parcelle 53. En 1982, dame P. a pris la décision de vendre le domaine. Elle a résilié les baux à ferme pour le 15 septembre 1983. La procédure de prolongation a alors été ouverte et elle est encore pendante. Le notaire de dame P. a ouvert un appel d'offres pour les immeubles de la propriétaire, en bloc ou par parcelles. Des offres ont été faites pour toutes les parcelles individuellement, sauf la parcelle 126, qui n'a attiré aucune offre, et une part de la parcelle 89. Le total des offres supérieures reçues représente une somme de 447'229 francs. La propriétaire a estimé à 274'851 francs en tout les parcelles qui n'ont pas provoqué d'offres. Elle a ainsi établi un prix total de 722'000 francs. B., fermier de la parcelle 126, a accepté d'acheter le domaine pour le prix de 722'000 francs et il a passé avec la venderesse une promesse de vente à ce sujet le 9 septembre 1982. La promesse de vente instrumentée devant notaire fait état des baux conclus avec les différents fermiers et dispose à ce sujet: "Si l'un ou l'autre des fermiers fait valoir avec succès son droit légal de préemption, B. s'engage néanmoins à acquérir les autres biens-fonds sur la base de l'état récapitulatif des offres supérieures, tel qu'il a été dressé le 10 août écoulé par le notaire sous-signé, état
BGE 111 II 487 S. 489

ci-annexé."
Le 17 décembre 1982, l'acte de vente a été passé entre dame P. et les trois fils de B., soit Pierre, Claude et Jean B., pour le prix de 722'000 francs. Il comporte une clause analogue à celle rappelée ci-dessus, selon laquelle les acheteurs s'engagent - si les fermiers font valoir leur droit de préemption avec succès - à acquérir néanmoins les autres biens-fonds sur la base de l'état récapitulatif du 10 août 1982, annexé à la promesse de vente. Cet acte énumère les diverses parcelles du domaine et leur prix, aussi bien pour celles qui ont fait l'objet d'offres que pour celles qui n'ont pas trouvé d'amateur, le prix de ces dernières étant estimé. L'acte de vente ayant été présenté au registre foncier, le conservateur a informé les fermiers M., R. et D. de la vente, en leur fixant un délai au 24 janvier 1983 pour faire valoir leurs droits. Ces trois fermiers ont invoqué en temps utile leur droit de préemption légal sur les immeubles affermés à chacun d'eux. Ces prétentions ayant été contestées par les parties au contrat de vente, le conservateur du registre foncier a imparti un délai de dix jours aux fermiers pour ouvrir action. L'action a été ouverte en temps utile tant contre les acheteurs que contre la venderesse. Les demandeurs ont pris les conclusions suivantes, dans leur teneur définitive: "I. Les requérants M., R. et D. sont autorisés à exercer le droit de préemption du fermier, lors de la vente du domaine de dame P. à Pierre, Claude et Jean B. Ibis a) En conséquence, R. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier, lors de la vente de dame P. à Pierre, Claude et Jean B., de la portion de la parcelle 89 qu'il louait d'une surface de 13'000 m2, principalement au prix de 65'000 francs, subsidiairement au prix de 65'884 francs. Iter b) En conséquence, R. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier, lors de la vente de dame P. à Pierre, Claude et Jean B., de la portion qu'il louait de 16'500 m2 de la même parcelle 89, principalement au prix de 77'500 francs, subsidiairement au prix de 78'477 francs. c) De même, R. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier, lors de la même vente, de la parcelle No 53 qu'il louait d'une surface de 8336 m2 au prix de 50'016 francs. Iquater d) En conséquence, M. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier, lors de la vente de dame P. à Pierre, Claude et Jean B., de la portion de la même parcelle 89 qu'il louait, soit labourable 12'000 m2, principalement au prix de 55'000 francs, subsidiairement au prix de 57'000 francs. e) De même, M. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier, lors de la même vente, de la portion de la même parcelle 89, qu'il louait, soit pâturage 16'074 m2, principalement au prix de 20'691 francs, subsidiairement au prix de 43'523 francs.
BGE 111 II 487 S. 490

f) De même, M. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier, lors de la même vente, des parcelles 204/205 qu'il louait d'une surface de 17'765 m2, principalement au prix de 115'473 francs, subsidiairement au prix de 93'266 francs." Les demandeurs ont maintenu, "dans la mesure utile", leurs conclusions II et III, ainsi libellées: "II.- L'intimée dame P. est tenue de céder aux requérants les immeubles qu'ils louaient et qui sont l'objet de l'acte de vente du 17 décembre 1982. III.- Les requérants sont autorisés à se substituer aux acheteurs Pierre, Claude et Jean B., aux clauses de l'acte de vente du 17 décembre 1982, et à faire les inscriptions nécessaires au Registre foncier." Les

défendeurs ont conclu au rejet des conclusions des demandeurs et, reconventionnellement, requis le Président du Tribunal civil du district d'Yverdon de confirmer la validité de l'acte de vente du 17 décembre 1982 et d'ordonner l'inscription dudit acte au registre foncier. c) Par jugement du 25 septembre 1984, le Président du Tribunal civil du district d'Yverdon a prononcé: "I.- L'action des demandeurs est admise partiellement.
II.- Le demandeur M. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier à l'occasion de la vente de la parcelle 89, plan folio 15-16, de la commune de V., par la codéfenderesse dame P. aux codéfendeurs Pierre, Claude et Jean B., vente notariée X. le 17 décembre 1982, pour la surface qu'il louait, de 28'074 m2 environ, au prix de 75'691 francs, ainsi qu'à l'occasion de la même vente des parcelles 204 et 205, plan folio 11, de la même commune, d'une surface de 5502 m2, respectivement 12'263 m2, pour le prix de 115'473 francs. III.- Le demandeur R. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier à l'occasion de la vente de la parcelle 89, plan folio 15-16, de la commune de V., par la codéfenderesse dame P. aux codéfendeurs Pierre, Claude et Jean B., vente notariée X. le 17 décembre 1982, pour la surface qu'il louait, de 13'000 m2 environ, au prix de 65'000 francs. IV.- Le demandeur D. est autorisé à exercer le droit de préemption du fermier à l'occasion de la vente de la parcelle 89, plan folio 15-16, de la commune de V., par la codéfenderesse dame P. aux codéfendeurs Pierre, Claude et Jean B., vente notariée X. le 17 décembre 1982, pour la surface qu'il louait, de 16'500 m2 environ, au prix de 77'500 francs. V.- En conséquence, les demandeurs sont autorisés à se substituer aux codéfendeurs Pierre, Claude et Jean B. et à requérir leur inscription au Registre foncier au titre de propriétaires des immeubles ci-dessus, moyennant paiement des prix prévus ci-dessus en main des ayants droit, et après mensuration exacte et partage à leurs frais, en ce qui concerne la
BGE 111 II 487 S. 491

parcelle 89."

B.- Par arrêt du 15 janvier 1985, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté le recours interjeté par Pierre, Claude et Jean B., et confirmé le jugement de première instance.
C.- Pierre, Claude et Jean B. ont recouru en réforme au Tribunal fédéral. Ils demandaient, comme devant le Tribunal cantonal, que l'exercice du droit de préemption fût refusé dans toute la mesure où il avait été admis par le premier juge, soit sur la parcelle 89 partiellement, à raison de trois parties de cette parcelle, ainsi que sur les parcelles 204 et 205. Subsidiairement, les recourants concluaient à ce que, si l'exercice du droit de préemption était autorisé en ce qui concerne les parcelles 204 et 205, il ne le fût en tout cas pas pour la parcelle 89.
Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. Aux termes de l'art. 7 al. 1 LPR, les cantons peuvent étendre le droit de préemption de la parenté sur les exploitations agricoles (art. 6 LPR) au fermier qui afferme le bien-fonds vendu depuis une durée minimum à fixer par le canton, veut exploiter lui-même ce bien-fonds et en paraît capable. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en étendant le droit de préemption des parents aux personnes physiques qui, en qualité de fermiers, exploitent personnellement depuis six ans au moins le bien-fonds vendu (art. 4bis de la loi vaudoise d'application des lois fédérales sur le désendettement des domaines agricoles et sur le maintien de la propriété foncière rurale). En l'espèce, les trois intimés, qui sont des personnes physiques, exploitent personnellement et en qualité de fermiers des parcelles du domaine autrefois propriété d'O., hérité par dame P. Les recourants contestent que M. soit fermier d'O., puis de dame P., depuis 1974; ils nient également que R. paraisse capable d'exploiter lui-même les parcelles qu'il afferme. Mais ces griefs sont irrecevables: ils remettent en cause les faits constatés par la dernière autorité cantonale, qui lient la juridiction fédérale de réforme (art. 55 al. 1 lettre c, 63 al. 2 OJ). Seule se pose, pour les trois intimés, la question de savoir s'ils sont au bénéfice d'un droit de préemption alors que la vente donnant ouverture à l'exercice de ce droit a pour objet l'ensemble du domaine et que chacun d'eux ne fait valoir un droit de préemption que sur des fractions du domaine.
BGE 111 II 487 S. 492

a) Le domaine acheté par les recourants constitue bien une exploitation agricole au sens de l'art. 6 LPR, lors même qu'il n'est plus exploité comme telle d'une manière indépendante, depuis qu'O. en a affermé plusieurs parcelles. En effet, pour qu'on puisse parler d'une exploitation agricole, il suffit qu'il y ait des biens-fonds et les bâtiments nécessaires à l'exercice d'une pareille exploitation, de sorte

que l'ensemble soit objectivement propre à être utilisé comme domaine agricole, quelle que soit son affectation actuelle (ATF 97 II 282 consid. 4, ATF 86 II 430 consid. 1). Il n'est pas contesté que ces conditions soient réunies en l'espèce. b) Le droit de préemption se définit comme la faculté accordée au titulaire, le préempteur, d'obtenir par préférence le transfert de la propriété de la chose sur laquelle porte son droit au cas où le propriétaire vend cette chose à un tiers (cf. HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, n. 1 ad art. 681/682 CC; LIVER, Das Eigentum, Schweizerisches Privatrecht, V/1 p. 204). L'exercice du droit de préemption fait naître, entre le préempteur et le vendeur, des obligations identiques, en règle générale, à celles qui découlent du contrat de vente entre le vendeur et le tiers (HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, n. 41 ad art. 681/682 CC; LIVER, op.cit., p. 205 et 211; MEIER-HAYOZ, n. 62, 239 et 248 ad art. 681 CC). Les droits de préemption de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale correspondent, en principe, au droit de préemption contractuel et à celui, légal, qui est réglé à l'art. 682 CC (MEIER-HAYOZ, n. 16 ad art. 682 CC). c) Selon l'art. 6 LPR, 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, que les cantons peuvent étendre aux frères et soeurs du vendeur. La notion d'exploitation agricole est une notion économique (cf. ATF 107 II 178 consid. 2c, bb et les références). Une exploitation agricole au sens de la loi est formée d'un ou de plusieurs immeubles, et, plus précisément, de biens-fonds, soit de surfaces de terrains ayant des limites déterminées de façon suffisante (art. 655 al. 2 ch. 1 CC, art. 1er al. 2 ORF). Seuls les biens-fonds dans ce sens précis peuvent faire l'objet d'une vente immobilière (ATF 62 II 161 consid. 1), qui n'est susceptible d'être exécutée que par le transfert, au registre foncier, de chacun des immeubles constituant l'exploitation agricole. Comme la vente, le droit de préemption ne peut dès lors porter que sur l'immeuble ou les immeubles formant l'unité

BGE 111 II 487 S. 493

économique qu'est l'exploitation agricole ou sur des parties importantes de cette exploitation. Comme on l'a vu, l'art. 7 al. 1 LPR dispose que "les cantons peuvent étendre le droit de préemption au fermier qui afferme le bien-fonds vendu". Selon F.E. JENNY (Das bäuerliche Vorkaufsrecht nach dem Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, thèse Fribourg 1955, p. 49 lettre c) et MEIER-HAYOZ (Vom Vorkaufsrecht, RJB 92, 1956, p. 318/319), le droit de préemption du fermier a le même objet que celui des parents: par bien-fonds, il faut entendre l'exploitation agricole ou une partie importante de cette exploitation (cf. ATF 81 II 76 /77 consid. 4, où le Tribunal fédéral a précisé que, malgré la différence de rédaction entre l'al. 1 et l'al. 2 de l'art. 6 LPR, l'objet du droit de préemption des frères et soeurs est le même que celui du droit de préemption des autres parents désignés à l'al. 1). Mais ces auteurs perdent de vue que les parents au degré fixé par la loi ont un droit de préemption en raison de leur seul lien de sang ou d'alliance avec le vendeur, tandis que le fermier n'a ce droit que dans la mesure où le bien-fonds vendu fait l'objet d'un contrat de bail à ferme entre lui et le vendeur. Lorsque l'exploitation agricole se compose de plusieurs biens-fonds et que le fermier n'en afferme que quelques-uns, il ne saurait avoir un droit de préemption sur les biens-fonds qu'il n'afferme pas. Le bail à ferme, circonstance de rattachement prévue par l'art. 7 LPR pour que naisse le droit de préemption, fait en effet défaut. Il apparaît dès lors que, si une exploitation agricole se compose de plusieurs biens-fonds dont certains seulement sont affermés et que la vente porte sur une partie importante formée de biens-fonds non affermés, les parents auront un droit de préemption en vertu de l'art. 6 LPR, mais qu'il n'y aura pas de droit de préemption du fermier, faute de fermage, même si les parents renoncent à leur droit de préemption, qui prime celui du fermier (art. 7 al. 2 LPR). Lorsque, comme en l'espèce, les divers immeubles qui constituent une exploitation agricole sont loués à plusieurs fermiers, aucun fermier ne peut prétendre exercer son droit de préemption sur l'ensemble du domaine, en cas de vente de l'exploitation tout entière (cf. JACC 1982, fasc. 46/II, No 31 ch. 6, p. 193/194). d) Il suit de là que, si le fermier n'a pas reçu à bail l'entier de l'exploitation agricole ou l'entier des parties importantes qui sont vendues, son droit de préemption n'a pas le même objet
BGE 111 II 487 S. 494

que le contrat de vente. Dès lors, si l'on exige l'identité entre l'objet de la vente et l'objet du droit de préemption, l'art. 7 LPR sera applicable seulement dans le cas où le fermier a pris à bail l'ensemble de l'exploitation ou dans l'éventualité où il a affermé une partie importante qui est seule vendue. En revanche, il n'aura aucun droit de préemption si l'exploitation entière est vendue ou si la partie importante aliénée se compose pour une part de biens-fonds objets du bail et pour une autre part de biens-fonds non affermés ou affermés à un autre fermier, qui, lui non plus, n'aura pas de droit de préemption, faute d'identité entre l'objet de son bail et l'objet de la vente. De telles conséquences, d'une complication excessive, ne satisfont pas au but de protection de la propriété foncière rurale, tel

qu'il est énoncé à l'art. 1er LPR et d'après lequel doivent être interprétées et appliquées les diverses dispositions de la loi sur le maintien de la propriété foncière rurale (ATF 100 Ib 264/265 consid. 3b). C'est particulièrement évident en l'espèce: la cour cantonale constate que, dans le canton de Vaud, l'affermage par parcelles est beaucoup plus important que l'affermage de domaines entiers et permet de rendre exploitables des domaines dont la seule surface propriété du fermier serait insuffisante pour rendre une exploitation viable. Cette difficulté paraît avoir échappé au législateur. Comme le relève la cour cantonale, elle n'a pas été examinée par la doctrine. Seul A. JOST (Handkommentar zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juli 1951, n. 7 ad art. 7, p. 41) affirme que, si plusieurs individus sont fermiers, chacun d'eux a un droit de préemption indépendamment des autres. Mais cet auteur ne précise pas s'il envisage le cas d'une communauté de fermiers de l'exploitation dans son ensemble ou celui de plusieurs fermiers dont chacun prendrait à ferme une partie du domaine. Il n'examine pas la question de l'identité entre l'objet du droit de préemption et l'objet de la vente donnant ouverture à l'exercice de ce droit. L'arrêt Reimann-Kälin, du 27 avril 1967 (ATF 93 II 204 ss), ne permet pas, lui non plus, de dire si le droit de préemption peut porter sur un ou plusieurs fonds affermés qui ne constituent pas l'entier de l'exploitation agricole. Il a pour objet de déterminer si l'exclusion du droit de préemption statuée par l'art. 10 lettre b LPR est limitée aux surfaces nécessaires à l'accomplissement d'une tâche de caractère public ou si elle
BGE 111 II 487 S. 495

s'étend au tout, dès l'instant que les besoins d'utilité publique concernent la majeure partie du domaine. C'est dans ce cadre précis que le Tribunal fédéral a dit que le droit de préemption ne peut viser que la vente d'une exploitation dans sa totalité. Au surplus, le préempteur n'était pas, dans cette affaire, un fermier louant les parcelles inutiles à l'accomplissement de tâches de caractère publics; il s'agissait de la fille du vendeur, soit d'un préempteur dont le droit ne dépendait pas, comme on l'a vu, d'une relation particulière avec l'immeuble vendu, mais de son lien de sang avec l'aliénateur.
La cour cantonale a estimé que, dans ces conditions, aucun principe général ne pouvait être posé. Appliquant par analogie l'art. 11 al. 3 LPR, elle a procédé à une pesée des intérêts respectifs du vendeur, des acheteurs et des fermiers; ce faisant, elle est parvenue à la conclusion que, bien qu'il n'y eût pas identité entre l'objet du droit de préemption et l'objet de la vente, il fallait, en l'espèce, donner la préférence à l'intérêt des trois fermiers, savoir au maintien des exploitations de chacun d'eux dans leurs limites économiques actuelles, accrues par l'affermage des parcelles en cause.
Mais ce raisonnement n'est pas convaincant. L'art. 11 al. 3 LPR ne vise pas le cas où il n'y a pas identité entre l'objet du droit de préemption et l'objet de la vente. Permettant au juge de décider de l'attribution si plusieurs parents du vendeur, qui sont du même rang et ont des aptitudes comparables, invoquent un droit de préemption, cette disposition est applicable dans une éventualité où plusieurs personnes sont titulaires d'un droit de préemption sur le même objet. e) La question du concours de plusieurs fermiers exerçant un droit de préemption sur des parcelles différentes lors de la vente d'une exploitation agricole dans son ensemble peut se résoudre si l'on a présent à l'esprit qu'une exploitation agricole est une unité économique et que la vente d'une telle exploitation s'exprime généralement en droit par la vente simultanée de plusieurs biens-fonds. Le fermier qui demande à exercer son droit de préemption sur le bien-fonds qu'il afferme fait valoir ce droit sur l'un des objets de la vente. Or, comme le dit MEIER-HAYOZ (n. 148 ad art. 681 CC), il y a un droit de préemption également si l'objet de ce droit n'est pas vendu seul, mais, pour un prix global, en même temps que d'autres objets auxquels le droit de préemption ne s'étend pas. C'est seulement si les différentes choses
BGE 111 II 487 S. 496

vendues dans leur ensemble ne peuvent être séparées sans préjudice pour le vendeur que le préempteur sera tenu de se porter acquéreur du tout. Sinon, il pourra acheter le seul objet de son droit de préemption contre le paiement de la partie correspondante du prix. En l'espèce, la vente aux recourants porte sur plusieurs immeubles expressément désignés dans l'acte de vente. Les intimés sont fermiers de certains des immeubles vendus et, en cette qualité, ils ont un droit de préemption sur chacun de ces objets, chaque fermier en raison du bail passé avec le vendeur. L'objet de la vente n'est pas un objet différent de celui du droit de préemption, mais chaque objet du droit de préemption est vendu en même temps que d'autres objets auxquels le droit de préemption ne s'étend pas. Dans la mesure où le droit de préemption porte sur une parcelle déterminée sur laquelle porte aussi le contrat de vente, il y a identité entre l'objet du droit de préemption et l'objet de la vente. La question de la détermination du prix de chacun des objets de la vente ne présente aucune difficulté en l'espèce, car il est fixé expressément pour chaque bien-fonds en cause par la liste récapitulative du 10 août 1982, jointe à la promesse de vente et à laquelle l'acte de vente se réfère. L'exercice du droit de préemption sur certains des objets vendus simultanément ne saurait causer aucun préjudice au

vendeur, puisque les acheteurs acceptent d'acquérir les objets qui ne sont pas soumis au droit de préemption pour des prix déterminables. f) Les recourants ne font pas valoir d'arguments convaincants. aa) Ils soutiennent d'abord qu'ensuite de l'amputation du domaine autrefois propriété d'O., par l'exercice des droits de préemption des fermiers, le domaine vendu n'est plus viable. Ils invoquent à ce sujet l'arrêt ATF 81 II 73 ss (78 consid. 5), selon lequel, si l'exercice du droit de préemption a pour conséquence de démembrer une exploitation existante, il importe de viser en tout premier lieu à éviter ce résultat, eu égard à l'art. 1er LPR. Mais les circonstances ne sont pas comparables. En l'espèce, on n'a pas affaire à une seule exploitation existante, puisque, depuis 1962, le domaine est exploité par quatre fermiers agissant indépendamment les uns des autres et complétant par l'affermage les ressources des terres dont ils sont propriétaires. Loin d'être en opposition avec l'art. 1er LPR, le maintien de cette situation est au contraire en harmonie avec le but de sauvegarde des entreprises agricoles visé par la loi. En effet, le droit de préemption permet à chacun des
BGE 111 II 487 S. 497

fermiers de conserver son exploitation telle qu'elle existe depuis 1962. bb) L'arrêt Reimann (ATF 93 II 204 ss) n'est pas non plus applicable à la présente espèce. Comme on l'a vu, il examine les limites du droit de préemption des parents, qui n'existe pas en raison du lien entre le préempteur et le fonds vendu, mais découle de la relation de parenté entre le préempteur et le vendeur. Le droit de préemption s'étend alors nécessairement à tout l'objet vendu. Dans ces conditions, le parent ne saurait faire un choix parmi les divers biens-fonds aliénés ensemble et n'acquérir par préemption que certaines des parcelles vendues. Le droit de préemption, étant légal, est censé connu. Toutefois, il doit l'être, non seulement quant à son existence, mais aussi quant à son étendue. Sinon, il y aurait incertitude sur les droits respectifs de l'acheteur, du vendeur et du préempteur. L'acheteur et le vendeur ont le droit d'exiger que le préempteur exerce entièrement son droit de préemption ou y renonce entièrement. Le fermier, lui, dont le droit de préemption est lié au bail, exerce entièrement son droit lorsqu'il entend acquérir toutes les parcelles qu'il afferme. On ne saurait donc parler de l'exercice partiel d'un droit de préemption, même si l'objet de ce droit ne correspond pas à l'ensemble des choses vendues. Si un propriétaire aliène ensemble deux biens-fonds, dont l'un est grevé d'un droit de préemption du fermier et l'autre pas, le préempteur pourra exercer son droit sur le premier, mais non pas sur le second. L'acheteur doit savoir qu'il est exposé à ne pas pouvoir acquérir le premier bien-fonds, tout en étant obligé d'acheter le second. Il ne pourra pas prétendre avoir contracté sous l'empire d'une erreur s'il n'a pas tenu compte de ce risque. g) Reste à examiner si le droit de préemption du fermier peut s'exercer sur une partie du bien-fonds seulement à l'occasion de la vente du bien-fonds dans son entier. Il s'agit en l'espèce du cas de la parcelle 89, qui fait l'objet de plusieurs baux ne portant que sur une partie de sa surface, consentis à chacun des intimés, une dernière partie de cette parcelle n'étant du reste affermée à personne. Dans l'arrêt Göldlin, du 3 novembre 1955 (ATF 81 II 506 ss), le Tribunal fédéral a dit que la liberté des conventions permet de constituer un droit de préemption sur une partie seulement d'un immeuble, sans que cette partie soit séparée cadastralement et inscrite au registre foncier comme immeuble indépendant, à
BGE 111 II 487 S. 498

condition qu'elle soit clairement déterminable par l'interprétation objective de la convention. Le droit de préemption peut alors être exercé en cas de vente du bien-fonds dans son entier, et non pas seulement en cas de vente de la parcelle grevée du droit de préemption. Une interprétation strictement formelle amènerait à douter que cette jurisprudence, dégagée au sujet d'un droit de préemption contractuel, soit applicable au droit de préemption du fermier, qui est un droit de préemption légal, dont les conditions d'existence sont donc, à première vue, fixées uniquement par la loi. Aux termes de l'art. 7 al. 1 LPR, le droit de préemption appartient au fermier qui afferme "le bien-fonds vendu". Partant, pourrait-on penser, s'il n'y a pas bien-fonds au sens précis des art. 655 al. 2 ch. 1 CC et 1er al. 2 ORF, les conditions légales de l'exercice du droit de préemption ne sont pas réalisées. Mais ce raisonnement, qui s'en tient exclusivement à la lettre de l'art. 7 al. 1 LPR, aboutit à une conclusion qui est en contradiction avec les principes, de portée générale, énoncés ci-dessus: ce qui est décisif, dans l'esprit de la loi, c'est que le fermier puisse faire valoir son droit de préemption sur l'immeuble qu'il afferme; il n'est donc pas nécessaire qu'il y ait identité complète entre l'objet de ce droit et l'objet de la vente. L'extension de la jurisprudence de l'arrêt Göldlin au droit de préemption du fermier s'impose si l'on tient compte du caractère particulier de ce droit. Il existe en vertu de la loi, mais ce qui lui donne naissance concrètement dans chaque cas d'affermage, c'est le bail à ferme. Or l'objet du contrat peut être librement déterminé (art. 19 CO), si bien que l'étendue du droit de préemption dépend de la volonté des parties. De par la loi, le propriétaire qui conclut un bail à ferme s'oblige envers le fermier à ce que l'immeuble affermé soit grevé d'un droit de préemption. Cet immeuble, c'est celui qui fait l'objet du contrat de bail: il pourra donc s'agir d'une partie de bien-

fonds tout comme d'un bien-fonds. En l'espèce, on dispose des éléments qui permettent de déterminer clairement les parties louées. Les demandeurs ont précisé leurs conclusions initiales en prenant des conclusions Ibis à Iquater, sur la base d'un rapport d'expertise qui estime, sous réserve d'un rapport précis au théodolite, les surfaces de la parcelle 89 exploitées par chacun d'eux. Les juridictions cantonales étaient donc fondées à autoriser l'exercice du droit de préemption
BGE 111 II 487 S. 499

par chaque fermier sur la fraction de ce bien-fonds qu'il afferme. A première vue, on pourrait objecter que la cour cantonale a rendu, au sujet de la parcelle 89, un arrêt qui n'est pas susceptible d'exécution forcée immédiate. Préalablement à l'exécution, il y a lieu de procéder à la constitution de nouveaux biens-fonds, par le morcellement de la parcelle. Les intimés ont été chargés de le faire à leurs frais par le jugement de première instance. Mais seul le propriétaire de la parcelle, soit, actuellement, dame P., a qualité pour entreprendre une telle opération. Or dame P. n'a pas été condamnée à le faire, alors même qu'elle était défenderesse à l'action; les intimés n'ont pas pris contre elle de conclusions sur ce point. C'est raisonner de manière trop formaliste, sans tenir compte des effets qu'implique la naissance du droit de préemption du fermier. Dès l'instant que, en concluant le bail à ferme, le propriétaire s'engage à ce que le droit de préemption porte sur la partie louée de son bien-fonds, il s'oblige à faire tout ce qui sera nécessaire pour que l'exercice du droit soit possible. Il lui incombera donc d'accomplir les opérations auxquelles le vendeur doit procéder en cas de vente d'une partie de bien-fonds, soit de prêter la main au préempteur pour que puisse se faire le mesurage en vue de la séparation cadastrale et de requérir l'inscription au registre foncier. Les recourants font valoir que le morcellement de la parcelle 89, grevée d'une mention "Améliorations foncières", n'est possible que moyennant une autorisation préalable de l'autorité administrative. Cette objection est dénuée de pertinence. Le juge civil n'a pas à tenir compte d'un élément qui relève du droit administratif cantonal et échappe donc à sa compétence. Ce qui est seul déterminant pour lui, c'est que soient réalisées les conditions auxquelles le droit civil subordonne l'exercice du droit de préemption du fermier. h) Les prix arrêtés pour les parcelles ne prêtent pas à la critique. C'est le prix convenu avec l'acheteur qui fait règle (cf. ATF 81 II 509 consid. 6). Or, comme l'a clairement expliqué la cour cantonale, les divers montants fixés donnent, additionnés, le chiffre de 720'080 francs, qui a servi pour déterminer le prix de vente global de 720'000 francs. Les recourants ne subissent donc pas de préjudice du fait de la répartition décidée. Les griefs qu'ils formulent sont d'ordre purement subjectif.
BGE 111 II 487 S. 500

Le jugement de première instance, confirmé par l'arrêt attaqué, dit que le prix à payer doit être versé en main "des ayants droit". Il ne peut s'agir, en réalité, que de dame P. (HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, n. 47 ad art. 681/682 CC; MEIER-HAYOZ, n. 239, 248 ss ad art. 681 CC).