

# VD\_OMNI FO.2016.0008 vom 30. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2016.0008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2016.0008)

FR: VD\_OMNI FO.2016.0008 du 30 décembre 2019

IT: VD\_OMNI FO.2016.0008 del 30 dicembre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Commission foncière rurale Section I | Fixation du prix licite d'un domaine viticole comprenant des immeubles bâtis en zone à bâtir. Application aux immeubles bâtis de la méthode du ratio (coefficient appliqué à l'estimation fiscale en fonction de son type et de la région, combiné avec la valeur d'assurance incendie). La Commission foncière a exposé de manière convaincante qu'il n'y a que très peu de ventes "en bloc" d'entreprises agricoles et que la distinction juridique entre immeuble agricole et entreprise agricole n'a pas d'influence sur le prix de vente convenu pour un ou plusieurs bien-fonds agricoles. Le recourant demande en vain que les immeubles bâtis échappent à la LDFR car il n'a pas entrepris d'en requérir le désassujettissement. Confirmation du prix licite fixé pour les vignes en fonction des transactions analogues des cinq dernières années, augmentées de 5 %. L'art. 66 LDFR fonde le calcul du prix non surfait sur une moyenne statistique des prix des transactions sur cinq ans pour des objets comparables, et non pas sur une reconstitution historique des frais d'acquisition et d'amélioration du bien-fonds.

## Erwägungen

### E. 1

La LDFR 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 surfaites des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle soumet l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles 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 le prix convenu est surfait (let. b). 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 (ATF 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.

### E. 1.27

Les Ormonts, Gryon, Leysin

### E. 2

, de sorte qu'elle serait exclue du champ d'application de la LDFR et pourrait être vendue librement séparément. Il se réfère à l'art. 2 al. 3 LDFR qui dispose que la loi ne s'applique

pas aux immeubles de moins de 15 ares pour les vignes qui ne font pas partie d'une entreprise agricole. Or, il n'est pas contesté en l'espèce que la parcelle en question fait partie de l'entreprise agricole du recourant. Ce dernier doit pouvoir recourir contre une décision qui fixe en bloc le prix licite de son entreprise agricole. En cela, on doit considérer qu'il est atteint par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée au sens de l'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36). Partant, il y a lieu de reconnaître au propriétaire de l'entreprise agricole la qualité pour recourir contre la décision tant en ce qu'elle fixe le prix des parcelles dont il est propriétaire qu'en tant qu'elle fixe le prix de celle de son épouse.

### **E. 2.01**

2.45

### **E. 2.20**

Morges, Aubonne (+ L'Isle, Montricher, Mont-la-Ville) 1.58 4.40 1.61 Rolle, Nyon 1.89 6.24 La Vallée 1.34 2.54 NB: type d'EF: RG92 ou 94: dernière révision générale non agricole / EF01 : ajustement des EF dos immeubles agricoles à la valeur de rendement agricole, dans le cadre de l'harmonisation fiscale fédérale, y compris RG96 à 80% (dès 2018) / Divers : autres EF résultant d'adaptations individuelles et ponctuelles. La circulaire correspondante du 30 septembre 2019 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2020 contient, pour les EF de types "divers" et la région Vevey Lavaux, un ratio de 1,65 (à la place de 1,67 pour 2019). La Cour de droit administratif et public a déjà jugé que la pratique adoptée par la Commission foncière est 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 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles; LEFI; BLV 642.21) pour ce qui concerne les terrains agricoles. Un supplément peut être 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 le principe la pratique de la Commission foncière, du moins quant à la méthode du ratio appliqué à l'estimation fiscale (méthode "PL1"; arrêts 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 (arrêt FO.2012.0022 du 13 juin 2013). Elle s'y est tenue dans l'arrêt FO.2014.0008 du 8 octobre 2015, en excluant la prise en compte, en sus du ratio, de la valeur d'assurance incendie des bâtiments (méthode "PL2") pour le motif que dans le cas d'espèce, la pondération à l'aide de la valeur d'assurance incendie aboutissait à une diminution du prix licite alors que la prise en compte des bâtiments devait au contraire entraîner une augmentation (voir encore l'arrêt FO.2017.0008 du 23 juillet 2018 qui consacre cette solution dans la même cause).

### **E. 2.26**

Pays d'Enhaut 2.42 4.69 Vevey, Lavaux (sans Foret-Lavaux), Lausanne Est 1.67 4.00 1.82 Oron (+ Forel-Lavaux), Moudon, Payerne, Avenches 2.37 4.13 Yverdon, Grandson, Orbe 2.88 3.61 1.70 Echallens, Cossonay (sauf Pied du Jura). I Lausanne-Nord 1.81 3.43

### **E. 3**

L'art. 66 al. 1 LDFR, qui prévoit que 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, s'est révélé compliqué à appliquer et les cantons ont mis en place des pratiques variées (YVES DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*, tome 2, 2006, n° 3503 ss, p. 688). Dans deux arrêts relativement récents (ATF 2C\_234/2015 du 19 août 2015 et 2C\_46/2015 du 9 juillet 2015), le Tribunal fédéral a reconnu qu'une comparaison directe entre des objets similaires soulevait de nombreuses difficultés (v. ég. l'arrêt cantonal FO.2017.0008 du 23 juillet 2018). a) Afin de surmonter ces difficultés, plusieurs méthodes d'estimation ont été développées, dont la méthode dite du ratio. Cette méthode consiste, pour obtenir le prix licite de l'objet à estimer, à multiplier la valeur de rendement de celui-ci par un ratio prédéterminé. Ce ratio, pour sa part, est déterminé sur la base de la valeur de rendement et du prix licite d'objets vendus dans la région concernée. Dans ce cadre, la valeur de rendement sert d'indicateur: est à la base de cette méthode l'idée que la relation entre la valeur de rendement et le prix de vente se déplace dans un certain intervalle qu'il est possible de déterminer statistiquement, même si les objets vendus sont différents et que leur prix de vente ne peut pas être directement comparé; comme les différences entre les biens se répercutent sur la valeur de rendement, le ratio défini de la sorte permet de déterminer le prix licite même sans comparaison directe. Cette méthode dite du ratio prend implicitement en considération tous les paramètres qui influencent la détermination de la valeur de rendement, à savoir le terrain, les bâtiments agricoles et l'habitation. Le Tribunal fédéral a qualifié ladite méthode d'admissible, 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 des bâtiments est supérieure à la moyenne ou que d'importants investissements ont été consentis peu de temps avant l'évaluation du bien (ATF susmentionnés 2C\_234/2015 consid. 5.5 et 2C\_46/2015 consid. 5.3). Ainsi, en ce qui concerne les biens-fonds comportant des bâtiments, le Tribunal fédéral a considéré qu'il était admissible d'appliquer la méthode du ratio uniquement aux biens-fonds et d'estimer les bâtiments séparément à leur valeur intrinsèque. Il relève néanmoins que cette méthode pourrait aboutir à une estimation trop élevée car, en principe, le prix du terrain est moins élevé dans le cas de la vente d'une entreprise agricole que dans le cas de la vente d'immeubles agricoles (ATF 2C\_46/2015 consid. 5.3). Dans les deux arrêts précités, le Tribunal fédéral a jugé que la méthode du ratio est particulièrement adaptée pour fixer le prix licite des entreprises agricoles car celles-ci ne sont pas directement comparables directement (ATF 2C\_234/2015 consid. 5.5; ég. 2C\_46/2015 consid. 5.2). Le Tribunal fédéral relève en outre que 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 (ATF 2C\_234/2015 consid. 5.5; ég. 2C\_46/2015 consid. 5.3 et les réf. citées). b) Dans le canton de Vaud, la Commission foncière a adopté la méthode du ratio après avoir analysé tous les dossiers d'autorisations de vente de biens-fonds bâtis délivrés au fil du temps, en comparant les prix pratiqués avec les estimations fiscales (EF) de ces biens au jour de la délivrance de l'autorisation. Elle a expliqué sa pratique dans des circulaires successives adressées aux praticiens (citées notamment dans les arrêts FO.2014.0008 du 8 octobre 2015, FO.2017.0008 du 23 juillet 2018, FO.2015.0003 du 13 octobre 2015 de la CDAP): 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 estimations fiscales. La circulaire de la Commission foncière du 26 octobre 2018 intitulée "Prix licites des biens-fonds bâtis assujettis à la LDFR dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019" contient le tableau suivant : Ratios Prix d'acquisition / Valeur EF (par région et type d'EF 2013-2018)  
Région Divers EF EFO1 RG92-94 Aigle (sans les Ormonts, Gryon et Leysin) 1.55 2.32

#### E. 4

En l'espèce, conformément aux circulaires successives de la Commission foncière concernant le prix licite des immeubles bâtis, la méthode du ratio n'a été utilisée que pour la détermination du prix licite des parcelles bâties situées en zone à bâtir dans le village d'Epesses. La Commission foncière a appliqué la méthode dite PL2 qui consiste à multiplier l'estimation fiscale par le ratio applicable, le résultat obtenu étant ensuite multiplié par deux, puis additionné à la valeur d'assurance incendie des bâtiments, le total étant ensuite divisé par trois. Il y a lieu d'emblée de rectifier le calcul effectué dans la décision attaquée pour mettre à jour le ratio appliqué (cf. ATF 2C\_999/2015 du 29 mai 2017, consid. 6.2, qui impose cette mise à jour). Le ratio déterminant en 2019 est de 1,67. Il convient également de tenir compte des polices d'assurance incendie établies en 2016 dont il résulte une valeur des bâtiments de 1'203'400 fr. au total pour la parcelle 3480 et de 1'024'300 fr. pour parcelle 3481. Le calcul se présente dès lors comme suit: Parc. 3480 EF x ratio 144'000 1.67 240'480 doublement 240'480 val ECA 1'203'400 total 1'684'360 /3 561'453.33 arrondi à 561'000 Parc. 3481 EF x ratio 321'000 1.67 536'070 doublement 536'070 val ECA 1'024'300 total 2'096'440 /3 698'813.33 arrondi à 699'000 total 3480+3481 1'260'000 Ainsi actualisé, ce calcul est conforme à la méthode du ratio utilisé par la Commission foncière. On rappelle que le Tribunal fédéral admet l'application de cette méthode aux biens-fonds comportant des bâtiments, avec la possibilité d'estimer les bâtiments séparément à leur valeur intrinsèque (ATF 2C\_46/2015, consid. 5.3). Cette prise en compte de la valeur des bâtiments intervient dans le cas d'espèce par l'incorporation, dans le calcul de la moyenne, d'une partie de la valeur d'assurance incendie des bâtiments, ce qui aboutit à une augmentation du prix licite qui résulterait de la seule méthode du ratio (PL1). Le recourant soutient que le prix licite des deux bien-fonds bâtis situés dans le village d'Epesses devrait être fixé au montant total de 2'600'000 fr. déterminé par l'expertise du 8 mai 2014. Il perd de vue que le prix licite des immeubles agricoles ne correspond précisément pas à leur valeur vénale sur un marché libre. Du reste, l'expertise du 8 mai 2014 précise expressément que la valeur vénale qu'elle détermine s'entend "hors contraintes éventuellement imposées par la LDFR". Dans ses ultimes déterminations du 18 décembre 2017, le recourant, se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 2C\_999/2015, demande le renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvel examen pour le motif qu'on ne sait rien des objets qui ont servi de base à la comparaison et que les prix de vente enregistrées pour servir de base de comparaison ne sont en principe pas les mêmes pour les immeubles agricoles ou les immeubles incorporés dans une entreprise agricole et vendus en bloc avec celle-ci. Sur ce point, la Commission foncière a exposé de manière convaincante qu'il n'y a que très peu de ventes "en bloc" d'entreprises agricoles et que la distinction juridique entre immeuble agricole et entreprise agricole n'a pas d'influence sur le prix de vente convenu pour un ou plusieurs bien-fonds agricoles. On relève surtout que s'il fallait renoncer à la méthode du ratio (appliquée ici aux immeubles bâtis du village d'Epesses) au profit d'une méthode différente adaptée à l'estimation des entreprises agricoles, le résultat serait plus défavorable au recourant. En effet, il résulte de l'ATF 2C\_999/2015 (consid. 5.2 in fine) que le prix du terrain est moins élevé dans le cadre de la vente en bloc d'une entreprise agricole que dans le cas de la vente

d'immeubles agricoles. La Commission foncière relève aussi de son côté dans ses déterminations du 6 décembre 2017 (page 2 in fine) que plus grande est l'importance économique de l'immeuble à acquérir, et donc plus on se rapproche ou dépasse la limite de 1 UMOS constituant le seuil critique de l'entreprise, plus le prix unitaire convenu entre les parties en fr./m<sup>2</sup> a tendance à diminuer. Dans son mémoire complémentaire du 20 mars 2017 (page 9), le recourant laisse entendre que les immeubles bâtis du recourant devraient échapper à l'application de la LDFR pour le motif que la cave est trop petite pour permettre toutes les étapes de vinification et pour stocker le vin de maintenir rationnelle. Le recourant était d'ailleurs déjà intervenu dans ce sens en demandant d'exclure les immeubles bâtis du champ de l'expertise durant l'instruction menée par la Commission foncière (cf. sa lettre du 5 février 2016, page 5). Sur ce point, on rappelle que la jurisprudence relative à l'art. 84 LDFR permet au propriétaire de faire constater par l'autorité compétente que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de la LDFR (ATF 132 III 515 consid. 3.3.2; 125 III 175 consid. 2c). Or rien n'indique que le recourant ait entrepris de requérir le désassujettissement de ses immeubles bâtis de la LDFR.

## E. 5

Pour ce qui concerne le prix licite des vignes, la Commission foncière s'est pour l'essentiel fondée sur le complément d'expertise du Cové SA du 29 octobre 2014 qui a recherché, dans les références fournies par la Commission foncière elle-même, des transactions analogues des cinq dernières années, augmentées de 5 %. Le procédé paraît à première vue conforme à l'art. 66 LDFR dont il résulte que le prix licite ne doit pas dépasser de plus de 5 % le prix payé en moyenne dans la même région au cours des cinq dernières années. Le recourant soutient que la décision attaquée aurait dû retenir comme prix licite l'estimation de l'expert mandaté par ses soins. Toutefois, l'expertise du 8 mai 2014, qui semble analyser le rendement des vignes en fonction des régions mais retient un prix uniforme de 100 fr. pour le Lavaux et de 50 fr. pour Denges, n'est aucunement fondée sur la prise en compte des transactions des cinq dernières années. Elle ne saurait être retenue. Le recourant se plaint de ce que la décision attaquée ne prend pas en compte le prix d'acquisition de ses vignes, situé entre 65 et 130 fr./m<sup>2</sup>, ni les frais de remaniement parcellaire. Comme l'explique la Commission foncière dans ses déterminations du 4 avril 2017, la méthode imposée par l'art. 66 LDFR fonde le calcul du prix non surfait sur une moyenne statistique des prix des transactions sur cinq ans pour des objets comparables, et non pas sur une reconstitution historique d'une valeur actuelle sommant les frais d'acquisition et d'amélioration du bien-fonds, sous déduction des amortissements et des moins-values éventuelles. Le recourant conteste à tort que le prix licite des vignes de Villette puisse être fixé plus bas que la transaction à 60 fr./m<sup>2</sup> mentionnée par l'expert. En effet, l'art. 66 LDFR préconise le calcul d'une moyenne, non la prise en compte du plus élevé des prix pratiqués. L'expert ayant constaté que les prix pour la récolte étaient identiques dans les appellations Lutry, Vevey-Montreux et Chardonne, c'est à juste titre qu'il a pris en compte les transactions de ces appellations pour la comparaison. Toujours pour l'appellation Villette, la Commission foncière a modifié, de 42,11 fr./m<sup>2</sup> à 41 fr./m<sup>2</sup>, le prix licite de l'unique parcelle située en appellation Villette pour le motif que deux des parcelles utilisées par l'expert comme comparaison étaient d'une surface inférieure à 1500 m<sup>2</sup>, l'une d'elles étant au surplus objet d'un échange avec soulte. Le procédé n'est pas critiqué, à juste titre: la doctrine retient sur la base des travaux préparatoires que les immeubles non soumis au champ d'application de la LDFR en raison de leur surface (inférieure à 1'500 m<sup>2</sup> pour les vignes, art. 2 al. 3 LDFR) n'entrent pas en ligne de compte dans la comparaison prescrite par l'art. 66 LDFR

(Donzallaz, Traité de droit agraire suisse; droit public et droit privé, Tome 2, no 3544 p. 701).

#### **E. 6**

S'agissant du prix licite (10'655 fr. pour 10'655 m<sup>2</sup>, soit 1 fr./m<sup>2</sup>) que la décision attaquée retient pour les forêts comme étant "admis de façon générale dans le canton", le recourant se plaint d'une violation du droit d'être entendu. A la connaissance du tribunal, fondée sur son expérience d'autorité de recours en matière d'améliorations foncières, les forêts sont en général taxées à la valeur d'échange de 50 cts/m<sup>2</sup>, voire 20 cts/m<sup>2</sup>. L'autorité intimée pouvait donc envisager le prix licite de 1 fr./ m<sup>2</sup> comme un fait notoire.

#### **E. 7**

Par lettre du 25 avril 2017, le recourant a requis une nouvelle expertise, invoquant l'absence d'explication de l'expert en rapport avec l'estimation des immeubles bâtis et l'impossibilité de contester l'estimation des vignes faute d'explication et de calcul fourni par l'expert, qui se réfère à des contrats de vente inconnus du recourant. Au vu des considérants qui précèdent, une nouvelle expertise n'est pas nécessaire. Quant au fait que les transactions utilisées à titre de comparaison ne sont pas connues du recourant, on rappellera que le Tribunal fédéral a jugé que le fait de ne pas divulguer les données des objets retenus pour déterminer le ratio appliqué ne viole pas le droit d'être entendu des personnes impliquées (ATF 2C\_999/2015, consid 8.5, et la référence citée).

#### **E. 8**

Il résulte des considérants qui précèdent que la décision attaquée doit être modifiée pour ce qui concerne l'évaluation des immeubles bâtis dans le village d'Epesses, ceci en raison principalement d'une valeur de l'assurance incendie plus élevée. Le recours est donc, sur le principe, très partiellement admis. C'est cependant sur la base des polices d'assurance incendie qui n'ont été produites qu'avec le recours que cette modification intervient. Il n'y a donc pas lieu d'accorder des dépens au recourant. Un émolument, légèrement inférieur au montant de l'avance de frais effectuée, sera mis à sa charge.

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