

## **VD\_OMNI FO.1992.0012 vom 7. August 1992**

VD Tribunal cantonal, 1992-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1992.0012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1992.0012)

FR: VD\_OMNI FO.1992.0012 du 7 août 1992

IT: VD\_OMNI FO.1992.0012 del 7 agosto 1992

### **Regeste**

BENOIT Armand | Suite à une erreur du BER, le fermage a été fixé en 1986 à Fr. 4'125.-. Refus en 1991 de le porter à Fr. 4'750.- et réduction à Fr. 3'080.-. Les principes de la révocation d'une déc. adm. ont été respectés. Rejet

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

¼ et un quart de ce taux ( $5\frac{1}{4} - (5\frac{1}{4} : 4)$ ). L'indemnisation des charges du bailleur, quant à elle, est calculée à raison de 55 % de la valeur locative du bâtiment (art. 4 de l'Ordonnance sur les fermages). En ce qui concerne la valeur de rendement, son calcul est effectué selon l'Ordonnance du 28 décembre 1951 sur l'estimation de la valeur de rendement (RS 211.412.123). Selon l'art. 8 de cette Ordonnance, l'estimation doit être effectuée conformément à un guide établi par le Conseil fédéral. Un "Guide pour l'estimation de domaines et de bien-fonds agricoles" a été publié le 18 juin 1979; un nouvel ouvrage intitulé "Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole" est entré en vigueur le 1er août 1986. On constate que le chapitre "exploitations d'estivage" a subi des modifications dans la nouvelle édition, notamment sous forme d'augmentation de la valeur locative des logements et des étables. L'augmentation des fermages en résultant a été estimée à 30 %, proportion qui est venue s'ajouter à la hausse provoquée par l'entrée en vigueur de la LBFA le 20 octobre 1986 (Hofer, Die Bemessung des Pachtzinses, in Communications de droit agraire, 1985, p. 131 ss; Hermann, Pachtzinsbemessung und Pachtzinskontrolle nach neuem Recht, in CDA, 1987, p. 55 ss). Selon l'art. 3 LBFA, les cantons peuvent déroger aux règles du droit fédéral sur l'affermage des alpages et pâturages. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté à l'article premier de la loi du 10 septembre 1986 d'application de la LBFA (RSV 3.5), selon lequel les alpages et pâturages qui forment des exploitations d'estivage sont assimilés à des entreprises agricoles selon la LBFA (cf. à ce sujet Paquier-Boinay, Le contrat de bail à ferme agricole : conclusions et droit d'affermage, thèse, Lausanne, 1991, p. 97); l'art. 40 al. 2 LBFA se trouve dès lors applicable à ces exploitations, selon lequel le pourcentage de la valeur de rendement déterminant le fermage est diminué d'un quart pour les entreprises agricoles. b) En concluant à la fixation du fermage à Fr. 4'750.-, Armand Benoît se prévaut implicitement de la charge de 35 PN retenue pour la fixation du bail précédent et expose que, selon le Registre foncier, la surface en pâturage est de 252'754 m<sup>2</sup>. Ce dernier argument est toutefois sans pertinence. En effet, ainsi que l'a expliqué l'expert du BER lors de l'audience du 29 avril 1992, il ne faut tenir compte que des surfaces utiles à la pâture. Ainsi, un pâturage d'une grande surface peut très bien faire l'objet d'une charge moins élevée qu'un pâturage plus petit. Au surplus, la charge retenue dépend de l'appréciation par l'expert de plusieurs facteurs, soit du permis d'alpage, du cadastre de la production agricole de 1969, des contributions d'estivage et du port

effectif lors de la visite. En l'espèce, rien ne permet de penser que les chiffres retenus par l'expertise, notamment la charge de 22 PN, sont erronés et le recourant ne le démontre pas. Quant à l'accord du fermier sur un fermage dépassant le montant maximum admis par la loi, il est nul (C. Paquier-Boinay, op. cit., p. 165) et le recourant ne saurait s'en prévaloir. Le recourant invoque enfin la hausse du taux hypothécaire, l'inflation et différents frais qu'il a assumés en rapport avec l'alpage litigieux, qui justifieraient, selon lui, une hausse du fermage. Ces divers travaux ont certainement amélioré la qualité des bâtiments loués mais il faut néanmoins constater que le fermage imposé au recourant ne résulte pas desdits travaux, ni de la conjoncture économique, mais de l'application conjuguée de la LBFA et du guide de 1986 pour l'estimation de la valeur de rendement. Les considérations qui précèdent conduisent au rejet de la conclusion principale I du recourant. 3. En fixant le fermage licite maximum à Fr. 3'080.-, l'autorité intimée a révoqué l'autorisation accordée en 1986 par le BER de percevoir un fermage de Fr. 4'125.-. Il y a lieu d'examiner si, ce faisant, la Commission d'affermage a correctement appliqué les principes de la révocation d'une décision administrative. a) En premier lieu, avant de prendre la décision litigieuse, modifiant le montant du fermage maximum au détriment du recourant, l'autorité intimée aurait dû l'entendre (cf. notamment A. Grisel, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel, 1984, p. 379; P. Moor, *Précis de droit administratif*, Berne, 1991, p. 447). On peut toutefois admettre que ce vice a été réparé par la procédure de recours, cela même si le Tribunal administratif limite son examen à la légalité de la décision entreprise (art. 36 LJPA), celle-ci n'ayant pas été rendue en opportunité. b) Dans le cas particulier, ainsi que le relève le préavis du Service de l'agriculture du 11 novembre 1991, la fixation du fermage à Fr. 4'125.- en 1986 est le résultat d'une erreur d'appréciation, ce service ayant retenu à tort une charge de 35 PN. Selon la doctrine, "l'administration étant tenue d'apprécier exactement tous les faits pertinents avant d'intervenir, l'erreur de fait n'est pas une cause de révocation. La règle souffre cependant certaines exceptions." Ainsi, "les actes aux effets durables, notamment l'octroi d'un avantage pendant une période prolongée ou la décision de fournir des prestations périodiques, sont susceptibles d'être révoqués. Encore faut-il que la révocation réponde à un intérêt public éminent, supérieur à tous intérêts contraires, et que le destinataire de l'acte ait amorti les dépenses qu'il avait engagées de bonne foi en s'appuyant sur lui" (A. Grisel, op. cit., p. 435). En outre, la révocation doit également respecter le principe de la proportionnalité (P. Moor, op. cit., p. 220). c) Dans une note du 22 avril 1992, le Chef du Service de l'agriculture a fait état d'une pratique consistant, en cas de modification des normes fédérales, à maintenir le montant de fermages autorisés précédemment, cela afin de sauvegarder la sécurité du droit. On peut se demander si cette pratique est compatible avec la nature impérative des normes de droit public, telles celles contenues dans le guide d'estimation. De toute manière, cette question peut demeurer indécidée en l'espèce, dans laquelle il ne s'agit pas d'une modification de la réglementation en vigueur mais de la découverte par l'autorité d'une erreur au sujet des faits ayant fondé sa décision. Il n'y a dès lors pas à se référer à la pratique précitée. d) Au vu des règles énoncées sous lettre b) ci-dessus, il faut donc en premier lieu examiner si l'abaissement du fermage à Fr. 3'080.- répond à un intérêt public prépondérant. Au niveau de l'application de la loi, l'autorité doit toujours agir selon le but de celle-ci, c'est-à-dire dans l'intérêt public fixé abstraitement par le législateur (cf. B. Knapp, *Précis de droit administratif*, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, no 544). Selon le message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur le bail à ferme du 11 novembre 1981 (FF 1982 I 271, sp. 276), "la réglementation du bail à ferme est, au même titre que les autres parties du droit agraire, un

des moyens de réaliser la politique agricole de notre pays. Elle est donc également, au sens de l'art. 31 bis, 3e alinéa, lettre b, de la constitution fédérale, un instrument destiné à conserver une forte population paysanne, à assurer la productivité de l'agriculture et à consolider la propriété rurale. Il s'agit plus généralement d'assurer l'approvisionnement du pays en denrées alimentaires, en temps normal, en période de crise et en période de guerre, de protéger le paysage et l'environnement et de favoriser l'occupation harmonieuse de tout le pays". En l'espèce, dans la mesure où la fixation du fermage au montant licite sert un des buts de la LBFA, soit le maintien d'une forte population paysanne, il faut considérer que la réduction du loyer de Fr. 4'125.- à Fr. 3'080.- répond à un intérêt public prépondérant, qui l'emporte même sur la sécurité du droit (cf. Moor, op. cit., p. 222); celle-ci est d'autant moins atteinte que la décision révoquée n'autorisait pas un acte unique mais la perception de redevances périodiques (Moor, op. cit., p. 224). e) Il faut également "que le destinataire de l'acte ait amorti les dépenses qu'il avait engagées de bonne foi en s'appuyant sur l'acte révoqué". Il ressort de l'acte de recours qu'Armand Benoît a entrepris différents travaux, notamment pour la réfection du toit du chalet des Thésailles, celle-ci ayant coûté en définitive Fr. 16'907.10. Pour ce faire, le recourant, qui pouvait alors compter sur un fermage annuel de Fr. 4'125.-, expose qu'il a dû s'endetter auprès du CFV à concurrence de la même somme, qui se montait encore à Fr. 14'758.95 au 15 février 1992. On constate cependant que Georges puis Michel Zulauff ont toujours disposé librement des subsides versés en application de la législation instituant des contributions à l'exploitation agricole du sol dans des conditions difficiles (RS 910.2 ss). En 1990, les contributions à l'estivage ont été de Fr. 2'390.-. Or, selon la législation cantonale d'application de la législation précitée, le propriétaire qui ne gère pas lui-même son exploitation d'estivage peut convenir avec l'exploitant, dans le cadre du contrat qui les lie, d'un éventuel partage de la contribution (art. 7 al. 2 du règlement d'application de la loi fédérale du 14 décembre 1979 sur les contributions à l'exploitation agricole du sol dans des conditions difficiles, RSV 8.8, G). Ce partage ne saurait toutefois excéder la moitié de la contribution (art. 12 de l'Ordonnance sur les contributions à l'exploitation agricole du sol (RS 910.21)). Ainsi, en réclamant au fermier la moitié des subsides reçus, soit Fr. 1'195.-, le recourant toucherait, fermage compris, une somme annuelle de Fr. 4'275.- qui serait supérieure à celle précédemment versée. On doit donc admettre que malgré la décision entreprise, le recourant sera en mesure de poursuivre l'amortissement des frais qu'il a engagés, après avoir modifié ses relations contractuelles avec le fermier Zulauff. Il ne saurait dès lors, à défaut de préjudice, invoquer le principe de la bonne foi pour revendiquer le maintien du fermage précédemment autorisé (ATF 108 Ib 377, sp. 385 et les références citées). f) Enfin, la révocation doit respecter le principe de la proportionnalité : la mesure prise doit être propre à atteindre le but recherché tout en respectant le plus possible la liberté de l'individu, d'une part, et un rapport raisonnable doit exister entre le résultat recherché et les limites à la liberté nécessaires pour atteindre ce résultat d'autre part (cf. B. Knapp, op. cit., no 533). En l'espèce, le but recherché est le respect des dispositions relatives au bail à ferme - qui, ainsi que cela a été exposé plus haut sous chiffre 3 d), procèdent d'un intérêt public prédominant - et plus particulièrement de celles visant la fixation du fermage licite maximum. En l'espèce, le seul moyen d'atteindre ce but est la réduction du fermage au montant licite maximum. Cette mesure apparaît d'autant moins disproportionnée que le recourant a la possibilité de réclamer à son fermier la moitié des subsides reçus ainsi qu'exposé ci-dessus sous chiffre 3 e) et que cette révocation n'a pas d'effet rétroactif (cf. P. Moor, op. cit., p. 224). Au vu de ce qui précède, la conclusion subsidiaire III du recourant doit être rejetée également.

4. La conclusion subsidiaire II du recourant n'est pas recevable. En effet, elle tend à faire fixer la mesure d'un partage de subventions qui relève exclusivement d'un accord privé à conclure entre bailleur et fermier (cf. chiffre 3 e) ci-dessus) : le Tribunal administratif n'a dès lors pas à en connaître (art. 4 LJPA). 5. Cela étant, le recours est rejeté sur tous les points et un émolument doit être mis à la charge du recourant (art. 55 LJPA).

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