

VD_OMNI FO.2003.0004 vom 30. September 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2003.0004

FR: VD_OMNI FO.2003.0004 du 30 septembre 2003

IT: VD_OMNI FO.2003.0004 del 30 settembre 2003

Regeste

c/Commission foncière rurale, section I | Au moment de fixer la valeur de rendement d'un immeuble agricole comprenant un bâtiment d'habitation, affermé par l'exploitant d'une entreprise agricole, il y a lieu de tenir compte de ce que celui-ci dispose d'un logement en propriété.

Erwägungen

E. 21

LDFR, la valeur de rendement, au simple ou au double, est applicable en cas d'attribution à un héritier d'une entreprise ou d'un immeuble agricole. Requête par un héritier d'estimer cette valeur comme prévu aux art. 87 al. 1er LDFR et 6 lit. b) LVDFR, l'autorité cantonale est confrontée à titre préalable à la question de savoir si elle est en présence d'une telle entreprise ou d'un tel immeuble : dans la négative en effet, une valeur de rendement ne pourrait pas être déterminée conformément à l'art. 10 LDFR, puisque celui-ci prend notamment en compte le revenu de l'exploitation agricole et la requête de l'héritier ne serait pas recevable. Pour trancher cette question préalable, il ne suffit pas de constater que tel immeuble est soumis à la LDFR : cela peut en effet être le cas alors même qu'il serait inapproprié à un usage agricole, contrairement aux requis de l'art. 6 LDFR, ainsi de l'immeuble situé en partie en zone à bâtir tant qu'il n'est pas partagé conformément aux zones d'affectation (art. 2 al. 2 lettre c LDFR). Il faut bien plutôt rechercher si objectivement l'immeuble en cause se prête par nature à l'agriculture. En l'espèce, si la nature agricole et l'estimation des terres non bâties et forêts de la succession ne donnent pas lieu à contestation, tel n'est pas le cas pour la parcelle 6***** de Y._____. Plutôt que de se demander s'il s'agissait d'un immeuble agricole, le cas échéant d'un immeuble à usage mixte compte tenu de ce qu'une partie du bâtiment est affectée de longue date au logement d'un exploitant et au dépôt de matériel agricole, comme constaté par l'expert qu'elle avait mandaté, l'autorité intimée a d'emblée affirmé dans les considérants de la décision attaquée que "la valeur de rendement de la parcelle bâtie, soit No 6***** de Y._____, (devait) quant à elle être fixée selon des critères non agricoles, après l'éventuelle inscription d'une mention de soustraction à la LDFR, ou encore une division selon la limite des zones". C'est ainsi qu'elle a fixé la valeur de rendement de cette parcelle à 740'000 fr. Ce montant avait été déterminé par l'agence immobilière Göhner Merkur SA dans un rapport du 1er juillet 1998; après avoir évalué le montant global des loyers des logements, du rural et des places de parc pouvant être obtenus sur le marché, elle l'avait comptabilisé à un taux de 8,5 % tenant compte du taux d'intérêt hypothécaire et de divers frais. La recourante s'en prend à juste titre à l'évaluation du bâtiment effectuée par la commission. Saisie d'une demande d'estimation de la valeur de rendement au sens de l'art. 87 LDFR, celle-ci ne pouvait effectuer une capitalisation en fonction de loyers du marché et

éluder ainsi l'application de l'art. 10 al. 1er LDFR. Selon cette disposition en effet, la valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de 1er rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays, le revenu et le taux étant fixés d'après une moyenne pluriannuelle. Selon son al. 2, le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation; à l'art. 2 al. 1er de l'Ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110) on lit qu'il y a lieu de se référer au Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, édité par l'Office fédéral de l'agriculture (ci-après : le guide). Cette réglementation a pour but de maintenir les biens agricoles à un prix supportable pour les exploitants. Cela étant, la commission n'avait pas à se placer avec l'expert G. _____ dans l'hypothèse où le bâtiment en cause aurait perdu la qualité d'immeuble agricole et serait soustrait à la LDFR par l'effet d'une mention de non assujettissement ou d'une division de bien-fonds pour l'évaluer selon des critères étrangers au Guide. Certes l'affectation de l'immeuble en cause n'est pas homogène au point de considérer qu'il est entièrement approprié à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1er LDFR. S'il est établi qu'une part du bâtiment sert d'abri à des machines agricoles, la surface des logements disponibles dépasse ce qui est nécessaire à une exploitation. Il s'avère donc nécessaire de faire le départ entre ce qui est agricole et ce qui ne l'est pas. Le Guide fournit à cet égard des indications notamment à son chapitre 4 traitant des habitations. On y expose comment évaluer en unités de logement (UL) la place nécessaire pour une exploitation agricole (ch. 4.4) et comment estimer les UL dépassant la place nécessaire (ch. 4.7). Dans son rapport du 3 septembre 1996, l'expert E. _____ avait considéré que le bâtiment de l'hoirie B. _____ offrait globalement 18,4 UL; 7,8 UL devaient être attribuées aux époux A. _____ et 4,2 UL à dame B. B. _____-B. _____, la valeur de rendement de ces unités étant évaluée à respectivement 56'628 fr. et 37'173 fr. selon les normes agricoles; 6,4 UL devaient être considérées comme logement excédentaire, dont la valeur de rendement calculée en tenant compte d'un loyer réalisable à long terme, était évaluée à 145'679 fr. S'ils ont été repris dans le rapport de l'expert G. _____ du 24 septembre 2001 et figurent également dans la décision attaquée, ces chiffres ne permettent pas d'appréhender la valeur de rendement agricole du bâtiment de l'hoirie B. _____. Rien ne justifie tout d'abord d'attribuer à dame B. B. _____-B. _____ des UL agricoles alors qu'elle n'a rien d'une exploitante. Ensuite la capitalisation du loyer correspondant à ce qui n'est pas nécessaire à l'exploitant s'avère insuffisante pour n'aboutir qu'à un montant de 145'679 fr.; sans pouvoir désigner l'inadéquation d'un calcul que l'expert n'a pas détaillé, on voit qu'un logement de quelque 100 m² (300 m² x 18,4 : 6.4) dans une ferme rénovée, dont l'agent Göhner Merkur SA déclare qu'elle a du cachet et un aspect luxueux, pourrait procurer à tout le moins un loyer de 1'200 fr. par mois, représentant une valeur de rendement de quelque 300'000 fr. une fois capitalisé conformément au chiffre. 4.7 du Guide. A cela s'ajoute qu'en tant que les immeubles de la succession ne constitueraient pas pour eux-mêmes une entreprise agricole, il y a lieu de tenir compte de ce qu'ils sont incorporés dans l'entreprise agricole de B. A. _____. La conséquence en est que, sollicitée de fixer la valeur de rendement d'un bâtiment dans la perspective d'une attribution à un exploitant, la commission ne peut pas faire abstraction de ce que celui-ci dispose déjà de logements en propriété. Le nombre d'UL agricoles nécessaires doit donc être déterminé en fonction de l'ensemble des terres et bâtiments disponibles dans le cadre de l'entreprise, à savoir en l'espèce eu égard à la présence de locaux d'habitation sur les immeubles propriété de B. A. _____. Enfin on ignore si les dépendances tels que l'écurie à chevaux et les garages, que l'expert E. _____

a rangées dans les éléments estimés selon les normes agricoles, sont réellement attribuées à un usage agricole. Cela étant, les avis d'expert réunis par l'autorité intimée ne permettent pas de réformer sa décision par la fixation d'une valeur de rendement; la cause lui sera renvoyée afin qu'elle tienne compte des logements dont B. A. _____ dispose déjà en propriété, intègre la part de logement de dame B. B. _____-B. _____ dans les surfaces habitables excédentaires, révisé la capitalisation concernant celles-ci conformément au Guide et distingue parmi les dépendances celles qui relèvent d'un usage agricole et les autres. Elle appliquera pour celles-ci l'art. 10 al. 3 LDFR, selon lequel notamment les parties de constructions qui ne peuvent ni ne doivent être soustraites à l'entreprise ou à l'immeuble agricole seront prises en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole. 6. La décision attaquée a mis à la charge de A.

A. _____ un émolument de 1'776 fr., débours et frais d'expertise en plus, sur la base de l'art. 9 du règlement du Conseil d'Etat concernant l'exécution de la LDFR (RSV 3.4). Selon cette disposition, un émolument peut notamment être perçu en cas de fixation de la valeur de rendement; il est alors fixé à raison de 2 o/oo de cette valeur, dans les limites de 100 à 1'000 fr. Il s'avère ainsi que l'émolument fixé ne correspond ni à 2 o/oo de la valeur de rendement globale fixée à 757'395 fr. (17'395 + 740'000), ni au maximum prévu. Comme au surplus son calcul n'apparaît pas dans la décision attaquée, que celle-ci doit être partiellement réformée et que l'autorité devra fixer à nouveau une valeur de rendement, il se justifie d'annuler également la part du dispositif du prononcé entrepris relatif à l'émolument, aux débours et aux frais d'expertise : l'autorité intimée arrêtera un émolument concernant la fixation de la valeur de rendement à laquelle elle procédera; en ce qui concerne les débours et les frais d'expertise, elle désignera lesquels ont été engagés pour cette fixation, à l'exclusion d'autres objets comme la détermination de l'existence d'une entreprise agricole.

7. La recourante obtient gain de cause sur ses conclusions tendant au constat de l'existence d'une entreprise agricole, respectivement à l'annulation du prononcé entrepris en tant qu'il concerne la fixation de la valeur de rendement. Elle est en revanche déboutée en ce qui concerne ses conclusions visant à faire constater son droit à l'attribution d'une entreprise agricole, respectivement d'immeubles agricoles, qui sont déclarées irrecevables. Quant à B. B. _____-B. _____ et A. C. _____, elles sont déboutées de leurs conclusions qui tendaient à la confirmation de la décision entreprise, à l'exception du prononcé d'irrecevabilité. Il se justifie par conséquent de répartir les frais de la procédure à raison d'un tiers à la charge de la recourante et deux tiers à la charge de B. B. _____-B. _____ et A. C. _____. Ces deux dernières devront verser à la recourante des dépens quelque peu réduits.

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