

## **VD\_OMNI AF.2015.0005 vom 14. Juni 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-06-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AF.2015.0005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2015.0005)

FR: VD\_OMNI AF.2015.0005 du 14 juin 2017

IT: VD\_OMNI AF.2015.0005 del 14 giugno 2017

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/CCL Syndicat AF de la RC 177 Vufflens-la-Ville - Penthaz, CCL Syndicat AF de la RC 177 Vufflens-la-Ville - Penthaz, Comité de direction du syndicat, GOY, Direction générale de la mobilité et des routes DGMR, Service de l'agriculture et de la viticulture | Contestation d'un échange de parcelles prononcé dans le cadre d'un remaniement parcellaire. S'agissant de la valeur des biens-fonds agricoles échangés, la CCL tient à juste titre pour valeur déterminante non pas une valeur de rendement ou une valeur vénale, mais une valeur d'échange. La recourante ne démontre pas à suffisance que la CCL aurait méconnu les différents critères à prendre en compte dans l'estimation d'un terrain agricole (notamment les quatre critères physico-chimiques déterminant la valeur pédologique, à savoir le régime hydrique, la profondeur utile, la texture et la pierrosité, de même que les critères supplémentaires de la pente et de la forme de la parcelle) (c. 4). Au vu des circonstances, et même si une autre solution aurait pu être envisagée, on ne distingue pas en quoi la CCL aurait abusé de sa marge d'appréciation en décidant de retirer à la recourante l'entier de sa parcelle ancien état contre une nouvelle parcelle, plutôt que de ne lui soustraire qu'une partie de sa parcelle ancien état contre une compensation financière (c. 5).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Formé selon les formes requises et dans le délai utile, le recours est recevable, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

#### **E. 2**

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 28; ATF 133 I 270 consid. 3.1; ATF 127 III 576 consid. 2c). La jurisprudence admet toutefois que le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 137 III 208 consid. 2.2 p. 210; ATF 134 I 140 consid. 5.3). En l'espèce, compte tenu des pièces au dossier, les mesures d'instruction complémentaires requises par les parties (inspection locale, expertise et audition de témoins) n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elles ne pourraient amener la cour de céans à modifier son opinion. Elles doivent ainsi être écartées.

### E. 3

a) Aux termes de son art. 1<sup>er</sup> al. 1, la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF; RSV 913.11) régit les entreprises individuelles ou collectives dont le but consiste à améliorer les conditions d'exploitation ou d'utilisation du sol, en vue de mettre celui-ci rationnellement en valeur. Selon son art. 1<sup>er</sup> al. 2 let. a, la LAF vise notamment à améliorer la compétitivité de l'agriculture. b) De manière générale, le remaniement parcellaire est régi par l'art. 55 LAF, qui prévoit: " 1 Les règles suivantes sont applicables pour la répartition des terres: a) Chaque propriétaire doit recevoir, autant que possible, en échange des biens-fonds qu'il doit abandonner, des terrains de même nature et de même valeur. Si un propriétaire ne reçoit pas l'équivalent du terrain cédé, la différence en plus ou en moins est compensée par une soulte en argent. b) Les terres doivent être regroupées d'une manière intensive. c) Les nouveaux biens-fonds doivent, autant que possible, être de forme régulière et avoir accès à un chemin au moins. d) Si, exceptionnellement, après remaniement parcellaire, un domaine subit une moins-value, la commission de classification offre à son propriétaire une compensation en terrain ou à celui-ci une indemnité équitable en argent. 2 (...)" c) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les dispositions cantonales sur les remaniements parcellaires entraînent des restrictions de la propriété analogues à celles qui découlent d'une expropriation. Elles s'en distinguent cependant de façon essentielle en ce que la propriété foncière n'est pas soustraite à l'ayant-droit en faveur de la communauté, mais que le propriétaire a droit en principe à une pleine compensation réelle, c'est-à-dire à l'attribution de terres de même nature et de même valeur (ATF 116 Ia 50; ATF 114 Ia 260; ATF 95 I 366 consid.4, 522 consid. 4), ainsi que de même surface (ATF 96 I 39 consid. 2 p. 42; voir toutefois dans un sens plus nuancé, ATF 100 Ia 223 et Etude OFAT ad LAT, n° 8 let. d ad art. 20, p. 254), le tout sous réserve d'une déduction pour les installations communes (ATF 95 I 366 consid. 4 p. 372 in fine) et pour autant que ces principes puissent être concrétisés compte tenu des impératifs techniques de l'entreprise d'améliorations foncières (ATF 96 I 39 consid. 2 p. 41). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que selon le principe de la compensation réelle - ou de l'équivalence - qui régit la confection du nouvel état de propriété dans les remaniements parcellaires, les propriétaires intéressés à une telle entreprise ont une prétention à recevoir dans la nouvelle répartition des terrains équivalant, en quantité et en qualité, à ceux qu'ils ont cédés, pour autant que le but du remaniement et les nécessités techniques le permettent (ATF 122 I 120 consid. 5 p. 127; ATF 119 Ia 21 consid. 1a p. 24/25 et les arrêts cités). S'agissant d'un remaniement agricole touchant aux bases mêmes de l'existence d'une exploitation, l'autorité doit tenir compte non seulement de l'emplacement des terres, de leur nature et de leur qualité, mais aussi de l'organisation de l'entreprise et de ses particularités. L'autorité chargée de la confection du nouvel état doit rechercher toutes les solutions objectivement concevables pour résoudre les difficultés techniques susceptibles de compromettre la mise en œuvre du principe de la compensation réelle (ATF 119 Ia 21 consid. 1a p. 24/25). Ce n'est que lorsqu'elle se heurte à des difficultés insurmontables, dans un cas particulier, qu'il y a lieu de résoudre le problème par le versement d'une indemnité en argent, qui doit être calculée non pas à la valeur d'échange adoptée pour la réalisation de l'ouvrage, mais à la valeur vénale car l'on se trouve en présence d'une restriction à la propriété équivalent à une expropriation (ATF 116 Ia 109 consid. 2; 105 Ia 327 consid. 2 d et les arrêts cités). Si l'autorité aboutit à la conclusion que des désavantages sérieux découlent de l'attribution prévue, l'autorité doit examiner s'il est techniquement possible de l'améliorer par des changements appropriés; elle doit aussi considérer la situation des autres membres du syndicat et contrôler que la répartition des

avantages et des inconvénients s'est faite de manière équitable (ATF 95 I 522 consid. 4 et 7d p. 523-525). Cette exigence découle aussi du droit à l'égalité de traitement (art. 8 Cst.). Celui-ci, qui n'a en général qu'une portée restreinte en matière d'aménagement du territoire (cf. ATF 118 Ia 151 consid. 6c p. 162; ATF 116 Ia 193 consid. 3b p. 195; ATF 114 Ia 254 consid. 4a p. 257 et les arrêts cités; récemment 1C\_268/2013 du 25 septembre 2013), pèse plus lourd dans le domaine des améliorations foncières, où les investissements des collectivités publiques créent des plus-values substantielles (ATF 119 Ia 21 consid. 1b p. 25/26; ATF 105 Ia 324 consid. 2c p. 326; ATF 95 I 522 consid. 4 p. 524). Le droit à l'égalité est toutefois réduit en tant que, selon le cours ordinaire des choses, il est rarement possible d'assurer à chacun des propriétaires touchés une participation proportionnellement égale à l'enrichissement collectif. Il suffit que les disparités relevées à l'issue de la confection du nouvel état ne soient pas manifestes ou choquantes (ATF 119 Ia 21 consid. 1b p. 25/26; ATF 105 Ia 324 consid. 2c p. 326/327; voir aussi TF 1C\_135/2015 du 17 septembre 2015 consid. 4.1). S'il apparaît que la situation faite à un propriétaire dans le nouvel état n'est pas totalement insoutenable, mais qu'elle est pourtant clairement insatisfaisante, parce que l'autorité a omis des éléments essentiels dans la confection du nouvel état (par exemple, les particularités de l'exploitation) ou parce qu'elle a négligé d'utiliser tous les moyens techniques à disposition pour améliorer cette situation, la décision cantonale doit alors être annulée pour arbitraire (ATF 105 Ia 324 consid. 1b p. 326; ATF 119 Ia 21 consid. 1b p. 26; voir aussi TF 1C\_135/2015 du 17 septembre 2015 consid. 4.1). Le Tribunal administratif (arrêt AF.2003.0012 du 24 juin 2004) a eu l'occasion de rappeler que de manière générale la procédure de remaniement est destinée, de par son but, à améliorer la situation de tous les propriétaires, mais qu'il est inévitable que le remaniement entraîne aussi pour eux quelques inconvénients. Il a précisé que le regroupement des terres, exigé par l'art. 55 al. 1 let. b LAF, est l'objectif principal du remaniement parcellaire et qu'il doit être réalisé, cas échéant, en faisant abstraction de la localisation des terres dans l'ancien état, la loi ne prescrivant pas que les terres doivent être rapprochées dans le nouvel état. Il est toutefois conforme aux principes légaux en matière de remaniement parcellaire de s'efforcer de réduire au minimum les trajets entre le centre d'exploitation et les parcelles (RDAF 1982 p. 311 ss, spécialement p. 312). Interprété a contrario, l'art. 55 al. 1 er let. a LAF rend compte d'une évidence, à savoir que, dans l'accomplissement de sa tâche, la Commission de classification ne peut contenter absolument tous les propriétaires, respectivement satisfaire au souhait qui est celui de chacun de voir toutes leurs terres regroupées à proximité de leurs ruraux ou en bordure du village. Pour se conformer aux buts que lui dicte la législation en vigueur, l'autorité administrative doit donc, compte tenu de toutes les particularités d'un secteur concerné et des exploitations en cause, procéder à une pesée de tous les intérêts en présence, ce qui doit se traduire, dans la problématique propre au cas d'espèce qu'est celle de la situation des biens-fonds, par le souci d'apprécier les avantages et les inconvénients qu'induit l'éloignement d'une parcelle pour son attributaire et pour les autres propriétaires concernés afin d'attribuer équitablement à chacun des parcelles qui satisfont aux exigences d'une exploitation agricole la plus rationnelle possible (arrêt AF.1999.0002 du 23 juin 2000 consid. 3c). S'agissant de l'exigence d'une attribution de terres de même nature entre l'ancien et le nouvel état, l'ancienne Commission centrale des améliorations foncières avait retenu des solutions relativement souples. Le fait pour des exploitants de devoir cultiver, après le nouvel état, des fonds présentant une qualité peut-être différente de celle de leurs anciennes parcelles constituait selon elle un élément inhérent au remaniement parcellaire. Ce n'était que si la nature des terres entre l'ancien et le nouvel état présentait des

différences importantes, impliquant des changements dans le mode d'exploitation de l'entreprise, que la règle précitée devait être considérée comme non respectée. Le Tribunal administratif, puis la CDAP, ont repris cette jurisprudence à leur compte (cf. arrêts AF.2003.0012 du 24 juin 2004 consid. 1b, respectivement AF.2014.0007 du 2 février 2015 consid. 1c).

#### **E. 4**

La recourante affirme que la qualité du sol de sa parcelle 105 ancien état serait bien meilleure que celle de la parcelle 1181 nouvel état qui lui serait attribuée en échange. a) Plus précisément, la recourante soutient dans ses premiers mémoires qu'au vu de la texture du terrain - des terres argileuses - le futur bien-fonds 1181 souffrirait soit de sécheresse, soit d'inondation, de sorte qu'il serait difficile d'en obtenir un rendement satisfaisant. Par ailleurs, elle considère que le travail de diplôme de Dorothea Noll de 2006 mettrait clairement en évidence les défauts de la future parcelle 1181 en termes de texture et de régime hydrique, éléments qui ne paraîtraient pas avoir été pris en compte de manière suffisante par la CCL. La mauvaise texture du sol de la future parcelle 1181 serait du reste attestée par les photographies prises pendant les travaux de drainage (pièces n os 1 à 11 produites le 17 novembre 2016), lesquelles démontreraient en particulier l'épaisseur de la terre arable, puis la couche inférieure fortement glaiseuse, donc difficilement perméable (n os 1 et 2), l'eau qui affleurerait au fond de la fouille, creusée à 2 m (n os 3 et 4), ainsi que la partie manifestement non cultivable de la parcelle (n° 9). La recourante expose encore que les quatre photographies qu'elle a prises après les travaux, après les pluies du 25-26 octobre 2016 (pièces n os 12 à 15) révéleraient également le caractère inondable de la parcelle, la mouille n'ayant pas disparu. Enfin, la recourante se réfère aux photographies du secteur produites à l'appui de son mémoire initial de recours, représentant la croissance du maïs sur les deux parcelles 105 et 1181, et affirme qu'il suffit d'examiner les plants pour constater la différence, le maïs peinant manifestement à pousser sur la parcelle 1181. En fin de procédure de recours, la recourante a déposé l'expertise établie à sa demande en décembre 2016 par le bureau "I. \_\_\_\_\_". b) Le rapport de la CCL du 4 juillet 2014 expose à son chapitre 3 la méthodologie suivie pour estimer la valeur d'échange des immeubles. Il en découle que la CCL a procédé d'abord à l'estimation de la valeur pédologique fondée sur quatre critères physico-chimiques, à savoir le régime hydrique, la profondeur utile, la texture et la pierrosité. A chaque critère a été associé un barème de notation, dont le maximum est de 100 pts. La moyenne arithmétique donne ainsi la valeur pédologique exprimée en points. En deuxième lieu, la CCL a pris en compte le critère géomorphologique de la pente, venant en déduction, exprimée en points, de la valeur pédologique. Les points attribués ont ensuite été inscrits pour chacun des cinq critères, sur autant de plans thématiques du 17 février 2011. La définition et l'appréciation des critères s'est fondée sur le travail de diplôme réalisé en 2006 par Dorothea Noll, que la CCL a vérifié et adapté. Le résultat global a finalement été représenté par deux cartes d'estimation des immeubles, l'une à l'ancien état (plan 2784-101 B du 27 juin 2014), l'autre au nouvel état (plan 2784-111 B du 27 juin 2014). Les points obtenus ont finalement été convertis à une valeur d'échange en fr./m<sup>2</sup>, fixée à 4 fr./m<sup>2</sup> pour le maximum de 100 pts. La décision attaquée prononce l'échange de la parcelle 105 de 82'078 m<sup>2</sup> de A. \_\_\_\_\_, estimée à 286'271 fr. (3,49 fr./m<sup>2</sup>), contre la parcelle 1181 de 82'217 m<sup>2</sup>, évaluée à 289'708 fr. (3,52 fr./m<sup>2</sup>). Elle attribue ainsi à la parcelle 1181 une valeur d'échange au m<sup>2</sup> légèrement supérieure à celle conférée à la parcelle 105. La CCL a précisé à cet égard qu'elle avait tenu compte de la profondeur utile plus grande et de la déclivité moindre de la parcelle 1181 (cf. point 4 de la décision

contestée et ch. 4.6 du rapport technique de la CCL du 4 juillet 2014). Par ailleurs, le prononcé querellé fixe en faveur de la recourante, outre une moins-value liée à une servitude, une indemnité de 15'721 fr. en raison de l'éloignement global plus important de la parcelle 1181 par rapport à la parcelle 105, étant précisé que la CCL a calculé la distance déterminante depuis le centre du village comme le voudrait l'usage pour les propriétaires non exploitants. Ni l'argumentation de la recourante, ni l'expertise privée du bureau I. \_\_\_\_\_ ne conduisent à remettre cette appréciation en cause, pour les motifs qui suivent (consid. c infra). c) En substance, l'expertise privée a calculé la valeur des parcelles en s'appuyant sur leur valeur de rendement selon les recommandations du "Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole", édité en 2003 par l'Office fédéral de l'agriculture, puis a converti cette valeur de rendement en valeur vénale. A l'instar de la CCL, l'expertise a tenu compte de la qualité du sol avant de déduire les facteurs préjudiciables à l'exploitation, tels que la pente et l'éloignement de la ferme. Au terme de son évaluation, elle a retenu que la valeur de rendement de la parcelle 1181, de 38'467 fr., s'avérait inférieure de 3'239 fr. à celle de la parcelle 105, de 41'706 fr. En définitive, et dès lors que la valeur vénale des prés-champs, tels que les parcelles 105 et 1181, pouvait être estimée entre 8 et 10 fois leur valeur de rendement, la différence de valeur vénale en défaveur de la recourante pouvait ainsi être évaluée à un montant de l'ordre de 32'500 fr. aa) D'une manière globale, il s'avère que la base de calcul de l'expertise diffère fondamentalement de celle adoptée pour le remaniement parcellaire, ce qui conduit déjà à apprécier avec circonspection son résultat dans le cadre du présent recours. Comme on l'a vu en effet, la CCL tient à juste titre pour valeur déterminante non pas une valeur de rendement ou une valeur vénale, mais une valeur d'échange, appropriée à une estimation d'immeuble dans le contexte d'un remaniement parcellaire. Il est du reste significatif que la valeur maximale fixée par la CCL atteint 4 fr./m<sup>2</sup>, alors que l'expertise l'évalue en définitive à 5,08 fr./m<sup>2</sup> (valeur de rendement de 0,508 fr./m<sup>2</sup> x 10; expertise, annexe 5 p. 3). bb) Un examen des différents critères adoptés par l'expertise ne révèle pas davantage que la CCL aurait erré dans son estimation: S'agissant de la déclivité, l'expertise adhère, globalement, aux conclusions de la CCL. En ce qui concerne la profondeur, l'expertise considère que la parcelle 105 bénéficie d'une profondeur utile de plus de 70 cm (100 pts). Cette constatation n'est toutefois pas convaincante. En effet, la carte des profondeurs utiles produite par l'autorité intimée indique que la parcelle 105 comporte deux secteurs, le premier d'une profondeur utile supérieure à 70 cm (100 pts), le second d'une profondeur utile de 30 à 50 cm seulement (70 pts). Or, il découle de son annexe 4 que l'expertise privée fonde son appréciation uniquement sur deux carottages effectués sur la parcelle 105, dont l'un à la limite entre les deux secteurs, et l'autre largement dans le secteur le plus profond. Ces sondages, qui n'ont ainsi pas été accomplis dans le secteur moins profond de la parcelle 105, ne permettent pas de s'écarter de l'analyse de l'autorité intimée sur ce point. Quant à la qualité proprement dite du sol (dont la texture), l'expertise la tient pour équivalente dans les deux parcelles, hormis en ce qui concerne la portion affectée par la mouille. A ce propos, l'expertise estime la surface de la mouille subsistant après travaux à 484 m<sup>2</sup>, soit à 0,6% de la parcelle 1181 de 82'217 m<sup>2</sup>, et évalue la baisse de rendement du sol altéré par la mouille à 40% (2'940 fr./ha au lieu de 5'080 fr./ha; expertise, annexe 5 p. 3). Globalement, la présence de la mouille entraîne ainsi une réduction de la valeur de la parcelle 1181 de moins de 0,3% (0,6% x 40%) ce qui apparaît minime. Au demeurant, le Syndicat AF est tenu par son engagement répété de drainer la parcelle, respectivement de verser si nécessaire une indemnité en cas de manque de fertilité subsistant après les travaux (cf. notamment point 3

de la décision attaquée), si bien que l'on ne discerne pas en quoi la recourante subirait une perte réelle. C'est ainsi à tort que la recourante soutient que les deux parcelles présenteraient des inégalités déterminantes en termes de qualité de sol. Par ailleurs, la parcelle 1181, d'une forme régulière, proche du rectangle, apparaît plus avantageuse que celle de la parcelle 105 dont le triangle accolé à la partie principale doit être travaillé séparément (cf. aussi art. 55 al. 1 let. c LAF). cc) Dans ces conditions, il y a lieu de confirmer la décision attaquée en tant qu'elle estime la parcelle 105 ancien état à 286'271 fr., qu'elle évalue la parcelle 1181 nouvel état à 289'708 fr. dont à déduire 2'211 fr. (servitude de conduite) et 15'721 fr. (éloignement), à savoir à 271'776 fr., et qu'elle accorde en conséquence à la recourante une soulte de 14'495 fr.

#### **E. 5**

En second lieu, la recourante soutient, en substance, que rien ne justifie que sa parcelle 105 soit attribuée à B.\_\_\_\_\_. Subsidiairement, l'allocation à celui-ci du triangle Nord de sa parcelle 105 répondrait largement à ses besoins. a) Pour la recourante en effet, la parcelle 106 de B.\_\_\_\_\_ serait suffisamment grande pour assurer toute nouvelle construction nécessaire au développement de son entreprise. La nécessité pour B.\_\_\_\_\_ de déplacer le cœur de son entreprise sur sa parcelle 106, hors du vieux village, ne contraindrait pas à lui attribuer la parcelle 105 en totalité. Rien n'imposerait à la CCL d'échanger les parcelles, si ce n'était de vouloir favoriser indûment un exploitant agricole. Au surplus, si la CCL estimait nécessaire d'augmenter la surface de la parcelle 106, il suffirait de lui adjoindre le triangle de la parcelle 105, ce qui permettrait aisément à B.\_\_\_\_\_ de disposer de la surface nécessaire pour agrandir son exploitation agricole. b) Il n'est pas contesté que B.\_\_\_\_\_, exploitant agricole, est le propriétaire de la parcelle 106 sur laquelle il possède un hangar, ni qu'un nouveau bâtiment agricole a été mis à l'enquête sur ladite parcelle pendant la procédure de recours. Il apparaît ainsi établi à suffisance que l'intéressé entend développer son exploitation agricole à cet endroit. Par ailleurs, la solution de la CCL permet de regrouper les parcelles 105 et 106, ce qui correspond précisément au but d'un remaniement parcellaire (art. 55 al. 1 let. b LAF) et d'optimiser la forme de la nouvelle parcelle réunie 1171. Dans ces conditions, et même si une autre solution aurait pu être envisagée, telle que l'attribution du seul triangle Nord à B.\_\_\_\_\_ (et à C.\_\_\_\_\_), on ne distingue pas en quoi l'autorité intimée aurait abusé de sa marge d'appréciation en décidant de retirer à la recourante l'entier de sa parcelle 105 contre la parcelle 1181 plutôt que de ne lui soustraire qu'une partie de sa parcelle 105 moyennant compensation financière.

#### **E. 6**

Dans ces circonstances, l'autorité intimée n'a pas abusé de sa marge d'appréciation dans l'application de l'art. 55 LAF en prononçant l'échange de la parcelle 105 ancien état contre la parcelle 1181 nouvel état, moyennant une soulte de 14'495 fr. L'échange étant confirmé, le grief de la recourante contestant la haie n° 17C projetée sur la parcelle 105 ancien état n'a plus de portée, si bien qu'il n'y a pas lieu de le traiter plus avant.

#### **E. 7**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, et la décision attaquée doit être confirmée, aux frais de la recourante qui succombe. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.