

VD_OMNI FO.2017.0008 vom 23. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2017.0008

FR: VD_OMNI FO.2017.0008 du 23 juillet 2018

IT: VD_OMNI FO.2017.0008 del 23 luglio 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____ et D. _____ /Commission foncière rurale Section I | Fixation du prix licite d'une parcelle de 7 hectares exploitée pour l'horticulture. La pratique de la Commission foncière est compatible avec le recours à une méthode par ratio admise par le Tribunal fédéral. La Commission foncière se fonde sur un ratio appliqué non pas à la valeur de rendement mais à l'estimation fiscale, mais celle-ci correspond précisément à la valeur de rendement (art. 2 al. 5 LEFI) pour ce qui concerne le terrain agricole. L'objet du litige est en l'espèce une parcelle unique de surface réduite mais le fait qu'il s'y pratique l'horticulture productrice nécessite plus de main-d'œuvre si bien qu'elle exige plus qu'une unité de main-d'oeuvre standard (UMOS) et constitue donc une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 et 2 LDFR. Son acquisition ne peut cependant pas être considérée comme la vente "en bloc" d'une entreprise agricole avec une grande quantité de parcelles différentes pour laquelle le prix pourrait être inférieur. Application du ratio habituel établi par la Commission foncière sur la base des transactions disponibles portant principalement sur la vente de parcelles isolées.

Erwägungen

E. 1

Les parties ont saisi la Commission foncière d'une demande de décision en constatation (art. 84 LDFR) tendant à fixer le prix d'acquisition non surfait (cf. art. 63 al. 1 let. b et 66 LDFR) des parcelles nos 57 et 76 de la Commune de Gilly. Le prix licite de la parcelle 57 n'est plus litigieux. L'objet du litige concerne la méthode utilisée afin de déterminer ce prix pour la parcelle 76. Au fil de la procédure, les parties et l'autorité intimée se sont successivement déterminées sur le prix licite de la parcelle 76 en prenant les conclusions suivantes: date fr. 18.12.2012 requête de A. _____ à la Commission foncière 758'634 07.03.2014 décision de la Commission foncière 1'793'000 05.05.2014 recours de A. _____ à la CDAP 876'522 05.05.2014 recours des propriétaires à la CDAP 2'263'950 08.05.2015 arrêt FO.2014.0008 de la CDAP 2'263'950 01.09.2017 C ion foncière (hypothèse immeuble agricole) 2'195'000 01.09.2017 C ion foncière (hypothèse entreprise agricole avec parc. 57) 2'363'619 06.11.2017 conclusions de A. _____ 856'400

E. 2

Comme le rappelle l'arrêt du Tribunal fédéral rendu le 29 mai 2017 dans la présente cause, l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque le prix convenu est surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR). Selon l'art. 66 al. 1 LDFR, le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. Cette disposition s'est avérée compliquée 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 (arrêts 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. Afin de les surmonter, 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 à 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 (arrêts 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 (2C_46/2015 consid. 5.3).

E. 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 (2C_234/2015 consid. 5.5; é.g. 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 (2C_234/2015 consid. 5.5; é.g. 2C_46/2015 consid. 5.3 et les réf. citées).

E. 4

a) 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 délivrées 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 communications successives adressées aux praticiens (citées dans le précédent arrêt FO.2014.0008 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. Le dernier état du tableau, qui ressort d'une lettre de la Commission foncière du 19 juin 2014, est reproduit

dans l'arrêt FO.2014.0008 précité et se présente comme suit: 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. (...) Dans ses déterminations du 6 décembre 2017, la Commission foncière a précisé que le ratio régional de 1,89 (catégorie d'EF: divers) valable dans les anciens districts de Rolle et Nyon reste valable en 2018.

E. 5

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 LEFI) pour ce qui concerne le terrain agricole. Comme le montre la décision du

E. 7

Dans plusieurs de ses écritures, A._____ demande à connaître le détail du calcul du coefficient appliqué par la Commission foncière. Cependant, 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

Dans plusieurs de ses écritures, A._____ revient sur les investissements auxquels elle déclare avoir consenti sur la parcelle 76 (recours du 5 mai 2014, page 13 ; détermination du 4 octobre 2017, page 3 et 5). Elle fait valoir que lorsqu'il s'agit de déterminer le prix licite auquel le fermier est en droit de se porter acquéreur d'un domaine agricole en vertu de son droit de préemption légal, il convient d'exclure les investissements consentis par le fermier; il serait pour le moins incompréhensible et choquant que les investissements de A._____ soient pris en considération dans la détermination du prix licite. Contrairement à ce que soutient A._____, le prix licite de l'art. 66 LDFR doit être déterminé sans considération de la personne de l'acquéreur, que celui-ci soit le fermier du bien concerné ou un tiers. Comme le tribunal de céans en a déjà jugé, suivant en cela la Commission foncière, les prétentions de A._____ pour ses investissements doivent faire l'objet d'un décompte à la fin du bail. Ces ouvrages sont des parties intégrantes du bien-fonds qui seront transférés à l'acquéreur quel qu'il soit (arrêt FO.2014.0008, consid. 9), ceci en vertu du principe de l'accession (ATF 2C_999/2015, consid 8.4). L'argumentation de A._____ n'est d'ailleurs pas exempte de contradiction. Rappelant qu'il faut déterminer s'il faut augmenter le prix licite en raison des améliorations effectuées par ses soins, elle soutient qu'il faut tenir compte de ses investissements dans le calcul du prix d'acquisition non surfait dans la mesure où ces investissements ont entraîné une plus-value générale du bien en question (détermination de A._____ du 26 février 2018, ch. 4). A._____ semble perdre de vue que cette argumentation va à l'encontre de ses propres conclusions, qui tendent au contraire à faire fixer un prix licite considérablement moins élevé que celui déterminé par la décision attaquée. De leur côté, les propriétaires contestent, dans diverses écritures adressées notamment à la Commission foncière, que A._____ ait pu, notamment par la

construction d'une serre pour laquelle le droit de superficie correspondant est éteint depuis 2010, apporter une plus-value à la parcelle 76. Pour eux aussi, ce point de vue paraît en contradiction avec leurs propres conclusions qui tendent à la fixation d'un prix licite plus élevé. En définitive, c'est à juste titre que la Commission foncière, dans ses dernières déterminations du 1^{er} septembre 2017, n'a pas entrepris de corriger le résultat auquel aboutit l'utilisation de la méthode du ratio appliqué à l'estimation fiscale de la parcelle.

E. 9

Vu ce qui précède, le recours de A. _____ est rejeté. Celui des propriétaires, qui ne porte plus que sur le prix licite de la parcelle 76, est admis. Il y a lieu de réformer la décision de la Commission foncière du 7 mars 2014 en fixant le prix licite de la parcelle 76 en fonction du ratio désormais en vigueur, soit au montant de 2'195'000 fr. selon les déterminations de la Commission foncière du 1^{er} septembre 2017. Un émolument est mis à la charge de A. _____, qui doit des dépens aux autres recourants (art. 49 al. 1, 51 al. 1, 55 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008; [LPA-VD; RSV 173.36]).

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