

# **VD\_OMNI FO.2015.0003 vom 13. Oktober 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-10-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2015.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2015.0003)

FR: VD\_OMNI FO.2015.0003 du 13 octobre 2015

IT: VD\_OMNI FO.2015.0003 del 13 ottobre 2015

## **Regeste**

MARTI/Commission foncière rurale Section I, MÜLLER | Vente d'un domaine agricole de 342'465 m<sup>2</sup>, dont une surface de 327'352 m<sup>2</sup> en nature de pré-champ, 4'414 m<sup>2</sup> en nature de forêts, 8'714 m<sup>2</sup> en nature de place-jardin et 1'985 m<sup>2</sup> en bâtiments, au prix de 5'500'000 francs. Recours de l'acheteur contre la décision de la Commission foncière, qui a estimé qu'un prix licite du domaine pouvait être admis jusqu'à concurrence de 3'713'000 francs. Recours admis, la méthode choisie par la commission foncière pour fixer le prix de la parcelle bâtie n'étant pas conforme à la loi et le calcul effectué ne présente aucun lien avec le prix moyen d'un immeuble comparable. En outre, la commission foncière a statué sans qu'une expertise ne soit au préalable mise en œuvre, bien qu'une estimation du prix de vente du domaine à 7'000'000 fr. ait été versée au dossier.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) La décision attaquée a été prise conformément aux art. 61 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) et 5 al. 1 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LVDFR; RSV 211.42). L'art. 13 al. 4 LVDFR renvoie à la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RS 173.36). Aux termes de l'art. 92 al. 1 LPA-VD, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal connaît en dernière instance cantonale de tous les recours contre les décisions rendues par les autorités administratives lorsqu'aucune autre autorité n'est expressément désignée par la loi pour en connaître. Elle est ainsi compétente pour statuer sur les recours interjetés contre les décisions de la CFR. b) Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), selon les formes prescrites par la loi (art. 79 al. 1 et 99 LPA-VD), le recours est formellement recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### **E. 2**

Le recours est dirigé contre le refus de l'autorité intimée d'autoriser la vente des parcelles nos 215, 226, 230, 233 et 234 de la commune de Champvent au recourant au prix de 5'500'000 francs. En la présente espèce, la décision négative de l'autorité intimée est exclusivement motivée par le prix dont les parties à l'acte de vente du domaine agricole seraient convenues, qu'elle estime surfait. En se fondant sur un calcul sur lequel on reviendra plus loin, l'autorité intimée considère qu'un prix licite pouvait être admis jusqu'à concurrence de 3'713'000 francs. Le recourant critique la décision attaquée, en ce qu'elle ne tiendrait compte ni du développement par Johann Müller d'une activité accessoire importante de conditionnement de base de céréales et de maïs, ni de la requête dont l'hoirie Wasem a parallèlement saisi l'autorité intimée; il reproche en outre à celle-ci d'avoir statué sans avoir au préalable mis en œuvre une expertise afin de déterminer le prix licite du

domaine.

### E. 3

a) La loi sur le droit foncier rural 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 surfait 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). L'art. 63 al. 1 LDFR précise que l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée, notamment lorsque le prix convenu est surfait (let. b). Le motif de refus mentionné à l'al. 1, let. b n'est pas pertinent si une entreprise ou un immeuble agricole est acquis dans une procédure d'exécution forcée (al. 2). 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 (art. 66 al. 1 LDFR). Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15% dans leur législation (al. 2). Le législateur n'a prévu aucune exception au dépassement de la limite de prix et celle-ci est absolue; son dépassement doit avoir pour conséquence un refus de l'autorisation (Beat Stalder, in : Le droit foncier rural, commentaire de la LDFR [ ci-après : Commentaire LDFR ] , Brugg 1998, n°10 ad art. 63). Cela conduit à réduire à néant le contrat passé entre les parties (ibid., n°11). b) La détermination du prix licite (non surfait) doit être effectuée par comparaison avec des transactions portant sur des immeubles présentant des caractéristiques semblables, eu égard notamment à la déclivité du terrain, la qualité du sol, le motif de l'aliénation et les possibilités d'utilisation future (arrêts FO.2010.0027 du 19 août 2011; FO.2008.0025 du 26 février 2010; 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; cf. en outre Hans Rudolf Hotz, in : Commentaire LDFR, nos 8 et 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 valaisan publié in : Revue suisse du notariat et du registre foncier [ RNRF ] 2005 p. 346 ss consid. 8.5 p. 350). Il y a lieu 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 (arrêt 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, Berne 2006, nos 3506 et ss). Il faut en définitive que seuls soient comparés des objets comparables (Hotz, op. cit., n° 9 ad art. 66). Il n'est pas non plus admissible que la détermination du prix licite soit influencée par la vente simultanée d'immeubles ou parties d'immeubles dépourvus d'affectation agricole (arrêt FO.2010.0033 du 27 juillet 2011, consid. 2). 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). Dans deux arrêts récents, le Tribunal fédéral a lui-même admis que la méthode choisie par le législateur, fondée sur le prix des transactions

comparables, soulevait des difficultés pratiques considérables (arrêts 2C\_234/2015 du 19 août 2015 consid. 5.4; 2C\_46/2015 du 9 juillet 2015 consid. 5.2) . Les autorités ont résolu ces difficultés par des pratiques différenciées, en adoptant des méthodes de calcul très diverses (Donzallaz, n°3498; l'auteur poursuit par un examen des différentes méthodes retenues et les variations des méthodes comparatives, nos 3506 ss, en principe conformes à la loi; ainsi par exemple la méthode basée sur un calcul du prix moyen au m<sup>2</sup>, n° 3514). Les facteurs de comparaisons nécessaires pour la détermination du prix peuvent soit figurer dans une statistique suffisamment complète, soit être déterminés de façon individuelle (arrêts 2C\_234/2015 consid. 5.4; 2C\_46/2015 consid. 5.2) . Donzallaz suggère à cet égard l'emploi d'une méthode de comparaison directe (nos 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 (nos 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 (nos 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 (nos 3598 ss). Pour ce qui concerne en particulier les biens-fonds comportant des bâtiments (comme en l'occurrence la parcelle n°215), 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 (arrêt 2C\_46/2015 précité, consid. 5.3). c) 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 bien-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 bien-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 bien-fonds bâtis délivrées 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. " 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

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
d'Enhaut	2.29	5.88	1.50	3.33
Forel), Lausanne Est	1.96	5.35	2.47	3.33
Payerne, Avenches	1.84	4.64	2.04	4.06
Orbe	3.28	3.89	2.02	4.12
Pied du Jura)				
Lausanne Nord		2.59	5.13	1.78
4.71 Rolle, Nyon	1.95	5.85	1.74	5.53
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<sup>er</sup> juillet 2014. " d) Dans le cadre de sa marge d'appréciation, l'autorité intimée est tenue de rechercher des éléments de comparaison, quitte à ce qu'elle doive élargir ses investigations à d'autres cantons ou procéder à une expertise (arrêt FO.2009.0016 du 12 mai 2010 et les références de jurisprudence; cf. également Donzallaz, op. cit., nos 3561 et 3564). Selon l'art. 12 al. 1 LVLDFR, la commission ordonne d'office les mesures d'instruction qu'elle juge utiles, notamment en faisant procéder aux expertises nécessaires (arrêts FO.2010.0027 du 19 août 2011; 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).

#### E. 4

a) A l'appui de sa décision, l'autorité intimée a estimé que les dimensions du domaine vendu en la présente espèce, soit environ 34 hectares, n'étaient pas exceptionnelles en comparaison de celles du domaine dont il question dans l'arrêt FO.2012.0022 du 13 juin 2013 (soit environ 87ha sur les communes de Cudrefin et Vully-les-Lacs). Dès lors, elle ne s'est pas écartée des éléments contenus dans la circulaire précitée, mise à jour le 19 juin 2014, pour déterminer de la façon suivante le calcul du prix de vente non surfait: - forêts (4'414 m<sup>2</sup> x 1 fr.) = 4'414 fr. - pré-champ s/parcelle 215 (140'561m<sup>2</sup> x 5 fr.) = 702'805 fr. - pré-champ s/parcelles 226, 230, 233 et 234 (186'791 m<sup>2</sup> x 5 fr.) = 933'955 fr. - bâtiments s/parcelle 215 ( [ 2 x { 480'000(\*) fr. x 3,89(\*\*) } + 2'480'473(\*\*\*) fr. ] : 3) = 2'071'624 fr. Total: 3'712'798 fr. (\*)

estimation fiscale des bâtiments, telle que prise en considération par la CFR (580'000 fr. – 100'000 fr.) (\*\*\*) ratio EF 01 Yverdon, Grandson, Orbe (\*\*\*) total des valeurs assurance-incendie des bâtiments A lire le recourant, ce calcul ne serait pas conforme aux exigences posées par la jurisprudence rendue à propos de l'art. 63 al. 1 let. b LDFR, en ce qu'il ne tiendrait en outre pas compte de la valeur réelle des bâtiments agricoles érigés sur la parcelle n°215. Selon ses explications, l'autorité intimée n'aurait pas tenu compte de ce que le vendeur Johann Müller a développé sur cet immeuble une activité de conditionnement de base de céréales et de maïs; quoi qu'elle soit accessoire à l'entreprise agricole de ce dernier, cette activité n'en dégagerait pas moins des revenus importants. En outre, le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir perdu de vue la requête dont l'hoirie Wasem l'a saisie, afin d'être autorisée à lui vendre les parcelles nos 239 et 445 de la commune de Champvent, 186 et 1'014 de la commune de Method. Il importait, toujours selon lui, de prendre également en considération cette surface de 96'696 m<sup>2</sup> en nature de pré-champ, vendue pour un prix de 483'480 fr., pour déterminer la licéité du prix convenu pour la vente du domaine de Johann Müller. A l'appui de ses critiques contre la décision attaquée, le recourant se fonde sur l'état de fait dont le Tribunal a eu à connaître dans l'arrêt FO.2012.0022 déjà cité. Il constate qu'en prenant en considération la surface du domaine vendu par Johann Müller, 342'465m<sup>2</sup>, à laquelle il importerait d'ajouter les surfaces vendues par l'hoirie Wasem, 96'696m<sup>2</sup>, la taille de son futur domaine serait de 439'161m<sup>2</sup>. Il en résulterait, selon lui, un prix à l'hectare de 136'297 fr. ( [ 5'500'000 fr. + 483'480 fr. ] : 43,9 ha), lequel serait inférieur au prix auquel le mètre carré a été vendu dans l'affaire précitée, lequel a été considéré comme étant non surfait. Cela n'est pas tout à fait exact; dans l'arrêt FO.2012.0022, le Tribunal a retenu un prix de vente litigieux de 11'000'000 fr. pour un domaine agricole d'une surface totale de près de 87.5 ha, soit environ 125'700 fr./ha, ou de 79.6 ha, si l'on ne tient pas compte de la surface cadastrée en forêt, soit environ 138'190 fr./ha (cf. consid. 3c). Il en résulte pour le recourant que le prix de vente à l'hectare qu'il devrait déboursier serait au mieux égal à celui payé par les acheteurs du domaine situé sur les Communes de Cudrefin et de Vully-les-Lacs. Quoi qu'il en soit, deux objections doivent être opposées au recourant. Tout d'abord, la procédure ouverte devant l'autorité intimée à la suite de la requête de Johann Müller et celle faisant suite à la requête de l'hoirie Wasem doivent être distinguées. Dans la mesure où les vendeurs ne sont pas les mêmes personnes, l'on ne saurait considérer que les parcelles de l'hoirie Wasem forment actuellement un seul domaine avec celles de Johann Müller. En outre et surtout, le domaine vendu par ce dernier ne présente ni les caractéristiques, ni les dimensions exceptionnelles du domaine dont il est question dans l'arrêt précité, de sorte qu'une comparaison n'apparaît pas envisageable en l'occurrence (v. sur ce point arrêt 2C\_46/2015, déjà cité, consid. 5.2, qui rappelle les éléments de comparaison). Contrairement à ce que soutient le recourant, le raisonnement suivi par le Tribunal dans l'arrêt FO.2012.0022 n'est par conséquent pas transposable en la présente espèce. b) Cela ne signifie pas pour autant que la décision attaquée doive être confirmée. En effet, l'application par l'autorité intimée de sa circulaire a suscité plusieurs critiques dans la jurisprudence. Sans doute, le Tribunal a-t-il considéré qu'il 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 (arrêt FO.2010.0027 précité, consid. 3). Etant donné que la circulaire avait été élaborée sur la base d'une analyse de tous les dossiers d'autorisations de vente de bien-fonds bâtis délivrées les années passées, en comparant les prix pratiqués avec les estimations fiscales de ces biens au jour de la délivrance de l'autorisation, le Tribunal a estimé, dans un arrêt postérieur, que son

application pouvait être confirmée pour déterminer le prix licite au sens de l'art. 66 al. 1 LDFR; il s'en est toutefois écarté compte tenu des dimensions exceptionnelles du domaine voué à la vente (arrêt FO.2012.0022, déjà cité, consid. 2e). Dans un arrêt plus récent, tout en reconnaissant que le mécanisme utilisé par l'autorité intimée dans sa circulaire était assez complexe, le Tribunal a estimé qu'il ne correspondait cependant pas à une méthode de comparaison directe entre les bien-fonds considérés et d'autres biens-fonds, comparables, ayant fait l'objet de transactions récentes (arrêt FO.2014.0022 du 30 juin 2015 consid. 4b/aa). Dans le cas présent, la méthode choisie par la CFR dans la décision attaquée s'avère être similaire à celle ayant fait débat dans ce dernier arrêt. Comme le permet la circulaire, l'autorité intimée a, s'agissant de la parcelle n°215 qui abrite deux bâtiments d'habitation et cinq bâtiments agricoles, appliqué un correctif au calcul fondé sur les seuls ratios, afin de prendre en compte, dans une certaine mesure, la valeur actuelle des bâtiments. Son calcul résulte ainsi d'une combinaison de la circulaire, soit l'estimation fiscale des bâtiments, à laquelle un ratio est appliqué, le résultat étant multiplié par deux ( $2 \times [480'000 \text{ fr.} \times 3,89]$ , soit 3'734'400 fr.), et d'une prise en compte de la valeur assurance-incendie des bâtiments (2'480'473 fr.). Le total ainsi obtenu 6'214'873 fr., étant pondéré à hauteur d'un tiers, soit 2'071'624 fr. L'addition de ce montant à la valeur du terrain non bâti sur la parcelle n°215 et à la valeur des autres parcelles formant en définitive le prix licite, arrondi à 3'713'000 francs. Or il faut une fois encore relever que les circulaires en cause ne fournissent aucune indication pour fonder le calcul correctif tel qu'il a été appliqué en l'espèce aux bâtiments sur la parcelle n°215 (dans ce sens, arrêt FO.2014.0022, consid. 4b/bb). En outre, la prise en compte de la valeur assurance-incendie des bâtiments apparaît comme étant pondérée et cela, 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), le calcul correctif ici en cause, comme le Tribunal l'a déjà relevé, s'avère injustifié; de même, il ne présente aucun lien avec le prix moyen d'un immeuble comparable, selon la formule de l'art. 66 LDFR (ibid.). A cela s'ajoute que l'autorité intimée s'est également fondée sur l'estimation fiscale de la parcelle 215, soit 580'000 fr., qu'elle prend en considération à hauteur de 480'000 fr. pour les bâtiments, le reste concernant la nature en pré-champ de l'immeuble. Elle a appliqué à ce montant, conformément à sa circulaire mise à jour, un ratio de 3.89, l'estimation remontant au 28 mars 2002. Sans toutefois qu'elle s'en explique, l'autorité intimée a multiplié par deux le résultat ainsi obtenu avant d'ajouter celui-ci à la valeur assurance-incendie des bâtiments et de pondérer le tout en le divisant par trois; c'est ainsi qu'elle a obtenu une valeur de 2'071'624 fr. pour les bâtiments sis sur cette parcelle. 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. Pourtant, ni l'art. 66 LDFR, ni d'ailleurs les dispositions cantonales d'application, ne font référence à l'estimation fiscale (qui appelle les plus sérieuses réserves de la doctrine, comme on l'a vu au considérant précédent), ce que le Tribunal a également rappelé dans le dernier arrêt cité (consid. 4c). L'autorité intimée ne pouvait donc pas se considérer comme étant liée en quelque sorte par l'estimation fiscale de l'immeuble en cause. A supposer du reste qu'elle ait elle-même admis que cette estimation était trop basse, elle devait procéder elle-même à une nouvelle estimation du prix licite, en se fondant sur une méthode conforme à l'art. 66 LDFR. On rappelle à cet égard qu'aux termes de l'art. 12 al. 3 LVLDFR, la commission

ordonne d'office les mesures d'instruction qu'elle juge utiles, notamment en faisant procéder aux expertises nécessaires ou en sollicitant un préavis auprès d'autres instances officielles cantonales. Or, dans la présente procédure, l'autorité intimée ne disposait pas d'informations suffisamment fiables pour déterminer le prix non surfait du domaine voué à la vente. A l'inverse du cas récemment jugé par la Cour de céans, dans lequel pas moins de trois experts ont été successivement mis en œuvre sur une période de deux ans (cf. arrêt FO.2014.0008 du 8 octobre 2015), aucun rapport d'expertise du domaine n'a été produit dans le cas d'espèce. Nonobstant cela, l'autorité intimée s'est affranchie de l'obligation d'ordonner de telles mesures, puisqu'elle a statué sans qu'une expertise ne soit au préalable mise en œuvre. Le recourant a du reste produit à l'appui de son pourvoi une estimation du prix de vente par l'expert Dähler, soit 7'000'000 fr., dont on voit qu'elle s'écarte considérablement du montant finalement retenu par l'autorité intimée comme étant licite et non surfait. Ceci nonobstant, l'autorité intimée n'a pas rapporté sa décision, qu'elle a au contraire maintenue. c) Dans ces conditions, la décision attaquée ne peut être confirmée et doit être annulée. Il convient de renvoyer la cause à l'autorité intimée, à charge pour elle de mettre en œuvre une expertise immobilière des parcelles de Johann Müller afin d'en déterminer le prix non surfait, conformément à l'art. 66 LDFR, de compléter l'instruction en procédant, le cas échéant, à une inspection locale et de statuer à nouveau sur la demande d'autorisation dont elle a été saisie. Dans le cadre de cette expertise, il y aura notamment lieu d'examiner s'il importe de prendre en considération dans la détermination du prix, comme le recourant le soutient, l'activité de conditionnement de base de céréales et de maïs, mise sur pied par Johann Müller et accessoire à son entreprise agricole.

## **E. 5**

L'issue de la présente cause implique que le présent arrêt soit rendu sans frais (art. 49, 52, 91 et 99 LPA-VD). Le recourant, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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