

VD_OMNI FO.2016.0003 vom 16. März 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-03-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2016.0003

FR: VD_OMNI FO.2016.0003 du 16 mars 2017

IT: VD_OMNI FO.2016.0003 del 16 marzo 2017

Regeste

A. _____/Commission foncière rurale Section I, B. _____, C. _____ | Calcul de la valeur de rendement d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, dans le cadre d'un partage successoral.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée, qui a été prise dans une séance du 19 février 2016, n'a été communiquée aux parties que le 17 mars suivant et reçue par la recourante le 21 mars 2016, soit durant les fêtes de Pâques. Le délai de recours n'a ainsi débuté que le 4 avril 2016 et n'est pas venu à échéance avant le 3 mai suivant; formé le 29 avril 2016, le recours est dès lors formé en temps utile (art. 95 et 96 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36). Il est par ailleurs déposé par l'un des héritiers parties à l'action en partage pendante actuellement; ce dernier, qui a un intérêt digne de protection à la modification de cette décision, a dès lors qualité pour recourir (voir d'ailleurs l'art. 87 al. 2 let. a, 88 et 89 LDFR). Il convient dès lors d'entrer en matière sur le pourvoi.

E. 2

a) Les art. 11 ss LDFR comportent diverses règles, relevant du droit civil, applicables au partage successoral lorsque les biens de la succession comportent une entreprise agricole (ou un immeuble agricole: art. 21 LDFR). Selon l'art. 11 al. 1 LDFR, l'héritier qui entend exploiter lui-même cette entreprise et en paraît capable peut en effet en demander l'attribution dans le partage successoral. Dans un tel cas, l'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement sur la part de l'héritier qui exploite lui-même (art. 17 al. 1 LDFR; selon l'al. 2, les biens-meubles servant à l'exploitation sont imputés à la valeur qu'ils représentent pour celle-ci et l'entreprise accessoire non agricole à sa valeur vénale; l'art. 18 LDFR nuance cette solution, mais n'est pas pertinent en l'espèce). On a déjà relevé plus haut qu'il incombe à une autorité administrative, dans le canton de Vaud la CFR I, d'arrêter cette valeur de rendement; cette valeur lie ensuite le juge civil dans le cadre de l'action en partage (ATF 129 III 190, consid. 2.2; sur le mécanisme prévu par la LDFR, voir de manière toute générale Paul-Henri Steinauer, *Le droit des successions*, Berne 2015, 2^{ème} éd. n°1295 ss et 1309 ss). On observe que l'autorité administrative bénéficie encore de la compétence de statuer sur d'autres questions (art. 83 ss LDFR) et notamment sur des demandes de décisions en constatation portant sur l'existence ou non dans le cas d'espèce d'une entreprise ou d'un immeuble agricole. La notion d'entreprise agricole est définie à l'art. 7 LDFR (sous réserve de cas particuliers, non pertinents en l'espèce, évoqués à l'art. 8). Cette disposition prévoit ce qui suit: " 1 Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui

exige, dans les conditions d'exploitation usuelles du pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard. [...]

E. 3

Pour apprécier, s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2).

E. 4

S'agissant du calcul de la valeur de rendement de l'entreprise agricole ici en cause, la recourante fait valoir principalement trois moyens. Elle estime tout d'abord que le calcul des unités de logement nécessaires à l'exploitation et estimées à la valeur de rendement est erronée. Elle s'en prend ensuite au poste de la décision relatif à la valeur de rendement des installations d'arrosage. a) On rappelle que les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation sont évalués à la valeur de rendement, alors que ceux qui dépassent la part nécessaire sont évalués à la valeur du marché (art. 10 al. 3 LDFR; Hofer, op. cit., n° 28 ad art. 10 LDFR). Au cours de l'instruction, la position de l'expert a évolué à la suite de réquisitions des parties et de la CFR I. aa) En substance, l'expert, en s'appuyant sur le Guide fédéral d'estimation (édition 2003, entrée en vigueur le 1^{er} février 2004; voir spéc. ch. 4.1, 4.4 et 4.7), a tout d'abord retenu que l'exploitation ici en cause comportait une part importante de cultures spéciales (arboricoles, en l'occurrence); sur la base d'une surface agricole utile (SAU) de 30.08 ha et des facteurs appliqués aux entreprises en cultures spéciales, il est parvenu à un total de 19.5 unités de logement (rapport complémentaire du 25 novembre 2014). Dans son rapport actualisé du 3 février 2016, l'expert a effectué un nouveau calcul de valeur de rendement en tablant sur un total de 24 unités de logement (ce dernier chiffre résulte d'un calcul prenant en compte l'entier des surfaces exploitées par B._____, y compris celles prises à ferme et celles de la société immobilière, soit 52.6 ha de SAU). bb) La recourante estime à cet égard qu'il est erroné de prendre en considération, pour le calcul des unités de logement, les surfaces prises à ferme auprès de tiers (voire d'autres surfaces qui ne sont pas propriété de l'hoirie, comme celle de la société immobilière). A cet égard, elle invoque divers précédents dans la jurisprudence du Tribunal fédéral, dont un arrêt du 21 mai 2015 (2C_1085/2013). On en extrait le passage suivant: " 5.1. La notion d'entreprise agricole revêt une importance juridique dans la loi sur le droit foncier agricole puisque cette loi vise notamment à les protéger (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Ainsi, par exemple, les entreprises agricoles doivent être maintenues en ce sens qu'elles ne peuvent pas être partagées matériellement (art. 58 ss LDFR) et que leur acquisition est soumise à une autorisation (art. 61 ss LDFR); elles sont aussi le préalable nécessaire à l'exercice de certains droits, tel le droit d'emption des parents (art. 25 LDFR) ou de préemption du fermier (art. 47 LDFR). Selon la jurisprudence, il faut dégager le sens de la notion d'entreprise de façon plus détaillée dans chaque contexte de fait (ATF 129 III 693 c. 5.2 p. 697). Le contexte est aussi important pour déterminer le moment auquel il faut se placer quant à l'appréciation de l'existence d'une entreprise agricole (Yves Donzallaz, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, 2006, tome 2, n° 2692 p. 404; Eduard Hofer, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2e éd., 2011, n° 94a ad art. 7 LDFR p. 234 ss et n° 98d i.f. ad art. 7 p. 246). 5.2. La ratio legis de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR tient dans la volonté de prendre en compte les immeubles pris à ferme qui sont exploités comme une unité économique avec les autres immeubles en cause (Hofer, op. cit. n° 91 ad art. 7 LDFR, BENNO STUDER, in *Blätter für Agrarrecht*, BIAR 44 (2010) 25, p. 34 s. et 37; ATF 127

III 90 consid. 6a p. 98; ancien droit: 107 II 319 consid. 4 p. 321; 112 II 211 consid. 4 p. 212). Ainsi, dans l'appréciation de l'existence d'une entreprise, les immeubles pris à ferme peuvent entrer en considération pour déterminer si l'on atteint le nombre d'UMOS nécessaire à l'existence d'une entreprise (ATF 129 III 693 c. 5.4 p. 699). A cet égard, le Tribunal fédéral a jugé que l'art. 7 al. 4 let c LDFR constitue une réglementation spéciale qui ne s'applique qu'en lien avec l'art. 7 al. 1 LDFR, soit pour apprécier l'existence d'une entreprise agricole quant à la taille minimale requise (soit les UMOS). La prise en compte d'immeubles loués pour déterminer s'il existe une entreprise agricole dans un autre contexte, soit pour l'application d'autres dispositions de loi sur le droit foncier rural, s'apprécie de cas en cas, au regard des buts de la loi (ATF 134 III 1 consid. 3.4.2 p. 7; 129 III 693 consid. 5.4 p. 699; 127 III 90 c. 6, pp. 98 ss). Ainsi, le Tribunal de céans a estimé qu'il ne serait pas compatible avec ces objectifs, qui consistent notamment à maintenir et à encourager les entreprises agricoles, de prendre en considération les immeubles pris à ferme pour déterminer qui est propriétaire d'une entreprise agricole au sens de l'art. 47 al. 2 let. b LDFR (droit de préemption du fermier - qui doit être propriétaire d'une entreprise agricole - sur l'objet affermé) : reconnaître aux exploitants qui ont peu de terrain en propriété un droit de préemption sur les immeubles pris à ferme leur accorderait, à l'encontre du vendeur et d'autres acquéreurs éventuels, des avantages non justifiés par les objectifs de la loi (ATF 129 III 693 consid. 5.4 p. 699). Les immeubles pris à ferme ne doivent pas non plus être pris en compte dans le cadre de l'application de l'art. 21 al. 1 LDFR: l'héritier qui demande l'attribution d'immeubles agricoles faisant partie de la succession doit être propriétaire d'une entreprise agricole; ni les immeubles pris à ferme ni ceux devant être attribués dans le cadre de la succession ne peuvent alors être pris en considération dans l'appréciation de la qualité de l'entreprise (ATF 134 III 1 ; cf. aussi Eduard Hofer, op. cit., n° 98b ad art. 7 LDFR p. 241). Pour être pris en compte, les immeubles doivent être effectivement loués au moment où doit être appréciée l'existence de l'entreprise (ATF 137 II 182 consid. 3.3 p. 190), c'est-à-dire que la relation contractuelle doit exister à ce moment-là (Yves Donzallaz, op. cit., n° 2779 p. 430)." aaa) Cette jurisprudence postule ainsi une application nuancée de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR. Dans l'hypothèse de l'acquisition d'un immeuble isolé, ne faisant pas partie d'une entreprise agricole, par un héritier, soit dans le cadre de l'art. 21 LDFR, ce dernier ne peut se prévaloir de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR. Seul l'héritier qui se trouve déjà à la tête d'une entreprise agricole, au moment où il revendique l'application de l'art. 21 LDFR, peut donc faire valoir son droit à l'attribution fondé sur cette disposition; l'on ne peut donc pas prendre en compte pour cela les surfaces éventuelles prises à ferme (même raisonnement dans le cadre de l'art. 47 al. 2 LDFR, pour le fermier qui souhaite exercer un droit de préemption sur un immeuble agricole). bbb) Cette jurisprudence a été critiquée. En substance elle entend ne favoriser que les entreprises agricoles existantes, cela en propriété; en revanche, une telle solution ne favorise pas les exploitations insuffisantes quant à leur surface en propriété : ces dernières ne bénéficient dès lors pas de la possibilité de s'arrondir (Hofer, op. cit., n° 98c à 98f ad art. 7 LDFR; cet auteur relève au surplus que l'art.

E. 7

al. 4 let. c LDFR devrait de toute manière s'appliquer dans l'hypothèse de la reprise d'une entreprise à la valeur de rendement, soit dans la configuration du cas d'espèce, contrairement à l'avis de la recourante: n° 98c ad art. 7 LDFR; voir aussi tableau sous n° 98d). Pour cet auteur, il conviendrait d'appliquer la disposition ici en cause à l'ensemble des règles de la LDFR, pour assurer une unité conceptuelle de la notion d'entreprise agricole. cc) Quoiqu'il en soit, le législateur a entendu ces critiques avec l'adoption de l'art. 7 al. 4 bis

LDFR, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2014; il a ainsi rendu obsolète les exemples jurisprudentiels précités, en retenant que l'art. 7 al. 4 let. c LDFR était aussi applicable dans les hypothèses visées par ces précédents. Dans cette mesure, force est de considérer que cette disposition (de droit public; voir à ce propos TF, arrêt du 16.07.2015, 5A_682/2014, consid. 6) vaut à plus forte raison dans le contexte des art. 11 et 17 LDFR, ici en cause. dd) Il en découle que le calcul du nombre d'unités de logement doit également prendre en compte cette règle. Autrement dit, il faut comprendre l'exploitation agricole comme un tout (comportant des surfaces en propriété ou prises à ferme); il s'agit ensuite de calculer le nombre d'unités de logement nécessaires à l'exploitation de l'ensemble de ces surfaces. Il va de soi que cette approche s'inscrit dans le but poursuivi par cette législation, dans la mesure où elle favorise le maintien d'exploitations viables, dotées notamment des surfaces de logement correspondantes. ee) Ce moyen doit ainsi être écarté. b) Selon la décision attaquée (cf. lettre annexée de l'expert, du 3 février 2016), la valeur de rendement totale de l'entreprise agricole ici en cause comprend un poste de 209'334 fr. relatifs aux " installations cultures fruitières "; il s'agit ici des installations d'aspersion de cultures arboricoles. A cet égard, B._____ a fait valoir qu'il avait financé intégralement ces installations, de sorte que le montant correspondant devait être déduit de la valeur de rendement; la recourante, pour sa part, conteste ce point de vue, estimant que la preuve de ce financement intégral n'avait pas été rapportée, de sorte que la déduction totale ne pouvait pas être admise. A ce propos on se bornera à observer que la décision attaquée a maintenu l'intégralité de la somme ici en cause (209'334 fr.) dans la valeur de rendement de l'entreprise, sans opérer aucune déduction; à juste titre, car ces installations font partie de l'entreprise propriété de l'hoirie, de sorte qu'elles doivent être prises en compte (dans le même sens, Guide fédéral d'estimation, ch. 4.1, dernière phrase, et 5.1). S'agissant au surplus du financement assuré par B._____, il donne naissance à une créance de ce dernier contre l'hoirie, qu'il doit pouvoir faire valoir dans le cadre du partage, conformément à l'art. 610 al. 3 CC (voir à ce propos Steinauer, op. cit., n° 1277 ss). C'est donc à juste titre que l'autorité intimée n'a pas traité cet aspect, pour le laisser à la connaissance du juge civil. 5. Il découle des considérants qui précèdent que, parmi les moyens soulevés par la recourante, seuls certains d'entre eux — et ce ne sont pas les principaux — doivent être retenus. a) Il convient tout d'abord de préciser la décision attaquée en ce sens que la valeur de rendement des biens de l'hoirie ne comprend pas celle de la parcelle n° 595 de Prangins, propriété de la SI E._____; la nouvelle décision (nécessaire à teneur de la lit. b ci-dessous) retiendra une valeur de rendement faisant abstraction du montant correspondant (selon la décision: 90'300 fr.). b) En outre, c'est à tort que la décision attaquée ne retient aucune valeur de rendement pour la partie du bâtiment n° ECA 525 qui empiète sur la parcelle n° 510 de Féchy, propriété de l'hoirie. La Cour de céans n'est pas en mesure d'arrêter elle-même cette valeur de sorte que la décision attaquée ne peut qu'être annulée et la cause renvoyée à la CFR I afin qu'elle complète la décision en ce sens. Il conviendra de déterminer d'ailleurs si cette valeur doit être arrêtée selon les règles prévalant en matière agricole ou si, en présence d'une entreprise accessoire (au sens de l'art. 17 al. 2 LDFR), une valeur de marché doit être fixée. On rappelle cependant que le bâtiment a été autorisé et reconnu conforme à la zone para-agricole. c) La recourante ne l'emporte en définitive que sur des aspects secondaires, de sorte qu'il convient de mettre à sa charge un émolument réduit et de compenser les dépens (art. 49 et 56 LPA-VD).

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