

## **VD\_OMNI FO.2003.0012 vom 14. April 2004**

VD Tribunal cantonal, 2004-04-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2003.0012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2003.0012)

FR: VD\_OMNI FO.2003.0012 du 14 avril 2004

IT: VD\_OMNI FO.2003.0012 del 14 aprile 2004

### **Regeste**

BALLY William c/Commission foncière rurale, Section I | Fixation du prix licite en application de l'art. 63 al. 1 let. b LDFR. Nécessité de procéder à un examen des caractéristiques et des circonstances de la vente des biens-fonds pris en considération en application de l'art. 66 LDFR.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

LVDFR, la commission ordonne d'office les mesures d'instruction qu'elle juge utiles, notamment en faisant procéder aux expertises nécessaires. Les frais d'expertise peuvent alors être ajoutés aux émoluments et mis à la charge des requérants (art. 16 LVDFR). Dans le cas d'espèce, la décision attaquée met à la charge du recourant un montant de 3'275 fr, réclamé au titre de "frais d'expertise". Apparemment, la totalité du travail demandé à la commission suite au premier arrêt du Tribunal administratif ont été effectuées par un "expert" mis en œuvre par cette dernière. Or, force est de constater que le travail demandé n'exigeait pas de connaissances particulièrement pointues puisqu'il suffisait de récolter des renseignements relatifs aux caractéristiques de différentes parcelles agricoles, notamment en les visitant et en s'entretenant avec leur propriétaires, afin d'écarter les parcelles dont les caractéristiques s'écartaient des bien-fonds objets de la procédure (autres zones climatiques, zone de protection des eaux, transaction avec l'office des poursuites). Ce travail, de nature essentiellement comparative, entre manifestement dans les compétences d'une commission spécialisée en matière de droit foncier rural, dont les membres sont nommés spécialement par le Conseil d'Etat, sans qu'il soit nécessaire de recourir à un expert externe. On relèvera à cet égard que le secrétaire de la commission, Daniel Millioud, a expliqué lors de l'audience finale qu'il est lui-même ingénieur agronome de formation. Ce dernier aurait dès lors parfaitement pu effectuer les investigations requises sans qu'il soit nécessaire d'externaliser ce travail. Vu ce qui précède, on constate que l'on ne se trouve pas dans l'hypothèse d'une expertise "nécessaire" au sens de l'art. 12 al. 3 LVDFR dont le coût serait susceptible d'être mis à la charge du requérant en application de l'art. 16 LVDFR. c) La décision de l'autorité intimée de mettre en œuvre un expert a été prise sans que le recourant n'en soit informé. Ce dernier n'a également pas été informé du coût prévisible de l'expertise et n'a pas été invité à effectuer une avance de frais. Quand bien même ce moyen n'a pas été soulevé par le recourant, il convient d'examiner, dans le cadre de l'examen d'office du droit (art. 53 LJPA), si cette manière de procéder est compatible avec la garantie constitutionnelle du droit d'être entendu. aa) Le droit d'être entendu est désormais expressément consacré par l'art. 29 al.2 Cst. Il s'agit d'une des garanties générales de procédure énumérées à l'art. 29 Cst. L'idée de base du droit d'être entendu est que la personne partie à une procédure doit être mise en mesure de s'expliquer avant qu'une décision qui la touche ne soit prise. Le droit d'être

entendu poursuit dès lors une double fonction. Il est d'une part un moyen d'instruire qui, à ce titre, sert à l'établissement des faits. Il constitue, d'autre part, un droit, indissociable de la personnalité, permettant aux particuliers de participer à la prise des décisions qui les touchent dans leur situation juridique (FF 1997 I 184; Andreas Auer, Giorgio Malinverni, Michel Hottelier, Droit constitutionnel suisse, Berne 2000, p.607, no 1274 et suivant). Selon la jurisprudence, le justiciable a notamment le droit de s'expliquer sur tous les points essentiels avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos, et de fournir lui-même des preuves (ATF 124 I 241; 124 I 49, 114 Ia 14). bb) En l'espèce, il n'est guère contestable que la décision de mettre à la charge du recourant un montant de 3'273.85 fr. au titre de frais d'expertise l'affecte directement et de manière importante. En outre, la décision de mettre en œuvre une expertise doit être considérée comme une décision incidente et les exigences en matière de droit d'être entendu impliquaient par conséquent que le recourant fût informé du principe même de la mise en œuvre de l'expert ainsi que du coût prévisible de cette mesure d'instruction. On peut ainsi concevoir que le recourant, informé du coût prévisible des investigations nécessaires pour établir le montant du prix licite en application de l'art. 66 LDFR, décide de renoncer à sa requête afin d'éviter d'engager des frais aussi importants pour une démarche dont il savait ou devait savoir qu'elle était passablement aléatoire. cc) Il résulte de ce qui précède que les exigences constitutionnelles en matière de droit d'être entendu n'ont pas été respectées en ce qui concerne le principe même de mise en œuvre de l'expert et la prise en charge du coût de son intervention par le recourant. Partant, en ce qui concerne le frais d'expertise, le recours doit également être admis pour ce motif d) S'agissant des montants mis à la charge du recourant par la commission foncière, on précisera encore, à toutes fins utiles, que celle-ci ne saurait exiger le versement des émoluments et frais divers liés aux décisions rendues le 9 août 2002, qui se montent au total à 1'670 fr. 70, dès lors que ces deux décisions ont été annulées par le Tribunal administratif dans son arrêt du 28 février 2003. 2. Sur le fond, le recourant soutient que la condition selon laquelle le prix de vente ne doit pas être surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR) est remplie pour les deux parcelles litigieuses, les prix correspondant selon lui aux critères fixés par l'art. 66 LDFR (prix ne dépassant pas de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années). Le recourant fait notamment valoir que des offres pour des terrains agricoles seraient publiées dans la FAO à des prix nettement plus élevés. Il soutient également qu'il suffit à un vendeur de trouver un acheteur non-exploitant pour aliéner un terrain agricole à des prix plus élevés. a) Dans le cadre de sa première décision relative aux prix licites des deux parcelles litigieuses, la commission foncière s'était fondée sur un rapport de l'office d'estimation de Prométerre qui avait pris en considération le prix des prés-champs vendus dans la région dans les cinq dernières années, soit dix-neuf biens-fonds. A cette occasion, l'office d'estimation de Prométerre n'avait pas fait de distinction suivant les caractéristiques de ces différents biens-fonds et les circonstances de la vente, raison pour laquelle le Tribunal administratif avait admis le recours formé par William Bally et annulé la décision de la commission foncière dans un arrêt du 28 février 2003. A la suite de cet arrêt, ainsi que cela ressort du rapport d'Estima Pro Sàrl du 10 juin 2003, cette dernière a réexaminé les dix-neuf ventes de biens-fonds retenues initialement comme base de comparaison. Dans une première phase, elle a éliminé six biens-fonds en raison de leur situation en zone intermédiaire ou du fait

qu'ils avaient été acquis dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée ou d'échange dans le cadre d'une même entreprise. Par la suite, le collaborateur d'Estima Pro Sàrl a visité les treize biens-fonds restant et s'est entretenu avec leur propriétaire. Huit parcelles ont alors été éliminées pour les motifs suivants: - autres zones climatiques; - zone de protection des eaux, - transactions avec l'Office des poursuites, qui n'ont pas abouti. Estima Pro Sàrl a ensuite tenu compte du prix moyen au mètre carré des cinq transactions restantes dont les caractéristiques étaient semblables aux ventes litigieuses. b) Le tribunal estime que la méthode utilisée par Estima Pro Sàrl est conforme à l'art. 66 LDFR et qu'elle ne prête pas le flanc à la critique. On relève notamment que, contrairement à ce que soutient le recourant, c'est à juste titre qu'ont été écartées un certain nombre de transactions effectuées à prix plus élevé, dès lors que celles-ci concernaient des terrains dont les caractéristiques étaient différentes (ex: terrain en zone intermédiaire) ou des ventes intervenues dans des circonstances particulières (ex: vente dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée). c) L'argument du recourant selon lequel des offres pour des terrains agricoles seraient publiées dans la FAO à des prix nettement plus élevés que ceux ici litigieux n'est pas pertinent. Lors de l'audience finale, le représentant de l'autorité intimée a ainsi expliqué de manière convaincante que ces offres sont généralement antérieures à la procédure d'autorisation devant la commission foncière et n'empêchent pas celle-ci d'exiger le respect de l'art. 63 al. 2 lit. b LDFR. Au surplus, le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient qu'il suffit à un vendeur de trouver un non-exploitant pour aliéner un terrain agricole à un prix plus élevé. La disposition à laquelle fait référence le recourant est apparemment l'art. 64 al. 1 let. f LDFR qui prévoit que des immeubles agricoles peuvent être aliénés à une personne qui n'est pas exploitante à titre personnel lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel. Cette disposition concerne en effet une question différente (soit une dérogation à l'exigence de l'exploitation à titre personnel) et ne remet pas en cause l'exigence fondamentale selon laquelle l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole est refusée lorsque le prix convenu est surfait.

3. De manière générale, le recourant semble invoquer, en tous les cas implicitement, une violation du principe de l'égalité de traitement. Ce principe interdit notamment qu'une même autorité rende des décisions contradictoires (cf. arrêt AC 2002/0080 du 28 février 2003; Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. 1 p. 361). Deux décisions sont contradictoires lorsqu'elles règlent de façon différente des situations dont la ressemblance exige un traitement identique, ou encore, lorsqu'elles règlent de façon semblable des situations dont la différence requiert un traitement distinct. Mais une mauvaise application ou la fausse application de la loi dans un cas particulier n'attribue pas à l'administré le droit d'être traité par la suite illégalement (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 83). L'égalité devant la loi ne protège pas le particulier qui requiert aussi le même traitement illégal que l'autorité a pu accorder à un tiers; il n'y a en principe pas d'égalité dans l'illégalité, à défaut de quoi, le principe constitutionnel aurait pour effet d'inviter l'autorité qui s'est trompée à persévérer dans l'erreur (Grisel, *op. cit.* p. 362). Toutefois, la jurisprudence déroge exceptionnellement à cette règle dans le cas où l'autorité manifeste clairement son intention de poursuivre une pratique illégale (ATF 103 Ia 242 consid. 3a p. 244), et pour autant qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'oppose au maintien de cette pratique (ATF 123 II 248, consid. 3c p. 254). Lorsqu'un tel intérêt est touché, le droit à l'égalité n'est plus susceptible d'être invoqué efficacement pour exiger la poursuite d'une pratique illégale (Grisel, *op. cit.* p. 363 et les réf. citées). Dans le cas d'espèce, le recourant n'a pas mis en évidence des cas où, dans des circonstances semblables, l'autorité

intimée aurait délivré des autorisations requises. Au surplus, il n'existe aucun indice qui tendrait à démontrer que cette autorité aurait eu, dans d'autres cas, une pratique qui ne serait pas conforme aux exigences légales relatives aux prix licites et encore moins qu'elle aurait l'intention d'adopter à l'avenir une telle pratique. Partant, le grief relatif à l'inégalité de traitement doit également être écarté. 4. Il résulte des considérants que le recours doit être partiellement admis. Vu le sort du recours, il y a lieu de laisser les frais à la charge de l'Etat et 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.