

VD_OMNI FO.2014.0008 vom 8. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2014.0008

FR: VD_OMNI FO.2014.0008 du 8 octobre 2015

IT: VD_OMNI FO.2014.0008 del 8 ottobre 2015

Regeste

A. _____ /Commission foncière rurale Section I, B. _____ et C. _____ | Fixation du prix licite des entreprises ou des immeubles agricoles (art. 66 LDFR). Le Tribunal fédéral admet que le prix licite (ou prix non surfait) soit calculé par la méthode du ratio fondée sur la relation entre la valeur de rendement et le prix de vente des objets comparés. Pour les biens-fonds comportant des bâtiments, le Tribunal fédéral admet d'appliquer la méthode du ratio aux biens-fonds seulement et d'estimer les bâtiments séparément à la valeur intrinsèque ("Zeitwert"). La pratique adoptée par la Commission foncière pour les immeubles agricoles comportant des bâtiments peut être admise car elle se fonde sur un ratio appliqué à l'estimation fiscale en fonction des régions et des différentes catégories d'estimation fiscale, celle-ci correspondant précisément à la valeur de rendement (art. 2 al. 5 LEFI) pour le terrain agricole, les bâtiments étant en l'espèce estimés selon la méthode mixte (moyenne entre valeur vénale et valeur de rendement). En revanche, aucun motif ne justifie une "pondération" selon la valeur ECA qui aboutit en l'espèce à une baisse du prix licite. Prix licite fixé par application du ratio concerné à l'estimation fiscale. Composition du tribunal rectifiée par lettre du 12 octobre 2015. Arrêt annulé par le TF le 29 mai 2017 (2C_999/2015).

Erwägungen

E. 1

a) La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaités des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des terrains appropriés à un usage agricole ou horticole en soumettant la transaction au régime de l'autorisation (art. 61 al. 1 LDFR), celle-ci n'étant accordée que si les motifs de refus prévus par la loi ne sont pas réalisés (art. 61 al. 2 LDFR). A teneur de l'art. 63 al. 1 LDFR, l'autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (let. a), lorsque le prix convenu est surfait (let. b) ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d). Conformément à l'art. 66 al. 1 LDFR, le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse 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. Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation (art. 66 al. 2 LDFR). Le Canton de Vaud n'a pas fait usage de cette possibilité. La procédure en constatation instaurée par l'art. 84 LDFR permet à celui qui y a un intérêt digne de protection de faire constater le prix licite même avant la vente envisagée (2C_46/2015 du 9 juillet 2015 consid.

2.1; 2C_234/2015 du 19 août 2015, consid 3). Tel est l'objet du présent litige, où les deux recours contestent la décision de la Commission foncière (le recours de A. _____ ne concerne que la parcelle 76) en prenant des conclusions principale tendant à faire fixer le prix licite de la manière suivante: décision attaquée A. _____ C. _____ parc. 57 60'000 fr. / 155'025 fr. parc. 76 1'793'000 fr. 876'522 fr. 2'263'950 fr.

E. 2

Comme le Tribunal fédéral l'a rappelé dans des arrêts récents, le texte légal est clair dans la mesure où ce n'est pas la valeur de rendement (telle que définie à l'art. 10 LDFR) qui est déterminante pour le prix licite maximum, ni un multiple de cette valeur; cela correspond à la volonté clairement exprimée par le législateur (2C_46/2015 du 9 juillet 2015; 2C_234/2015 du 19 août 2015). Selon le Tribunal fédéral, la méthode choisie par le législateur, consistant à se fonder sur le prix payé pour des entreprises agricoles comparables, suscite cependant d'importantes difficultés pratiques parce qu'elle présuppose que les objets achetés soit comparables. Le Tribunal fédéral a constaté à cet égard que des exploitations agricoles sont comparables si elles sont exploitées presque à l'identique du point de vue économique, si leur morcellement et leur pente sont comparables, si la qualité du sol est sensiblement la même et que les motifs d'aliénation et le but de leur utilisation future est semblable. La valeur d'éventuelles constructions et l'importance de la surface de l'exploitation doivent être examinées et les éventuelles différences de prix qui en résultent doivent être prises en compte. L'importance de la région qui doit servir à la comparaison se détermine en fonction de la topographie et de la géographie. Plus l'exploitation agricole à vendre est importante et plus son mode d'utilisation agricole est spécifique, plus la région servant à la comparaison doit être étendue. Les différences reconnaissables concernant certains paramètres de comparaison peuvent donner lieu à des plus-values ou à des moins-values. Plus le nombre d'objets comparables est faible, plus la comparaison des prix doit être minutieuse. Les facteurs de comparaison nécessaires pour déterminer le prix surfait peuvent être obtenus soit à l'aide de statistiques suffisamment ventilées, soit être déterminés de cas en cas (2C_46/2015 consid. 5.2; 2C_234/2015 consid. 5.4). Le Tribunal fédéral reconnaît néanmoins que pour surmonter les difficultés pratiques que suscite une comparaison directe, on recourt souvent à la relation entre la valeur de rendement et le prix de vente des objets comparés. Cela ne signifie pas que l'on se fonde indûment sur la valeur de rendement ou sur un multiple de celle-ci ; la valeur de rendement sert seulement de grandeur auxiliaire: la méthode repose sur la réflexion que la relation entre la valeur de rendement et les prix de vente se meut dans un intervalle de valeur qu'il est possible de déterminer statistiquement, même si les objets vendus sont différents et que leurs prix de vente ne peuvent pas être comparés directement. Mais comme les différences entre les objets se répercutent sur la valeur de rendement, le ratio ainsi défini permet de déterminer le prix licite même sans comparaison directe. Cette méthode dite du ratio est particulièrement adaptée aux exploitations agricoles car celles-ci ne sont guère comparables directement. La méthode prend en compte implicitement tous les paramètres qui influencent la détermination de la valeur de rendement, à savoir, outre le terrain, également les bâtiments agricoles ainsi que l'habitation dans le cadre d'un besoin normal. Le Tribunal fédéral a donc qualifié cette méthode d'également admissible sur le principe dans la mesure où elle repose sur un nombre d'objets comparés suffisamment importants et pour autant qu'une plus-value soit prise en considération lorsque la valeur intrinsèque ("Zeitwert") des bâtiments est supérieure à la moyenne ou que d'importants investissements ont été consentis récemment. Le prix licite ne peut évidemment jamais, même au terme d'un examen approfondi, être

déterminé avec une précision mathématique; la méthode choisie par le législateur entraîne inmanquablement que les résultats se tiennent dans une certaine marge d'appréciation dont il faut s'accommoder (2C_234/2015 consid. 5.5; é.g. 2C_46/2015 consid. 5.2 et les réf. citées). Pour ce qui concerne en particulier les biens-fonds comportant des bâtiments (comme la parcelle 76 litigieuse en l'espèce), le Tribunal fédéral a jugé admissible d'appliquer la méthode du ratio aux biens-fonds seulement et d'estimer les bâtiments séparément à la valeur intrinsèque ("Zeitwert"). Il relève que cette méthode pourrait conduire à une estimation trop élevée parce qu'elle ne tiendrait pas compte du fait qu'en général, lors de la vente d'une exploitation entière, le terrain se monnaie moins cher que lors d'une vente par parcelle séparée. Même en appliquant la méthode du ratio, il s'impose d'ajouter un supplément pour les bâtiments dans les cas où ils ont une valeur significativement supérieure à la moyenne ou s'ils ont fait récemment l'objet d'investissements importants (2C_46/2015 précité, consid. 5.3).

E. 3

Dans le canton de Vaud, la Commission foncière a été amenée, pour la fixation du prix licite des biens-fonds bâtis, à développer une pratique qu'elle a décrite dans une lettre du 28 mai 2010 à divers organismes (cette lettre est également reproduite dans divers arrêts de la cour de céans): " Fixation du prix de vente maximum des biens-fonds bâtis assujettis à la loi fédérale sur le droit foncier rural (prix maximum non surfait au sens de l'article 66 LDFR) Madame, Monsieur, Maître, Vous n'êtes pas sans savoir que depuis de nombreux mois, des autorisations d'acquérir des biens-fonds bâtis assujettis à la LDFR délivrées par la commission foncière rurale (CFR) ont fait l'objet de recours, soit au motif que la commission foncière n'avait pas examiné la question de savoir si le prix convenu était surfait ou non, soit qu'il était surfait aux yeux du recourant. Ces recours ont conduit à l'annulation de certaines décisions d'autorisation d'acquérir délivrées par la commission foncière, obligeant celle-ci à compléter l'instruction de ces dossiers sur la question du prix. S'est alors posée la question de la méthodologie d'appréciation de ces prix, compte tenu notamment de la définition du prix surfait selon l'art. 66 LDFR. Dans un premier temps, la CFR, qui a toujours considéré qu'il n'était pas possible d'établir des références de prix de vente "d'objets comparables" pour ce genre particulier de biens-fonds, a imaginé travailler sur la base d'estimations immobilières classiques, ajustées sur quelques points, notamment celui du prix licite du terrain agricole (viticole) ne servant pas de support ou de dégagements justifiés aux bâtiments existants. C'est cette méthodologie qui avait été appliquée dans le cadre d'une affaire à Puidoux, et admise par la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal. Copie de l'arrêt à ce propos est jointe en annexe au présent courrier. Cet arrêt a toutefois été rendu en tenant compte de circonstances particulières qui ne permettaient pas d'en étendre sans autre la portée à tous les dossiers de vente de biens-fonds bâtis. Par ailleurs, divers commentaires, tant du Département vaudois de l'économie (DEC) que de l'Office fédéral de la justice, remettent fondamentalement en question le principe de déterminer un prix licite sur la base de ce genre d'expertise. Alors, à l'instigation du DEC, la commission foncière a analysé tous les dossiers d'autorisations de vente de biens-fonds bâtis délivrés ces années passées, en comparant les prix pratiqués avec les estimations fiscales (EF) de ces biens au jour de la délivrance de l'autorisation. Un tableau statistique a été établi dans lequel ont été ventilés, selon diverses régions et types d'estimation fiscale, les ratios entre ces prix de vente majorés de 5% (pour correspondre à la définition du prix licite) et les EF. Ce tableau est reporté ci-dessous. * : type d'EF: RG96, dernière révision générale agricole / RG92 ou 94 dernière révision générale non agricole /

EF01: ajustement des EF agricoles, en principe à 80% des RG96, dans le cadre de l'harmonisation fiscale fédérale / Divers : autres EF résultant par exemple d'une acquisition du bien par un non-exploitant quelques années avant une revente, d'un partage successoral, etc. La commission foncière rurale, après une phase test, applique maintenant ce tableau statistique pour opérer un premier examen de la question du prix licite. Cette méthode, si elle n'est de loin pas parfaite, a l'avantage de reposer sur des bases de comparaisons statistiques, ce qui correspond aux principes de la LDFR. Par exemple, pour un objet situé dans l'ancien district d'Orbe, avec une EF de type 01 égale à fr. 180'000.- et un prix soumis à la CF de 650'000.-, le ratio PV/EF est de 3.61 (650'000.- / 180'000.-). Le ratio étant inférieur à la limite régionale de 5.18, le prix de vente convenu sera considéré comme non surfait. La commission foncière se réserve néanmoins la possibilité de compléter l'examen de cette question du prix licite en tenant compte d'autres éléments, notamment, de la valeur d'assurance incendie (ECA) des bâtiments concernés, voire d'une expertise immobilière classique. Nous élargirons l'information que nous souhaitons délivrer par ce courrier en rappelant que les requérants ont également la possibilité d'envisager un morcellement du bien-fonds bâti en constituant d'une part une petite parcelle bâtie, d'autre part une parcelle de terre agricole ou viticole non bâtie. La première s'acquerra librement si sa superficie est inférieure à 25 ares (agricole) ou 15 ares (viticole), ou si une mention de soustraction à la LDFR a pu être inscrite. On doit toutefois constater que la taille des parcelles bâties issues de ces morcellements est en général assez restreinte et qu'elle ne répond dès lors souvent pas aux vœux des intéressés. Naturellement, si le bien-fonds bâti issu du morcellement est entièrement en zone constructible, son acquisition ne nécessite pas d'autorisation de la CFR, sauf si elle doit être détachée d'une entreprise agricole (autorisation en partage matériel). Enfin, à toutes fins utiles, nous rappelons que les acquisitions lors d'enchères forcées ne sont pas soumises à un contrôle du prix, ce qui est par contre le cas lors d'une revente ultérieure. Nous vous laissons le soin de répercuter ce courrier à vos membres ou vos collaborateurs concernés et restons naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. » bb) La CFR a actualisé sa pratique dans une nouvelle lettre du 25 février 2013 exposant notamment ceci: "Afin de mettre à jour les ratios la CFI a pris en compte les transactions des années 2011 et 2012. La statistique porte sur les transactions des années 2007-2008 et 2010-2012, soit cinq ans. Comme dans la précédente période de référence, il a été fait abstraction de l'année 2009, en raison des incertitudes qui ont marqué le traitement des dossiers cette année-là. Le tableau statistique ci-dessous a été établi en ventilant les ratios par régions les plus homogènes possibles et par types d'estimation fiscale. Les ratios moyens ont été majorés de 5 % conformément à la règle de l'art. 66 LDFR. NB: type d'EF: RG96, dernière révision générale agricole I RG92 ou 94 dernière révision générale non agricole / EF01 : ajustement des EF agricoles, en principe à 80 % des RG96, dans le cadre de l'harmonisation fiscale fédérale / Divers : autres EF résultant par exemple d'une acquisition du bien par un non-exploitant quelques années avant une revente, d'un partage successoral, etc. La CFI se réserve néanmoins la possibilité de compléter son appréciation du prix licite en tenant compte d'autres éléments, notamment, de la valeur d'assurance incendie (ECA) des bâtiments concernés, voire d'une expertise immobilière classique. Pour de plus amples précisions, nous vous renvoyons à la circulaire de mai 2010. Les nouveaux ratios sont applicables à partir du 8 février 2013, date de validation des résultats par la CFI." Enfin, le dernier état du tableau ressort d'une lettre de la Commission foncière du 19 juin 2014 dont l'arrêt FO.2014.0022 du 30 juin 2015 cite le passage suivant: " Ratio prix licite / EF (par type d'EF) 2008-2013 (sans 2009)

Région		divers	EF 01	RG92-94	RG96	Aigle,
sans Ormonts, Gryon et Leysin		1.86	3.00	1.46	4.31	Ormonts,
Gryon, Leysin		2.09	2.90	2.00	1.82	Pays
d'Enhaut		2.29	5.88	1.50		Vevey, Lavaux (sans
Forel), Lausanne Est	1.96	5.35	2.47	3.33		Oron (+Forel), Moudon,
Payerne, Avenches	1.84	4.64	2.04	4.06		Yverdon, Grandson,
Orbe	3.28	3.89	2.02	4.12		Echallens, Cossonay (sauf
Pied du Jura) Lausanne Nord				2.59	5.13	1.78
4.71 Rolle, Nyon			1.95	5.85	1.74	5.53 La
Vallée	1.34	3.41				NB: type d'EF: RG96, dernière révision générale agricole / RG92

ou 94: dernière révision générale non agricole / EF01: ajustement des EF agricoles, en principe à 80% des RG96, dans le cadre de l'harmonisation fiscale fédérale / Divers: autres EF résultant par exemple d'une acquisition du bien par un non-exploitant quelques années avant une revente, d'un partage successoral, etc. La CFR se réserve néanmoins la possibilité de compléter son appréciation du prix licite en tenant compte, notamment, de la valeur d'assurance incendie (ECA) des bâtiments concernés, voire d'une expertise immobilière classique lorsque toute référence fait défaut ou n'est pas applicable au cas particulier. Pour de plus amples précisions, nous vous renvoyons à la circulaire du mois de mai 2010. Les nouveaux ratios sont applicables à partir du 1^{er} juillet 2014. "

E. 4

On rappellera encore que selon la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), l'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (art. 2 al. 2 LEFI). Toutefois, pour les immeubles agricoles, l'estimation fiscale correspond à la seule valeur de rendement (art. 2 al. 5 LEFI).

E. 5

La pratique adoptée par la Commission foncière paraît compatible avec le recours à une méthode par ratio admise par le Tribunal fédéral. La méthode se fonde certes sur un ratio appliqué non pas à la valeur de rendement mais à l'estimation fiscale, mais celle-ci correspond précisément à la valeur de rendement (art. 2 al. 5 LEFI) pour ce qui concerne le terrain agricole. Comme le montre la décision du 7 février 2012 concernant l'estimation fiscale de la parcelle 76, un supplément est ajouté à l'estimation fiscale pour tenir compte de la valeur des bâtiments, ce qui est un procédé admis également et tient compte des éventuelles différences d'une vente à l'autre. Il n'y a enfin pas de raison de douter qu'une relation d'une certaine stabilité permette de relier l'estimation fiscale aux prix pratiqués. La Cour de droit administratif et public a admis sur la principe la pratique de la Commission foncière, du moins quant à la méthode du ratio appliqué à l'estimation fiscale (FO.2010.0027 du 19 août 2011; FO.2014.0022 du 30 juin 2015). Elle s'en est écartée pour un domaine aux dimensions exceptionnelles (FO.2012.0022 du 13 juin 2013).

E. 6

En l'espèce, l'estimation fiscale de la parcelle 76 a fait l'objet d'une décision du 7 février 2012 de la Commission d'estimation fiscale des immeubles, qui l'a alors portée à 1'161'000 fr. au terme d'un calcul additionnant la valeur de rendement agricole du terrain agricole (pré, pépinière et bois), d'une part, et d'autre part la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale du reste du bien-fonds portant les bâtiments. Comme l'indique l'extrait du registre foncier de la parcelle 76, l'estimation fiscale précédente à 772'000 fr. entrait dans la

catégorie "EF 01" au sens où l'entend la circulaire précitée de la Commission foncière. En revanche, celle que la décision du 7 février 2012 a portée à 1'161'000 fr. a été réclamée après le décès du propriétaire par l'Administration cantonale des impôts (qui a la compétence d'exiger la révision de l'estimation fiscale pour le calcul de l'impôt sur les successions et les donations, art. 23 al. 2 LMSD); elle entre dans la catégorie "divers" au sens où l'entend la circulaire précitée de la Commission foncière. Dans leur rapport respectif, K._____ et L._____ ont appliqué la pratique de la Commission foncière en multipliant l'estimation fiscale de la parcelle 76 par le ratio applicable aux estimations de la catégorie "divers" pour le district de Nyon mais ils ont appliqué la valeur initiale du ratio résultant de la circulaire du 28 mai 2010 qui était de 2,18. A juste titre, la décision attaquée applique le ratio de 1,95 en vigueur depuis le 8 février 2013 (lettre de la Commission foncière du 25 février 2013), d'où la valeur de 2'263'950 fr. $[1'161'000 \times 1,95]$ que la décision attaquée retient dans un premier comme prix non surfait de la parcelle 76.

E. 7

On peine en revanche à comprendre pourquoi la Commission foncière ne s'est pas arrêtée à ce chiffre, considérant ensuite "que la méthode des ratio permet d'affiner ce résultat en intégrant pour un tiers la valeur ECA des bâtiments, soit Fr. 849 855.-". En vérité, la Commission foncière a calculé la moyenne entre le double du prix licite retenu et la valeur d'assurance incendie du bâtiment 499. La valeur ECA du bâtiment étant inférieure au prix licite retenu, ce calcul $[(2 \times 2'263'950) + 849'855 \text{ fr.}] / 3$ aboutit à une diminution du prix licite, arrondi à 1'793'000 fr. par la décision attaquée, alors qu'on pourrait s'attendre à ce que la prise en compte des bâtiments entraîne une augmentation. Le tribunal a déjà eu l'occasion de constater qu'on ne trouve aucune explication à ce procédé (FO.2014.0022 précité, consid. 4d, où le correctif apportait une augmentation). On n'en trouve aucune non plus dans la réponse au recours de l'autorité intimée. Il y a donc lieu de s'en tenir au prix licite résultant de la méthode du ratio et de réformer la décision attaquée en ce sens que le prix licite de la parcelle 76 de Gilly est fixé à 2'263'950 fr. Le recours des propriétaires est admis sur ce point.

E. 8

Bien que cela n'ait pas d'influence sur le sort du recours compte tenu de la méthode appliquée, on constate que la recourante A._____ soutient à tort qu'il y aurait lieu de modifier de 1040 m² à 104 m² la surface utilisable pour l'habitation de la villa (ch. 33 du recours et ch. 15 de sa requête du 18 décembre 2012). Le chiffre de 1040 m² utilisé par l'expert H._____ (p. 6 de son rapport) correspond au terrain attribué à la villa et non à la surface habitable de la villa.

E. 9

C'est par ailleurs en vain que A._____ reproche à l'autorité intimée de ne pas avoir déduit du montant retenu les investissements (400'000 fr. selon ses allégations) qu'elle a consentis au fil du temps (construction d'une serre en plastic et rénovation des bâtiments, notamment). A juste titre, la commission a considéré que les prétentions en question devaient fait l'objet d'un décompte à la fin du bail mais ne devaient pas être pris en considération dans la fixation du prix licite. Ces ouvrages sont des parties intégrantes du bien-fonds qui seront transférées à l'acquéreur, quel qu'il soit, en cas de vente.

E. 10

Pour fixer le prix licite de la parcelle 57, la Commission foncière s'en est remise au rapport d'K._____ (lettre L de l'état de fait) qui compte le pré-champ (10'177 m²) à 5.55 fr./ m² (prix tiré de transactions précédentes) et 300 m² de surface bâtie et dégagements à 11.10 fr./ m², ce qui donne un total de 59'812 fr. Aucune valeur n'est comptée pour le bâtiment ECA 451 jugé vétuste et sans intérêt. Les propriétaires recourants demandent l'application de la méthode du ratio à l'estimation fiscale de la parcelle 57 mais ils ne contestent pas que le bâtiment 451 soit vétuste et sans intérêt. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer la méthode développée par la Commission foncière pour traiter précisément les parcelles agricole portant des bâtiments dont la valeur doit être prise en considération. Le prix licite de 60'000 fr. fixé par la décision attaquée doit donc être confirmé.

E. 11

Aux termes de l'art. 15 de la loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural du 13 septembre 1993 (LVLDLR; RSV 211..42), la commission perçoit un émolument lors de toute décision prise en vertu de la présente loi (al. 1). Le Conseil d'Etat fixe, par voie de règlement et sur proposition de la commission, les émoluments à percevoir; ceux-ci sont destinés à couvrir les frais de fonctionnement de la commission (al. 2). Les frais de chancellerie, d'expertise et d'instruction spéciale peuvent être ajoutés aux émoluments et mis à la charge des requérants (art. 16). Suivant l'art. 9 al. 1 du règlement du 10 décembre 1993 concernant l'exécution de la LVLDLR (RLVLDLR; RSV 211.42.1), la Commission foncière rurale (section I) perçoit un émolument égal à deux pour mille de la valeur du prix licite, ce montant étant fixé entre 100 et 1'000 francs. Saisie d'une requête en fixation du prix licite émanant du fermier, la commission a à juste titre mis un émolument à charge de ce dernier. Le montant de 1'000 fr. est fixé conformément à l'art. 9 al. 1 RLVLDLR. En conséquence, il peut être confirmé.

E. 12

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours de A._____ et à l'admission partielle du recours interjeté par B._____ et C._____. Un émolument est mis à la charge de A._____, qui doit des dépens aux autres recourants (art. 49 al. 1, 51 al. 1, 55 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008; [LPA-VD; RSV 173.36]).

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