

## II. ERBRECHT

### DROIT DES SUCCESSIONS

**49. Arrêt de la II<sup>e</sup> Section civile du 15 octobre 1924  
dans la cause Pomey-Jampen contre Jampen.**

**Art. 620 CCS :** Notion de « l'exploitation agricole » susceptible d'être attribuée en entier à l'un des héritiers.

Jean-Rodolphe Jampen, père des parties au procès, acquit en 1882 un terrain à la sortie ouest de Bevaix et y fit construire un bâtiment comprenant deux appartements et un rural (étable, grange, remise). Il acheta ensuite diverses autres parcelles, pour la plupart assez éloignées du bâtiment ; la surface totale des terres cultivables est de 24 822 m<sup>2</sup>.

Le défendeur Alfred Jampen aida son père à la culture de ce petit domaine. En 1908-1912 il lui racheta le ché-dail, s'installa dans l'appartement supérieur, tandis que ses parents occupaient le rez-de-chaussée, et prit le domaine à ferme ; il payait 250 fr. pour le logement, 100 fr. pour le rural et 205 fr. pour tout le terrain cultivable. Il acheta en outre ou prit à ferme d'autres champs, prés et vignes.

Les parents Jampen étant décédés en 1919 et 1922, des difficultés s'élevèrent entre leurs héritiers, soit leurs quatre enfants, au sujet du partage de la succession. Invoquant l'art. 620 CCS Alfred Jampen prétendait se faire attribuer pour leur valeur de rendement le bâtiment et les terres, tandis que ses frères et sœurs, soutenant que les règles ordinaires de partage étaient applicables, lui ont ouvert action en concluant à ce qu'il plaise au Tribunal :

1. ordonner le partage ;

2. renvoyer les parties devant le Juge de Paix de Boudry pour procéder à ce partage ;

3. dire que le partage aura lieu à droits égaux entre les 4 cohéritiers.

Le défendeur a conclu à libération et, reconventionnellement, à ce que les biens immobiliers lui soient attribués en conformité de l'art. 620 CCS.

Il a été procédé successivement à deux expertises.

Par jugement du 5 juin 1924, le Président du Tribunal de Boudry a donné en principe raison au défendeur en admettant que, malgré l'existence de l'élément hétérogène que forme l'appartement locatif et malgré l'insuffisance quantitative des terres pour nourrir le bétail et remplir la grange, il s'agit bien d'une exploitation agricole formant une unité économique. Toutefois il en a exclu un pré (article 3156) qui ne rentre pas dans l'unité économique parce que son importance comme terrain à bâtir dépasse de beaucoup sa valeur agricole.

Les demandeurs ont recouru en réforme en reprenant leurs conclusions transcrites ci-dessus.

Le défendeur s'est joint au recours en concluant à ce que la parcelle 3156 lui soit attribuée comme le reste du domaine en vertu de l'art. 620 CCS.

#### *Considérant en droit :*

Pour que, d'après l'art. 620 CCS, l'attribution en bloc à un prix correspondant à la valeur de rendement puisse être exigée par l'un des héritiers, il faut, d'une part, qu'il s'agisse d'une « exploitation agricole », et, d'autre part, que celle-ci constitue une « unité économique ». En l'espèce, le juge cantonal est parti de l'idée que la première de ces conditions était évidemment réalisée, seule l'existence de la seconde pouvant prêter à contestation. Au contraire les experts avaient émis des doutes au sujet de l'exploitation agricole, étant donné que le bâtiment comprend un appartement, sans rapport avec

l'exploitation du domaine et destiné seulement à être loué, et qu'il existe une disproportion manifeste entre l'importance de l'immeuble bâti et celle des terres cultivables. Ces deux circonstances réunies s'opposent en effet à l'application de l'art. 620 CCS. Sans doute, un domaine rural comporte en général les bâtiments nécessaires pour l'habitation de l'agriculteur et pour loger les récoltes et le bétail et le fait que ces bâtiments comprennent aussi d'autres locaux sans affectation agricole serait à lui seul insuffisant pour exclure le caractère d'exploitation agricole. Mais encore faut-il qu'il existe une relation normale, en ce qui concerne leur rendement et leur valeur, entre terres cultivables et bâtiments, entre ce qui fait l'objet même de l'exploitation et ce qui n'en est que l'instrument, entre le principal et l'accessoire, le caractère accessoire des bâtiments étant si marqué que très fréquemment l'évaluation des domaines se fait en appliquant à l'ensemble de la surface un prix d'unité sans tenir compte séparément des constructions. Or, dans le cas particulier, on constate que les experts (rapport p. 11 et 12) attribuent aux bâtiments (y compris, il est vrai, les vergers qui en dépendent étroitement) une valeur de 18 000 fr. environ et au reste du domaine une valeur de 6500 fr. seulement — que le loyer de l'appartement à destination non agricole s'élève à lui seul à 360 fr. alors que tout le terrain cultivable n'était loué que 205 fr. — et qu'enfin les experts (rapport p. 7) estiment à 440 fr. le rendement de toutes les terres (vergers compris) et à près du double, soit à 860 fr. celui des bâtiments, en précisant (rapport p. 4) que ceux-ci trouveraient preneur, même si les champs et les prés en étaient séparés. En présence d'une telle disproportion, il n'est pas douteux que c'est la propriété bâtie qui forme l'élément essentiel de l'héritage, qu'on ne peut donc attribuer à l'ensemble un caractère prédominant d'exploitation agricole et que par conséquent l'application de l'art. 620 CCS ne saurait se justifier.

*Le Tribunal fédéral prononce :*

1. Le recours par voie de jonction est rejeté.
2. Le recours principal est déclaré fondé et le jugement attaqué est réformé dans le sens de l'admission des conclusions de la demande.

**50. Urteil der II. Zivilabteilung vom 9. Oktober 1924**  
i. S. Haas gegen Haas.

**Bäuerliches Erbrecht:** Art. 620 ZGB findet keine Anwendung auf Grundstücke, die baureif sind, und deren Verkehrswert infolgedessen den Ertragswert dermassen übersteigt, dass sie vernünftiger Weise nicht mehr landwirtschaftlich weiter betrieben werden dürfen.

A. — Mit Urteil vom 23. Mai 1924 hat das Obergericht des Kantons Solothurn das Bauerngut im Feld bei Schönenwerd, das sich im Nachlass des am 17. November 1922 gestorbenen Vaters der Parteien vorfand, samt den dazugehörenden Grundstücken (mit Ausnahme der Parzelle « Bünten » Nr. 197 des Grundbuches Schönenwerd, die vom Gute abgetrennt, westlich gegen Schönenwerd liegt und baureif ist), im Sinne von Art. 620 ZGB zum Ertragswert dem Kläger zugewiesen.

B. — Gegen dieses Urteil hat der Kläger die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit dem Antrag, es sei ihm auch die Parzelle « Bünten » zum Ertragswert zuzuweisen.

*Das Bundesgericht zieht in Erwägung :*

1. — Soweit die Vorinstanz das noch im Streite liegende Grundstück Nr. 197 des Grundbuches Schönenwerd deshalb dem bäuerlichen Erbrecht nicht unterworfen hat, weil es sich um eine « für die Existenzmöglichkeit des Übernehmers des bäuerlichen Gewerbes nicht in Betracht kommende kleine Parzelle von