

VD_OMNI FO.2014.0022 vom 30. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2014.0022

FR: VD_OMNI FO.2014.0022 du 30 juin 2015

IT: VD_OMNI FO.2014.0022 del 30 giugno 2015

Regeste

X. _____ et Y. _____/Commission foncière rurale Section I | Recours contre une décision de la CFR du 5 septembre 2014 qui fixe, par la méthode dite "des ratios" le prix licite d'un bien-fonds agricole comprenant un bâtiment. Le procédé adopté par la CFR consiste d'abord à appliquer à l'estimation fiscale du bien-fonds un multiplicateur (ratio), fixé par région et correspondant au rapport entre les prix (augmentés de 5%) pratiqués lors des autorisations de vente de biens-fonds bâtis en 2008-2013 (sans 2009) et les estimations fiscales de ces biens au jour de la délivrance de l'autorisation; en l'espèce, la CFR a ensuite appliqué un correctif afin de prendre en considération, dans une certaine mesure, la valeur actuelle du bâtiment: elle a compté le montant tiré de la méthode des ratios à raison des deux tiers et la valeur actuelle (comprise comme la valeur ECA) du bâtiment à hauteur d'un tiers, le total formant le prix licite. La cour retient pour l'essentiel que le ratio adopté dans la présente cause est insuffisamment motivé et s'applique en outre à une estimation fiscale obsolète (arrêtée en 1977). De plus, le correctif appliqué, qui fait la part belle à l'estimation fiscale, ne s'explique pas davantage. Enfin, le prix licite admis après correctif représente moins de la moitié de la valeur actuelle du seul bâtiment. Recours admis et renvoi de la cause à la CFR pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

Les propriétaires recourants ont conçu le projet de vendre l'immeuble ici en cause (à un prix proche de celui retenu par l'expert privé). Cela étant, ils bénéficient d'un intérêt digne de protection à contester la décision en constatation de la CFR du 5 septembre 2014, qui fait en effet obstacle à une telle aliénation (art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD; RSV 173.36).

E. 2

Vu l'issue du présent recours (cf. consid. 4 infra), les mesures d'instruction requises par les recourants, tendant à la tenue d'une audience avec audition de l'expert, s'avèrent superflues. Il n'y a donc pas lieu d'y donner suite.

E. 3

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 surfaits 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. b) aa) La détermination du prix licite (non surfait) doit dès lors être effectuée par comparaison avec des transactions portant sur des immeubles présentant des caractéristiques semblables; il convient notamment de prendre en considération la déclivité du terrain, la qualité du sol, le motif de l'aliénation et les possibilités d'utilisation future (arrêts FO.2008.0025 du 26 février 2010 consid. 4b; FO.2006.0014 du 30 novembre 2007 et références citées, telles que l'ATF 5A.11/1995 du 21 décembre 1995 consid. 2, in Communication de droit agraire [CDA] 1996 p. 49; Hans Rudolf Hotz, Commentaire LDFR, 1998, n os

E. 8

ss ad art. 66). Il n'est pas admissible d'inclure globalement dans le calcul de la moyenne tous les prix des immeubles aliénés dans la région durant les cinq années écoulées, sans tenir compte de leur situation (arrêt du Tribunal cantonal valaisan du 12 mai 2003, publié in Revue suisse du notariat et du registre foncier [RNR] 2005 p. 346 ss, consid. 8.5 p. 350). Il y a lieu en outre d'écarter de cette comparaison notamment les transactions effectuées à bas prix dans le cadre de la famille (Hotz, op. cit., n° 9 ad art. 66; CDA 2001 p. 55) ou à prix élevé dans un but spéculatif lorsque le terrain en cause est susceptible d'être transféré en zone à bâtir ou affecté à l'usage de carrière (FO.2003.0012 du 14 avril 2004 consid. 2b; Hotz, op. cit., n° 11 ad art. 66; Yves Donzallaz, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, tome II, 2006, Les méthodes comparatives, n os 3506 ss). Il faut en définitive que seuls soient comparés des objets comparables (Hotz, op. cit., n° 9 ad art. 66). bb) Pour déterminer l'existence ou non d'un prix surfait, il convient de se référer à des transactions intervenues au cours des cinq dernières années sur des immeubles agricoles comparables de la même région (le prix moyen ainsi obtenu peut être majoré de 5%). L'utilisation de ces deux concepts laisse à l'autorité une certaine marge d'appréciation (Donzallaz, op. cit., n° 3476). Cet auteur relève que les autorités chargées d'appliquer ce texte se sont heurtées à une masse de problèmes pratiques (n° 3496); elles les ont résolus par des pratiques différenciées, en adoptant des méthodes de calcul très diverses (n° 3498; l'auteur poursuit par un examen des différentes méthodes retenues et les variations des méthodes comparatives, n os 3506 ss, en principe conformes à la loi; ainsi par exemple la méthode basée sur un calcul du prix moyen au m², n° 3514). L'auteur suggère l'application d'une méthode de comparaison directe (n os 3518 ss); elle peut consister à évaluer les terrains de référence en fonction de l'ensemble des critères figurant dans le Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 26 novembre 2003 (Guide fédéral d'estimation 2004, cf. annexe 1 de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural; ODFR; RS 211.412.110) mais elle n'est guère adéquate s'agissant d'immeubles bâtis. Une telle méthode suppose cependant de réunir des transactions portant sur des immeubles comparables, ce qui peut s'avérer délicat; sans doute, la comparaison est plus aisée en présence de terrains nus, alors qu'en présence de constructions, il est souvent nécessaire d'établir directement la valeur vénale de celle-ci (ou leur valeur réelle; n° 3540). A l'issue de la comparaison, il y a lieu d'appliquer des facteurs de corrections pour tenir compte des particularités de l'immeuble en cause (n os 3547 ss, notamment n° 3550; voir aussi n° 3559

au sujet des méthodes mixtes appliquées aux cas d'immeubles bâtis, où il faut procéder à l'addition de deux éléments: la valeur vénale actuelle du bâtiment, le prix moyen des cinq dernières années pour le terrain). On notera encore que l'auteur est dubitatif au sujet du recours à la valeur fiscale des immeubles, qui serait selon lui dénuée de pertinence (n° 3572; il relève en particulier que le destinataire de la décision se trouve dans l'impossibilité de vérifier les bases du calcul retenues dans ce contexte). La détermination de la région de référence laisse également une marge d'appréciation étendue à l'autorité compétente (n os 3575 ss). L'art. 66 al. 1 LDFR prévoit encore d'appliquer au prix moyen ainsi déterminé une majoration de 5%; selon l'auteur, une telle majoration n'a pas lieu d'être lorsque la détermination ne résulte pas de la méthode comparative, à tout le moins lorsque l'estimation porte sur la valeur arrêtée au jour de la décision et qu'elle n'a donc pas à être corrigée par les effets de l'inflation (n os 3598 ss). c) aa) Le 28 mai 2010, la commission a adressé à divers destinataires, dont l'Association des notaires vaudois, la lettre suivante, dans laquelle elle expose et "codifie" sa pratique en la matière: " 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. [...] " Le tableau joint à cette circulaire a été remplacé en 2014, comme on le verra ci-dessous; le tableau de 2010, obsolète, n'est dès lors pas reproduit ici. La circulaire se poursuit ainsi: " 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 adopté une nouvelle directive le 19 juin 2014, qu'elle a communiquée à l'ensemble des milieux intéressés. Pour l'essentiel, celle-ci remplace le tableau statistique qui figurait précédemment dans l'ancienne circulaire. Ce tableau est désormais le suivant: " Ratio prix licite / EF (par type d'EF) 2008-2013 (sans 2009)

Région	divers	EF 01	RG92-94	RG96	Aigle,	
sans Ormons, Gryon et Leysin	1.86	3.00	1.46	4.31	Ormons,	
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. " cc) Dans sa réponse au recours, la CFR s'est référée à un jugement de la CDAP; il s'agit de l'arrêt du 19 août 2011 (FO.2010.0027). Cet arrêt reproduisait encore des informations concernant l'estimation fiscale, reçues de la CFR au cours de l'instruction (écriture de cette dernière du 11 mai

2011), dont la teneur est la suivante: " (...) l'évaluation fiscale se déroule dans un cadre défini puisqu'il existe un "Manuel sur l'évaluation des immeubles agricoles en considération de la LDFR et de la législation fédérale sur les impôts", élaboré entre des représentants de l'administration fédérale des contributions, du registre foncier, d'administrations cantonales et de l'Union Suisse des Paysans. Le manuel se rapporte par ailleurs au "Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole", qui constitue l'annexe 1 de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110). Enfin, son application est complétée par des "Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles". Dans le cadre de ces dispositifs, les parties agricoles sont évaluées selon un système de pointage en prenant en compte tout un lot de caractéristiques concrètes, relevantes pour la valeur de l'immeuble (zone climatique, altitude, facilité d'exploitation [pente] ou, encore, la fonctionnabilité des ruraux). Les qualités (pointages) unitaires sont valorisées ensuite en une valeur locative, capitalisée ensuite en tenant compte de l'âge et de l'état des bâtiments. Même s'il a été en partie simplifié dans le cadre des directives cantonales données pour l'estimation, le système continue de prendre en compte les particularités du fonds. Pour les parties "accessoires" non agricoles en zone agricole, la valeur vénale (à partir d'une valeur locative commerciale capitalisée) est prise en compte sur base de comparatifs des prix dans une région donnée. Enfin, une estimation distincte est aussi effectuée qui vise les immeubles non-agricoles, hors zone. Dans tous ces cas, les caractéristiques de l'immeuble sont évaluées et, dès lors que les estimations découlent de plusieurs systèmes différents, la CFR a établi et utilise des statistiques séparées pour comparer des objets dont l'évaluation a été faite de manière identique. C'est dans cette mesure, parce qu'une estimation fiscale de même type représente une valorisation selon une même méthode des caractéristiques concrètes des immeubles, qu'elle est prise en compte: à ce titre, elle permet une comparaison de deux objets, puisque ceux-ci ont été estimés concrètement, dans un même processus. " d) Selon l'art. 12 al. 2 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVLDFR; RSV 211.42), la commission ordonne d'office les mesures d'instruction qu'elle juge utiles, notamment en faisant procéder aux expertises nécessaires (cf. FO.2003.0012 du 14 avril 2004; cf. aussi FO.2002.0029 du 28 février 2003, à propos de la portée du principe inquisitorial en cette matière). Les frais d'expertise peuvent alors être ajoutés aux émoluments et mis à la charge des requérants (art. 16 LVLDFR). 4. Les recourants reprochent en substance à la CFR d'avoir arrêté le prix licite de leur bien-fonds en violation de l'art. 66 al. 1 LDFR. L'autorité intimée, pour sa part, se réfère aux circulaires précitées qui traduisent sa pratique; elle souligne qu'elle n'a pas appliqué mécaniquement un calcul fondé sur un ratio appliqué à l'estimation fiscale, puisqu'elle y a intégré un correctif, pour tenir compte de la valeur du bâtiment ECA n° 1*****. a) Les circulaires en cause constituent des ordonnances administratives. Elles donnent le point de vue des autorités sur l'application des normes légales et non pas une interprétation contraignante de celles-ci. Le juge doit s'écarter d'une telle ordonnance lorsqu'elle établit des normes qui ne sont pas conformes aux règles légales applicables. Il ne le fait en revanche pas lorsque l'ordonnance administrative concrétise la loi de manière adéquate; en ce sens, il est tenu compte des efforts de l'administration, tendant à assurer une application égale de la loi (ATF 140 V 314 consid. 3.3 p. 317, 543 consid. 3.2.2.1 p. 547/548; 133 V 394 consid. 3.3 p. 397/398 et les arrêts cités). Dans un arrêt antérieur, la cour de céans a considéré qu'elle pouvait s'appuyer sur la circulaire de 2010, conforme selon elle à la loi, tout au moins dans son application au cas d'espèce, qui lui est apparue convaincante (FO.2010.0027 précité,

consid. 3). b) Il reste que l'application de cette même directive dans une autre configuration peut se révéler contraire à la loi. D'ailleurs, l'autorité intimée a estimé nécessaire de retenir un correctif pour apprécier le prix licite du bien-fonds des recourants; ce dernier mérite lui aussi discussion. aa) On observera tout d'abord que la méthode appliquée par la CFR repose sur un monitoring des ventes intervenues, durant la période de 2008 à 2013 (l'année 2009 étant écartée); cette observation, à caractère statistique, l'a conduite à considérer que les prix moyens consistaient dans un multiple de l'estimation fiscale en vigueur. Quant à cette estimation fiscale, elle résulte elle-même de l'application d'une méthode d'évaluation par pointage. Le mécanisme est assez complexe; en tous les cas, il ne correspond pas à une méthode de comparaison directe entre le bien-fonds considéré et d'autres bien-fonds, comparables, ayant fait l'objet de transactions récentes (méthode recommandée par Donzallaz, op. cit., n os 3518 ss). Certes, l'autorité compétente dispose à cet égard d'une marge de manœuvre pour retenir une méthode, pour autant qu'elle soit conforme aux exigences de l'art. 66 al. 1 LDFR (sur ce point, Donzallaz, n os 3528 s.). Il reste que les recourants, dans la méthode appliquée au cas d'espèce, n'ont pas accès aux données concrètes des immeubles ayant fait l'objet de transactions récentes et censées servir de point de comparaison avec leur bien-fonds (leur droit d'être entendu s'en trouve dès lors en quelque sorte court-circuité). Un autre élément encore apparaît frappant à cet égard; la CFR a décrit, à l'occasion de l'affaire FO.2010.0027 (cf. supra consid. 3c), le processus suivi pour la fixation des estimations fiscales, spécialement dans le domaine agricole (on pense à une méthode par pointage – voire à ce sujet Donzallaz, n os 5224 s. - en partie simplifiée toutefois). Cependant, l'estimation fiscale de l'immeuble ici considérée, arrêtée en 1977, n'a pas pu être établie conformément à la méthode préconisée par le Guide fédéral d'estimation 2004 et pratiquée actuellement. Cette seule circonstance justifierait déjà que l'on s'écarte en l'espèce de la méthode décrite dans la circulaire. D'ailleurs, l'application même de cette circulaire ne paraît pas des plus claires. Dans sa décision de 2012, la CFR déclarait appliquer un multiplicateur de 5.79 (en relation avec la dernière révision générale des estimations fiscales agricoles de cette région) par rapport à l'estimation fiscale; or, dans la décision attaquée, c'est désormais un coefficient de 1.95 (ce ratio figure dans la colonne "divers" du tableau précité, dont la base statistique ne s'explique pas) qu'elle a retenu. Sans doute le tableau des ratios a-t-il été modifié entre 2010 et 2014; mais l'ampleur de la différence, qui correspond à une baisse drastique de valeur, apparaît inexplicable. En définitive, le choix de ce ratio (par comparaison avec celui retenu en 2012) n'est pas motivé non plus. bb) La CFR a toutefois, comme le permet la circulaire, appliqué un correctif par rapport à un calcul fondé sur les seuls ratios, afin de prendre en compte, dans une certaine mesure, la valeur actuelle du bâtiment. Son calcul résulte ainsi d'une combinaison de l'application de la circulaire (telle qu'évoquée sous aa; procédé qui, en soi, n'échappe pas à la critique, comme on vient de le voir), à raison des deux tiers, et d'une prise en compte de la valeur actuelle du bâtiment, à hauteur d'un tiers, le total formant en définitive le prix licite. Les circulaires en cause ici ne fournissent toutefois aucune indication pour fonder le calcul correctif appliqué en l'espèce. Deux éléments conduisent à mettre en doute la justification du procédé. Tout d'abord, dans sa prise de position du 20 octobre 2011, la CFR avait apparemment admis le prix de 1 fr. par m², s'agissant du terrain, toutefois comme prix maximum; ce montant est celui retenu par l'expert privé. L'autorité intimée ne dit pas pourquoi ce chiffre serait aujourd'hui erroné. Par ailleurs, elle prend sans doute en compte la valeur du bâtiment, mais elle divise la valeur actuelle de celui-ci par trois, à nouveau sans explication. Le seul fait qu'une part de la valeur du bâtiment soit déjà prise en compte dans

le montant de l'estimation fiscale est insuffisant à cet égard. En résumé, alors que la méthode mixte est préconisée par la doctrine pour les immeubles bâtis (addition d'une valeur du terrain, fixée sur la base d'une méthode comparative, et de la valeur actuelle du bâtiment; Donzallaz, op. cit., n° 3559) – et appliquée par l'expert –, le calcul correctif ici en cause apparaît sans justification, ni véritable lien avec le prix moyen d'un immeuble comparable, selon la formule de l'art. 66 LDFR. c) Une dernière remarque encore: il est fréquent que la loi commande à l'autorité, lorsqu'elle exerce ses compétences, de se fonder sur la décision émanant d'une autre autorité; on parle alors de compétences coordonnées (voir sur ce point Moor/Flückiger/Martenet, Droit administratif, vol. I, 3^{ème} éd., Berne 2012, p. 576). On en trouve de fréquents exemples dans le domaine fiscal ou parafiscal; ainsi les communes vaudoises sont nombreuses à prélever des taxes de raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées en se fondant sur la décision arrêtant la valeur d'assurance-incendie d'un immeuble ou sur celle qui fixe l'estimation fiscale d'un bien-fonds; dans une telle hypothèse l'autorité communale qui arrête la taxe est liée respectivement par la valeur ECA ou l'estimation fiscale. Dans le cas d'espèce, il n'en est rien. L'art. 66 LDFR, ni d'ailleurs les dispositions cantonales d'application ne font référence à l'estimation fiscale. L'autorité intimée ne pouvait donc pas considérer qu'elle était liée par l'estimation fiscale de l'immeuble ici en cause; elle ne l'a d'ailleurs pas affirmé, même si son raisonnement s'appuie dans une large mesure sur cette valeur. A cet égard, il y a cependant lieu d'aller plus loin; en effet, si la CFR considérait que l'estimation fiscale était trop basse pour servir de base à son évaluation, il lui appartenait de procéder elle-même à une nouvelle estimation du prix licite en se fondant sur une méthode conforme à l'art. 66 LDFR (cf. art. 12 al. 2 LVLDFR); elle ne pouvait donc pas prendre comme base l'estimation fiscale de 1977, faute de mieux, en laissant le soin aux recourants de requérir une nouvelle estimation fiscale, puis de déposer une nouvelle demande. Pour ce motif-là également, il y a lieu d'annuler la décision attaquée. d) En définitive, la cour de céans ne parvient pas à faire sien le calcul de la CFR. En effet, l'autorité intimée retient un ratio de 1.95 qui ne s'explique pas et qu'elle applique de surcroît à l'estimation fiscale de 1977 - pourtant jugée dépassée. Le correctif appliqué, qui fait la part belle à l'estimation fiscale en la prenant en compte à raison des deux tiers, le bâtiment n'étant pondéré qu'à raison d'un tiers, ne s'explique pas davantage. Au demeurant, le résultat obtenu aboutit pratiquement au même résultat que la décision de 2012, alors que celle-ci ne tablait que sur l'estimation fiscale et faisait abstraction de la valeur actuelle du bâtiment. Enfin, on relèvera que le prix licite admis (de 21'100 fr.) pour le terrain et le bâtiment représente moins de la moitié de la valeur actuelle du seul bâtiment (de 49'500 fr.), ce qui tend encore à confirmer les doutes éprouvés sur la méthode d'évaluation de la CFR. Dans ces conditions, la cour, qui ne dispose pas des mêmes bases d'informations que l'autorité intimée, estime qu'il y a lieu d'annuler la décision attaquée et de lui renvoyer la cause pour complément d'instruction et nouvelle décision; il appartiendra à la CFR d'examiner notamment s'il convient d'ordonner une expertise immobilière avant de statuer à nouveau. 5. Vu l'issue de la présente cause, le présent jugement sera rendu sans frais; en outre, les recourants, qui ont consulté avocat, ont droit à des dépens, à charge de l'autorité intimée (art. 49, 91 et 99 LPA-VD; art. 55 al. 1, 56 al. 3, 91 et 99 LPA-VD).