

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 septembre 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Crittin Dayen et M. Piotet, juge suppléant  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 681a al. 2 CC ; 1<sup>er</sup> Tit. fin. CC ; 5, 7, 25 al. 1 let. b, 27 al. 1 et 42 al. 1 ch. 2 LDFR ; 3 OTerm ; 1<sup>er</sup> LVLDFR ; 308 al. 1 let. a et al. 2, 317 et 312 al. 2 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.C.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 1<sup>er</sup> mai 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.Z.**\_\_\_\_\_, à [...], **B.Z.**\_\_\_\_\_, à [...], et **C.Z.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 1<sup>er</sup> mai 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a pris acte du passé-expédient de G.C. \_\_\_\_\_ à l'audience de jugement du 22 mars 2012 ainsi que du retrait des conclusions B) b) et B) d) des défendeurs, lesquelles ont perdu leur objet (I) ; dit que T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_ sont les débiteurs solidaires de F.C. \_\_\_\_\_ de la somme de 8'838 fr. 20 avec intérêt à 5% l'an dès le 22 novembre 2010 (II) ; dit que F.C. \_\_\_\_\_ n'est le débiteur ni de T.Z. \_\_\_\_\_, ni de B.Z. \_\_\_\_\_, ni de C.Z. \_\_\_\_\_, de la somme de 75'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 9 mars 1996, prétendue créance ayant notamment fait l'objet de la poursuite [...] de l'Office des poursuites et faillites d'Echallens (III) ; constaté que la créance fondant la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites et faillite d'Echallens dirigée à l'encontre de F.C. \_\_\_\_\_ par T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_ n'était justifiée qu'à hauteur de 7'980 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 15 juin 2007 (IV) ; pris acte de ce que T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_ ont déjà mis à disposition de F.C. \_\_\_\_\_ l'intégralité du hangar n° [...] sis sur la parcelle [...] de la Commune de [...] (V) ; ordonné à T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_ de remettre à F.C. \_\_\_\_\_ la jouissance, telle qu'en l'état, du rural n° [...] sis sur la parcelle [...] de la Commune de [...] (VI) ; arrêté les frais de justice à 9'294 fr. 80 pour F.C. \_\_\_\_\_ ainsi que G.C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, ainsi qu'à 8'693 fr. 80 pour T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux (VII) ; dit que F.C. \_\_\_\_\_ et G.C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont les débiteurs et doivent immédiat paiement de la somme de 5'021 fr. 80 à T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre ces derniers, à titre de dépens réduits (VIII) ; et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure de leur recevabilité (IX).

En droit, concernant le droit d'emption légal invoqué par F.C. \_\_\_\_\_, le seul aspect litigieux dans le cadre de l'appel, le premier juge s'est référé à l'art. 25 al. 1 let. b LDFR et, par renvoi, à l'art. 42 al. 1 ch. 2 LDFR. Il a admis l'existence d'une entreprise agricole en application

de l'art. 7 LDFR dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Par renvoi de l'art. 27 al. 1 LDFR, il a considéré qu'au regard de l'art. 681a al. 2 CC, F.C.\_\_\_\_\_ n'avait pas établi avoir exercé son droit d'emption en temps utile. Il n'avait pas apporté la preuve du point de départ du délai relatif, soit la date à laquelle les héritiers se seraient prononcés sur la question de la reprise du domaine à titre personnel. Si ce délai n'était théoriquement pas encore échu, la succession ne paraissant pas encore partagée, le droit d'emption de F.C.\_\_\_\_\_ était nécessairement périmé en vertu du délai absolu de deux ans, arrivé à échéance le 5 août 1998, soit deux ans après l'inscription au registre foncier des défendeurs, succédant en main commune au défunt, en qualité de copropriétaires des immeubles composant la grande majorité de l'entreprise agricole.

**B.** Par acte d'appel du 30 mai 2013, F.C.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement précité en ce sens que les parcelles [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...], propriété de la communauté héréditaire de feu D.Z.\_\_\_\_\_, soit de T.Z.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_, lui sont transférées, étant précisé qu'une surface de l'ordre de 2'300 m<sup>2</sup> sur la parcelle [...], et les bâtiments qui s'y trouvent, restent propriété des défendeurs, étant en outre précisé que le montant dû par le demandeur est de 409'396 fr. au sens du chiffre 8 de l'expertise [...] du 13 septembre 2010, le Conservateur du Registre foncier de l'arrondissement d'Yverdon (Jura-Nord vaudois) étant invité à procéder aux inscriptions nécessaires aux transferts immobiliers ordonnés et les chiffres I à VIII dudit jugement étant maintenus pour le surplus ; subsidiairement, le chiffre IX du jugement précité est annulé, le dossier étant renvoyé à l'autorité de première instance pour statuer dans le sens des considérants, les chiffres I à VIII dudit jugement étant maintenus pour le surplus.

A l'appui de son appel, F.C.\_\_\_\_\_ a produit un bordereau de pièces.

Par mémoire du 26 août 2013, les intimés T.Z.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_, et C.Z.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement querellé, complété par les pièces du dossier :

1) Feu [...], dit D.Z.\_\_\_\_\_, et sa soeur P.C.\_\_\_\_\_, née P.Z.\_\_\_\_\_, sont deux des trois enfants de feu [...], qui étaient agriculteurs à [...]. Feu D.Z.\_\_\_\_\_ a succédé à ses parents à la tête du domaine.

Feu D.Z.\_\_\_\_\_ est décédé le [...] 1995, laissant son épouse T.Z.\_\_\_\_\_ et ses deux enfants, B.Z.\_\_\_\_\_, né en 1972 et C.Z.\_\_\_\_\_, née en 1976.

P.C.\_\_\_\_\_, née P.Z.\_\_\_\_\_, a épousé Q.C.\_\_\_\_\_, agriculteur à la tête d'un domaine sis à [...]. Alors que leur premier enfant G.C.\_\_\_\_\_ a repris le domaine paternel à [...], le second, F.C.\_\_\_\_\_ né en 1976 et au bénéfice d'une formation complète d'agriculteur, a repris en qualité d'exploitant les terres du domaine de feu son oncle D.Z.\_\_\_\_\_, frère de sa mère P.C.\_\_\_\_\_, à [...]. Il y a transféré son domicile fiscal.

Contrairement à F.C.\_\_\_\_\_, sa tante T.Z.\_\_\_\_\_ et ses cousins B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_ n'ont pas de formation professionnelle agricole.

2) a) Feu D.Z.\_\_\_\_\_ exploitait personnellement un domaine constitué de vingt-quatre hectares de terrains agricoles et de plusieurs bâtiments d'habitation et d'exploitation. Les biens-fonds constituant le domaine se situent entre [...] et [...], en partie en bordure de l'autoroute. Les terrains sont situés en zone climatique A2 (grandes cultures et cultures spéciales favorisées), sont plats et ont fait l'objet d'un remaniement parcellaire. Ils disposent d'une installation d'arrosage.

b) Le domaine se décompose en cinq parcelles situées sur le territoire de la Commune de [...], dont deux bâtiments sis au « X.\_\_\_\_\_ » et sur « Y.\_\_\_\_\_ », qui peuvent être présentés comme il suit :

N° RF et lieu-dit	Prés-champs	Bâtiments		Surface totale
[...] Y. _____	67'000 m2 15'117 m2	Habitation et rural ECA [...] Bâtiment agricole ECA [...]	207 m2 40 m2	82'564 m2
[...] [...]	4'048 m2 6'337 m2			10'385 m2
[...] X. _____	51'688 m2	Habitation ECA [...] Bâtiment agricole ECA [...] Garage ECA [...] Bâtiment ECA [...] Bâtiment industriel [...]	126 m2 595 m2 43 m2 48 m2 356 m2	52'856 m2
[...] [...]	21'948 m2 49'510 m2			71'458 m2
[...] [...]	35'737 m2			35'737 m2

Le 5 août 1996, T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_ ont été inscrits, en leur qualité d'héritiers de feu D.Z. \_\_\_\_\_, en qualité de propriétaires en main commune des immeubles [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...].

c) Les cinq biens-fonds précités peuvent être sommairement décrits de la façon suivante :

- l'immeuble [...] est une parcelle dont 80'264 m2 sont affectés réellement à la production agricole et 2'300 m2 sont affectés aux bâtiments et à un jardin d'agrément aux alentours de l'habitation. Cette parcelle est de bonne qualité, entourée sur trois côtés par une route agricole, facile à travailler ;
- l'immeuble [...] est une parcelle toute en longueur, avec route d'accès aux deux extrémités, qui jouxte la parcelle [...];
- l'immeuble [...] est une parcelle dont 45'956 m2 sont affectés réellement à la production agricole et 6'900 m2 sont affectés aux bâtiments, places, chemins, dégagement et verger. La parcelle est accessible sur trois côtés par une route agricole ;
- l'immeuble [...] est une parcelle de 71'458 m2 de bonne qualité et accessible sur trois côtés par une route agricole ;

- enfin, l'immeuble [...] est une parcelle de 35'737 m<sup>2</sup> en légère déclivité, bordée sur deux côtés par une route agricole.

d) Les bâtiments érigés sur la parcelle [...], le lieu-dit « Y. \_\_\_\_\_ », de la Commune de [...] sont les suivants :

da) Le bâtiment ECA [...], d'un volume total de 1'988 m<sup>3</sup>, situé en zone agricole, est composé d'une habitation et d'un rural attenant. Cet immeuble est en bon état d'entretien. L'élimination des eaux usées est assurée par une tranche filtrante. Le chauffage est un central à mazout.

La partie habitation comprend trois appartements ainsi que des locaux annexes (buanderie, caves, hall d'entrée). T.Z. \_\_\_\_\_ occupe l'appartement du 1<sup>er</sup> étage et C.Z. \_\_\_\_\_ occupe celui du 2<sup>ème</sup> étage.

Le rural est quant à lui désaffecté. L'ancienne fourragère traversante est devenue un grand hall d'entrée pour l'habitation. L'ancienne écurie sert de dépôt et la grange est inoccupée.

db) Le bâtiment ECA [...] est un garage comprenant deux boxes à disposition des résidents.

dc) Selon les experts, l'habitation-rural et le garage situés sur « Y. \_\_\_\_\_ » sont des immeubles sans vocation agricole à exclure d'un domaine agricole cohérent. Ils devraient pouvoir en être détachés (morcellement de la parcelle RF [...]) avec une nouvelle parcelle d'environ 2'300 m<sup>2</sup>, par procédure selon les articles 112 et 113 LAT. Cette nouvelle parcelle devrait également faire l'objet d'une demande de mention de soustraction à la LDFR.

e) Les bâtiments érigés sur la parcelle [...], le lieu-dit « X. \_\_\_\_\_ », de la Commune de [...] sont les suivants :

ea) Le bâtiment ECA [...] est une habitation d'un volume de 933 m<sup>3</sup>. Elle dispose d'un chauffage central à mazout (chaudière datant

de 1972). L'évacuation des eaux usées s'effectue directement dans la fosse à purin. L'état d'entretien est moyen. Le rez-de-chaussée comprend l'entrée, une grande cuisine, un grand salon-salle à manger avec fourneau à catelles, ainsi qu'un appendice avec salle de bain et buanderie-local de chauffage. Il dispose d'une cave. Le premier étage comprend trois chambres à coucher et le deuxième étage deux chambres pour employés et un galetas de 56 m<sup>2</sup>. Cette habitation est inoccupée.

Les experts relèvent que cette habitation, située sur le corps de ferme, est le logement idoine de l'exploitant et sa famille.

eb) Le bâtiment agricole ECA [...] est le rural principal, comprenant une écurie à vaches. Bâti en 1916, sa surface est de 4'173 m<sup>3</sup>. Il comporte plusieurs parties. Ce bâtiment est dans un état d'entretien relativement mauvais et plusieurs parties du bâtiment sont délabrées. Il n'est plus utilisé par le fermier à l'exception du rangement de quelques chars. L'écurie à vaches n'est plus conforme aux normes actuelles de détention. Elle pourrait tout au plus accueillir à l'attache une vingtaine de génisses. Ce bâtiment n'est plus adapté ni transformable.

ec) Le bâtiment ECA [...], d'une surface de 108 m<sup>3</sup>, comprend un garage pour une voiture et un dépôt fermé.

ed) Le bâtiment ECA [...], d'une surface de 193 m<sup>3</sup> est un ancien bûcher, il comporte une partie ouverte sur un côté et un local fermé.

ee) Le bâtiment industriel ECA [...], d'une surface de 2'142 m<sup>3</sup>, est composé de quatre parties. Un hangar fermé de 119 m<sup>2</sup>, une remise fermée de 134 m<sup>2</sup> comprenant des anciens silos à céréales et deux couverts à machines de 128 m<sup>2</sup>, respectivement 152 m<sup>2</sup>. De construction ancienne, ce bâtiment n'est pas équipé d'électricité et est dans un état d'entretien moyen.

ef) Selon les experts, les ruraux, garages et hangar mentionnés ci-dessus, sont tous à intégrer dans le périmètre de l'exploitation, compte tenu de leur situation dans le corps de ferme, et malgré l'état d'entretien précaire, en particulier le rural. Ce dernier devra être vraisemblablement démolé, même si la garde d'une vingtaine de jeunes bovins est possible en l'état.

Les experts indiquent que les investissements à prévoir concernent à moyen terme un nouveau rural pour détenir du bétail pour autant que le nouvel exploitant opte pour la production animale.

Ils estiment que tant le bâtiment d'habitation que les autres bâtiments situés « au X. \_\_\_\_\_ » sont tous utiles et rattachés au domaine agricole. Leur ensemble constitue un corps de ferme groupé.

3) Au décès de feu D.Z. \_\_\_\_\_, aucun de ses héritiers n'étant en mesure d'exploiter personnellement le domaine agricole, ces derniers ont vendu le bétail appartenant encore à l'exploitation agricole en décembre 2005. Ils ont également remis à ferme les terres du domaine à F.C. \_\_\_\_\_, celui-ci rachetant le chédail. Le 20 avril 1996, les hoirs de feu D.Z. \_\_\_\_\_, représentés par T.Z. \_\_\_\_\_, ont remis en affermage à F.C. \_\_\_\_\_ le domaine agricole dépendant de la succession de feu D.Z. \_\_\_\_\_. Ils ont conclu un contrat de vente mobilière, en vertu duquel les hoirs lui ont remis tout le capital fermier, ainsi qu'un contrat de bail à ferme. Selon ce bail, l'hoirie s'est engagée à lui affermer un domaine agricole de vingt-quatre hectares ainsi que deux bâtiments, soit un hangar (n° AI [...]) et un rural (n° AI [...]). Le bail, conclu pour une durée de 12 ans, a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 1996 pour se terminer le 31 décembre 2007. Il est toutefois prévu que si le bail n'est pas résilié une année avant l'échéance, il sera renouvelé pour une nouvelle période de 6 ans « et ainsi de suite ». A la suite de la décision rendue le 13 mars 1997 par le Service de l'agriculture du Canton de Vaud, de la décision rendue le 20 mars 1997 par la Commission d'affermage et selon un avenant conclu entre les parties le 10 septembre 1997, F.C. \_\_\_\_\_ s'est engagé à verser annuellement à l'hoirie une somme totale de 30'000 francs.

4) Par jugement du 15 août 2008, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a notamment prolongé le bail à ferme agricole en faveur de F.C. \_\_\_\_\_ pour un délai de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2016.

5) Par demande du 1<sup>er</sup> mai 2009, qui a remplacé la demande du 26 octobre 2007 contenant déjà des conclusions en exercice d'un droit d'emption, F.C. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, notamment, sous chiffre VII, à ce que les parcelles [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...], propriété de la communauté héréditaire de feu D.Z. \_\_\_\_\_, soit de T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_, lui soient transférées moyennant paiement de sa part d'un montant fixé à dire d'expert et, sous chiffre VIII, à ce que le Conservateur du Registre foncier de l'arrondissement d'Yverdon (Jura-Nord vaudois) soit invité à procéder aux inscriptions nécessaires aux transferts immobiliers ordonnés.

Par réponse du 29 mai 2009, T.Z. \_\_\_\_\_, B.Z. \_\_\_\_\_ et C.Z. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec dépens, principalement à libération des conclusions prises notamment sous chiffres VII et VIII de la demande et reconventionnellement au paiement de plusieurs sommes d'argent, certaines étant l'objet de poursuites.

Dans ses déterminations du 27 août 2009, F.C. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles.

A l'audience de jugement du 22 mars 2012, F.C. \_\_\_\_\_ a complété la conclusion prise sous chiffre VII de sa demande tendant au transfert du domaine détenu par les hoirs de feu D.Z. \_\_\_\_\_ en sa faveur de la façon suivante : « ... étant précisé qu'une surface de l'ordre de 2'300 m<sup>2</sup> sur la parcelle [...], et les bâtiments qui s'y trouvent, reste propriété des défendeurs, étant en outre précisé que le montant dû par le demandeur est de 409'396 fr. au sens du chiffre 8 de l'expertise [...] du 13 septembre 2010 ». Quant aux conclusions de la demande prises par

F.C.\_\_\_\_\_ et par G.C.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux, ou par G.C.\_\_\_\_\_ seul, elles ont été retirées.

Le dispositif du jugement a été notifié aux parties le 21 mars 2013. F.C.\_\_\_\_\_ en a requis la motivation le lendemain.

6) Dans le rapport d'expertise judiciaire déposé le 13 septembre 2010 et dans le rapport complémentaire du 29 mars 2011, les experts [...] et [...], administrateurs de la société anonyme [...] SA, ont notamment décrit les biens-fonds concernés, défini quels étaient les terrains agricoles et bâtiments loués par F.C.\_\_\_\_\_, esquissé un domaine agricole cohérent, après avoir exclu les immeubles sans affectation agricole, superflus ou incertains, et apprécié l'existence d'une entreprise agricole, pour enfin répondre aux questions posées par les parties.

Ils ont notamment considéré que l'unité d'immeuble au sens de l'art. 7 LDFR comprenait 29,75 hectares de prés-champs, une habitation et différents bâtiments agricoles. Le domaine litigieux répondait aux conditions locales d'exploitation. Ils ont précisé que même si l'on ne tenait pas compte des 1,5 hectares de la parcelle [...] affermée par la Commune de [...], la surface agricole utile représentait 0,79 UMOS, selon l'art. 3 OTerm (ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998, RS 910.91) adopté le 26 novembre 2003 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004. Mentionnant que le jeune bétail représente 0,47 UMOS, ils ont conclu à un total de 1,26 UMOS.

Les experts ont affirmé que la valeur de rendement de ce domaine agricole est de 409'396 francs.

**En droit :**

**1.** a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 21 mars 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé).

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'appelant a conclu au transfert de plusieurs parcelles en vertu d'un droit d'emption légal des parents au sens des art. 25 à 27 LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, RS 211.412.119), dont la valeur litigieuse a été estimée, à dire d'expert, à 409'396 francs.

Dès lors, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

Quant au mémoire réponse, il a été déposé dans le délai imparti à cet effet, les fêtes judiciaires de l'art. 145 al. 1 let. b CPC s'appliquant au délai de trente jours prévu à l'art. 312 al. 2 CPC.

**2.** a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe

général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, pp. 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, ibid., pp. 136-137).

c) En l'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle, soit la copie d'un acte de cession en lieu de partage entre feu D.Z. \_\_\_\_\_ et ses deux sœurs, dont P.C. \_\_\_\_\_, et sa mère, établi le 29 mars 1985 par devant un notaire de [...]. L'appelant n'expose pas les motifs qui l'auraient empêché de produire cette pièce déjà existante lors de l'instruction menée devant le premier juge. Cette pièce ne constitue cependant pas un véritable novum au regard de l'art. 317 CPC, puisqu'elle permet d'établir la condition d'exercice du droit d'emption par F.C. \_\_\_\_\_ conformément à l'art. 25 al. 1 let. b LDFR en lien de renvoi avec l'art. 42 al. 1 ch. 2 LDFR. Dans la mesure où cette condition ne paraît pas litigieuse entre les parties, la question de la recevabilité de cette pièce peut demeurer ouverte, dès lors que l'appel doit être rejeté pour d'autres raisons.

**3.** Seul le droit d'emption légal demeurant litigieux, les autres éléments du dispositif ne seront pas examinés.

Se pose d'abord la question du droit applicable pour définir la notion d'entreprise agricole au sens de l'art. 25 LDFR, sachant que

l'art. 7 LDFR a été modifié au 1<sup>er</sup> janvier 2004, puis au 1<sup>er</sup> septembre 2008, alors que le défunt, propriétaire de l'entreprise agricole objet du litige, est décédé le 30 septembre 1995, que les héritiers ont été inscrits au registre foncier en qualité de propriétaires en main commune du domaine agricole litigieux le 5 août 1996 et que l'appelant a invoqué son éventuel droit d'emption dans sa demande du 26 octobre 2007. Puis sera examinée la question du délai dans lequel l'appelant pouvait exercer son éventuel droit d'emption.

a) L'appelant soutient que l'on est en présence d'une entreprise agricole dans le cadre d'une succession ouverte en 1995, laquelle n'est toujours pas partagée. Il pourrait dès lors faire valoir son droit d'emption en vertu de l'art. 25 al. 1 let. b LDFR, le délai absolu visé à l'art. 681a al. 2 CC n'étant applicable qu'au droit de préemption.

Pour leur part, les intimés considèrent que les règles du nouveau droit en vigueur dès le 1<sup>er</sup> septembre 2008 seraient immédiatement applicables, dès lors que la présente procédure était encore pendante lors de la modification. Ils contestent l'existence d'une entreprise agricole au regard de l'art. 7 LDFR en vigueur dès cette date, l'unité de main-d'œuvre standard étant 1 UMOS, et non plus 0,75 UMOS. Ils estiment en outre que l'éventuel droit d'emption légal de l'appelant serait périmé, le délai absolu de deux ans étant échu au 5 août 1998, soit deux ans après leur inscription au registre foncier en qualité d'héritiers succédant en main commune au défunt comme propriétaires des immeubles composant la grande majorité de l'entreprise agricole.

b/aa) Afin de définir le droit applicable, le premier juge a retenu que le moment décisif était l'ouverture de la succession intervenue lors du décès de feu D.Z.\_\_\_\_\_, soit le [...] 1995. L'existence d'une entreprise agricole dans la succession étant une condition objective nécessaire pour exercer le droit d'emption selon l'art. 25 al. 1 let. b LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, RS 211.412.11), le premier juge a apprécié cette notion à l'aune de l'art. 7 LDFR en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Il a également appliqué les conditions de la

LDFR en vigueur jusqu'à cette date pour apprécier l'exercice du droit d'emption invoqué par l'appelant. Il a ainsi appliqué par analogie les conditions et modalités applicables au droit de préemption en vertu du renvoi de l'art. 27 al. 1 LDFR et s'est référé aux art. 94 et 95 LDFR relatif au droit transitoire.

b/bb) Concernant le système des art. 94 et 95 LDFR, l'on doit en tirer la conséquence que le droit transitoire des restrictions de droit privé et des restrictions de droit public de la LDFR ne coïncide pas, même s'il porte sur les articles liminaires de la loi communs aux deux types de restrictions. Si l'art. 94 LDFR traite du droit applicable quant au partage successoral (al. 1) et au droit de préemption (al. 4), il ne fixe pas le droit transitoire du droit d'emption légal de la LDFR. Sur ce point, deux courants se distinguent en doctrine : pour les uns l'institution peut être qualifiée de successorale et, par là, - vu sa position systématique dans la loi - être traitée en relation avec les art. 11 ss LDFR sur le partage successoral (art. 94 al. 1 LDFR), pour d'autres l'institution doit recevoir une qualification autonome, non régie par l'art. 94 LDFR (à ce propos : D. 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, RDS 1994 I p. 131-132 et auteurs cités en note infrapaginale n° 22).

Si l'on retenait la qualification successorale, l'on aboutirait à la solution du premier juge. La succession, ouverte en 1995, serait en principe régie par l'ancien droit en vertu de l'art. 94 al. 1 LDFR. Mais, selon la même disposition, la succession pourrait être régie par le nouveau droit faute de partage requis dans l'année. Or, la requête en partage n'influence pas l'exercice du droit d'emption, de sorte que cette disposition ne saurait se prêter en l'occurrence au droit d'emption légal. L'ancien droit devrait dès lors être appliqué en vertu de l'art. 15 Tit. fin. CC. Cette conception étant contradictoire, elle ne saurait être retenue.

En se référant à une qualification autonome du droit d'emption légal, le droit applicable serait déterminé au regard de l'art. 3 Tit. fin. CC qui régit les droits conférés directement par la loi indépendamment de la

volonté des parties et les soumet à la loi nouvelle, après l'entrée en vigueur du code civil, même s'ils remontent à une époque antérieure.

Toutefois, l'exercice du droit d'emption légal fait naître un droit résultant de la volonté de la partie qui le fait valoir (cf. Steinauer, Les droits réels, Tome II, 4<sup>e</sup> éd. 2012, n. 1709), soit un droit acquis s'il est exercé avant le changement de loi, lequel n'est pas visé par l'art. 3 Tit. fin. CC, mais protégé par le principe de non-rétroactivité des lois prévu à l'art. 1 Tit. fin. CC. L'art. 3 Tit. fin. CC ne permet pas de modifier l'existence d'un droit privé subjectif acquis avant le changement de loi, sauf règle d'ordre public (ATF 116 III 120, SJ 1991, p. 161 ; ATF 67 I 248, SJ 1941, p. 568 ; ATF 41 II 543, JT 1916 I 177). Malgré leur caractère impératif, les art. 25 ss LDFR ne sont pas des règles d'ordre public au sens de l'art. 2 Tit. fin. CC.

Il convient ainsi de rechercher *in casu*, en particulier au regard de la condition modifiée de l'unité de main-d'œuvre (cf. infra § c/aa et § c/bb), si l'empteur légal a pu acquérir, avant le changement de loi, un droit sur l'entreprise agricole au sens et aux conditions de l'ancienne loi. Si le droit légal a été régulièrement exercé avant le changement de loi, les conditions pourraient en être réalisées : l'exercice de ce droit formateur fait en effet naître sur son objet un droit subjectif au transfert de l'entreprise qui n'est pas modifié par un changement ultérieur des conditions légales.

c/aa) En l'espèce, la conclusion en exercice d'un droit d'emption apparaît pour la première fois en procédure dans la demande du 26 octobre 2007, soit avant le 1<sup>er</sup> septembre 2008, date de l'entrée en vigueur de l'art. 7 LDFR révisé pour la deuxième fois. Est donc applicable le droit en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004 jusqu'à cette modification, et non le droit en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2004 comme l'a retenu le premier juge. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004, l'art. 7 LDFR modifié prévoyait qu'une entreprise agricole était « l'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le

pays, au moins trois quarts d'une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard ». La modification de l'art. 5 let. a LDFR, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004, prévoyait que les cantons pouvaient « soumettre aux dispositions sur les entreprises agricoles les entreprises agricoles qui ne remplissent pas les conditions de l'art. 7 relatives à l'unité de main-d'œuvre standard ; la taille minimale de l'entreprise doit être fixée en une fraction d'unité de main-d'œuvre standard et ne doit pas être inférieure à la moitié d'une telle unité ». Ainsi, dès la modification de l'art. 7 LDFR entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2004, l'existence d'une entreprise agricole exigeait notamment une unité de main-d'œuvre standard en vertu du droit fédéral et définie par celui-ci, alors qu'elle était également dépendante du droit vaudois entre 0,5 et une unité dès cette même date. Cependant, l'art. 1 LVLDFR (loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural du 13 septembre 1993, RSV 211.42) définissant la notion d'entreprise agricole par renvoi à l'art. 7 LDFR usait ainsi d'un critère calqué sur le droit fédéral ; il n'y a pas de problématique vaudoise de droit transitoire. Par conséquent, le coefficient de 0,75 UMOS prévu par l'art. 7 LDFR, modifié et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004, reste décisif dans la présente instance.

c/bb) Il ressort de l'expertise que le domaine agricole représente 1,26 UMOS, y compris 0,47 UMOS pour le jeune bétail. S'il est vrai que l'état du rural destiné à la production animale est tel qu'il doit être démoli pour reconstruction et que l'art. 7 al. 4 let. b LDFR n'admet la prise en compte des possibilités de bâtir à neuf que si cela est supportable objectivement et subjectivement pour l'exploitant selon des critères formalisés, lesquels n'ont pas été établis par l'expert (E. Hofer, in Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, Brugg 2011, n. 113a et 118 ss ad art. 7 LDFR), il n'en reste pas moins que le solde de l'exploitation se fixe à 0,79 UMOS. Dès lors, la prise en compte erronée de 0,47 UMOS n'influe pas sur la définition de l'exploitation agricole répondant aux critères de l'art. 7 LDFR dans sa teneur en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004 ici applicable.

4. a) L'art. 27 LDFR prévoit que le droit d'emption peut être exercé aux conditions et modalités applicables au droit de préemption. Le renvoi au droit de préemption englobe également les règles de procédure applicables à ce droit. Cela concerne notamment la question de la péremption (Message, FF 1988 III 944). Le droit d'emption se périmé par trois mois à compter du moment où son titulaire a eu connaissance du droit (art. 681a al. 2 CC). Tel ne peut être le cas qu'au moment où les héritiers entrant en ligne de compte pour l'attribution de l'entreprise se sont prononcés à cet égard (Message, FF 1988 II 944 ; Studer, Le droit foncier rural Commentaire de la LDFR du 4 octobre 1991, n. 2 ad art. 27 LDFR). Selon la jurisprudence publiée aux ATF 132 III 18, l'application par analogie de ces délais a pour effet que le délai relatif de trois mois se compte dès la connaissance subjective des conditions de l'existence légale du droit par l'empteur, et se périmé au plus tard par deux ans contre le tiers acquéreur de l'entreprise agricole après partage successoral (ATF 132 III 18, JT 2006 I 110 ; Beeler, Bäuerliches Erbrecht gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Thèse Zurich 1998, pp. 451 ss).

b) En l'espèce, l'hoirie formée par les intimés n'étant pas partagée à ce jour, seul le délai relatif de trois mois entre en ligne de compte. L'appelant étant l'exploitant de l'entreprise objet du droit d'emption, il pouvait apprécier, dès les débuts de son bail à ferme, son étendue économique et son rendement. Cependant, pour que le délai de trois mois commence à courir, l'ayant droit devait être informé du fait qu'aucun successeur ne désirait et n'était à même de reprendre personnellement l'exploitation, auquel cas le droit d'emption ne pouvait être invoqué (art. 26 al. 1 let. a LDFR).

En l'occurrence, il est établi que les intimés n'ont ni la volonté, ni la capacité d'exploiter eux-mêmes l'entreprise agricole, ce que l'appelant a d'ailleurs allégué dans la procédure. Ce fait est constant depuis l'ouverture de la succession. En effet, à la suite du décès de feu

D.Z. \_\_\_\_\_ survenu en 1995, les membres de l'hoirie, n'ayant précisément aucune volonté de reprendre personnellement l'exploitation ou n'en ayant pas la capacité, l'ont affermée à l'appelant selon un contrat signé en 1996 et, surtout, lui ont remis tout le capital fermier. Ainsi, depuis 1996 et jusqu'à l'exercice prétendu de l'emption en 2007, soit pendant dix ans, l'appelant ne pouvait de bonne foi considérer que les membres de l'hoirie ne s'étaient pas prononcés sur la reprise de l'exploitation personnelle de l'entreprise. De ce point de vue, son droit d'emption apparaît ainsi périmé, car exercé bien postérieurement aux trois mois qui courent dès la connaissance des conditions d'exercice de ce droit. L'appelant se réfère, à tort, à l'arrêt publié aux ATF 138 III 659, qui se rapporte au droit transitoire d'une convention d'emption antérieure à 1994. Le Tribunal fédéral y a indiqué que les parties pouvaient convenir d'un délai pour exercer ce droit d'emption, de même qu'elles pouvaient renvoyer aux règles sur la péremption des droits de préemption. Or, il est ressorti de l'interprétation du contrat que les parties n'étaient convenues d'aucun délai pour exercer le droit conventionnel (ATF 138 III 659, SJ 2013 I 21). Dès lors, l'absence de délai pour exercer un droit conventionnel, alors qu'aucune disposition légale n'impose un tel délai, n'a rien de commun avec le renvoi spécial de l'art. 27 al. 1 LDFR, spécifique au droit d'emption légal de la LDFR. Seul l'arrêt 132 III 18 reste ainsi décisif.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

**6.** Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 5'094 fr., seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

Les intimés ayant été invités à se déterminer et ayant déposé une réponse sur appel, il se justifie de leur allouer, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance arrêtés à 4'000 fr. (art. 105 et 106

CPC ; art. 37 CDPJ ([Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02] ; art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6])

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'094 fr. (cinq mille nonante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelant.
- IV.** L'appelant F.C.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés T.Z.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 octobre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-Michel Henny (pour l'appelant),
- Me Yves Nicole (pour les intimés).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

La greffière :