

# VD\_OMNI FO.2019.0012 vom 9. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2019.0012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2019.0012)

FR: VD\_OMNI FO.2019.0012 du 9 mars 2021

IT: VD\_OMNI FO.2019.0012 del 9 marzo 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Commission foncière rurale Section I, Direction générale du territoire et du logement, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ | Contestation par les fermiers de la détermination du prix licite du domaine agricole qu'ils exploitent dans le cadre de sa vente à un tiers. Qualité pour recourir reconnue aux fermiers, même si cette qualité est contestée en justice (consid. 1). Capacité d'exploiter à titre personnel reconnue à celle qui entend acquérir le domaine et qui est titulaire d'un CFC d'agricultrice et d'un CFC de professionnelle du cheval, malgré son jeune âge et son peu d'expérience dans le domaine (consid. 4). Le projet d'exploiter le manège agricole existant à cet endroit apparaît réalisable nonobstant le fait qu'il se situe en zone agricole puisque la prescription trentenaire des infrastructures semble acquise (consid. 5). S'agissant de la détermination du prix licite, il faut reconnaître que le TF a exclu que la valeur ECA puisse être un élément de calcul. Toutefois, la méthode utilisée par l'autorité intimée, qui intègre dans son calcul la valeur des bâtiments en sus de celle des terrains (méthode PL2) correspond à la jurisprudence fédérale. Dans l'hypothèse où, comme ici, les constructions ont une valeur intrinsèque particulière du fait que les bâtiments se situent en zone agricole, il convient de procéder à l'estimation de leur valeur vénale et d'incorporer ce montant dans le calcul du prix licite. En l'occurrence, le prix convenu est supérieur au prix licite déterminé par la CDAP, ce qui entraîne l'admission partielle du recours et la réforme de la décision en ce sens que le prix licite est fixé à un montant inférieur (consid. 6 et 7). Recours au TF admis (2C\_334/2021).

## 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 (LVLDFR; BLV 211.42). L'art. 13 al. 4 LVLDFR renvoie à la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 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. Cette compétence n'étant attribuée à aucune autre autorité, le tribunal de céans est compétent pour statuer sur les recours interjetés contre les décisions de l'autorité intimée. b) Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le mémoire de recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il est recevable en la forme. Les tiers intéressés contestent toutefois la qualité pour recourir des recourants. Il convient donc d'examiner si ceux-ci peuvent contester la décision querellée, qui autorise l'achat par D. \_\_\_\_\_ des parcelles nos 2'204 et 2'205 de la commune de Bex.

c) aa) L'art. 83 al. 3 LDFR dispose ce qui suit : "1 La demande d'autorisation est adressée à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation (art. 90, let. a).

### **E. 1.27**

Les Ormonts, Gryon, Leysin

### **E. 2**

Celle-ci communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du registre foncier, à l'autorité cantonale de surveillance (art. 90, let. b), au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution.

### **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

### **E. 2.26**

Pays d'Enhaut 2.42 4.69 Vevey, Lavaux (sans Foret-Lavaux), Lausanne Est 1.67

### **E. 3**

Dans un grief de nature formelle, les recourants paraissent considérer que la composition de l'autorité intimée lors de la séance dans laquelle la décision a été prise serait invalide. Si la décision ne mentionne pas la composition de celle-ci lors de la séance du 17 avril 2019, la page de garde du procès-verbal de la séance – sur laquelle figure les noms des membres présents – a été produite en procédure, ce qui guérit tout éventuel vice. Pour le reste, les recourants ne font pas valoir que l'absence de cette indication les ait empêchés de faire valoir un motif de récusation. Le grief doit donc être rejeté.

### **E. 3.1**

précité); s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture. Il faut apprécier la compétence de manière concrète, c'est-à-dire par rapport aux connaissances effectives que nécessite une exploitation rationnelle du bien-fonds en cause (Donzallaz, op. cit., n° 3197). Le fait d'être répertorié comme exploitant dans les registres cantonaux constitue un indice allant dans le sens de l'existence des qualités personnelles, bien qu'il ne s'agisse pas d'une preuve absolue (Donzallaz, op. cit., n° 3285). Il ne s'agit en effet pas d'une condition de l'art. 9 LDFR et son absence ne permet pas de conclure à l'inexistence de telles qualités, les registres en cause servant essentiellement à gérer les paiements directs et certains agriculteurs y renoncent (arrêt TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.3 précité). Dans certains cas, les circonstances personnelles peuvent jouer un rôle manifestement important dans l'octroi de l'autorisation, en dépit de toute formation, spécialement pour l'achat des seuls immeubles agricoles (Donzallaz, op. cit., n° 3272). Dans son Message à l'appui du projet de LDFR, le Conseil fédéral a également relevé que la notion de l'exploitant à titre personnel n'excluait pas comme telle l'exploitation personnelle au titre d'activité de loisirs (hobby), soit que l'exploitant n'y consacre pas l'essentiel de son temps. Le droit foncier rural ne devrait en effet pas être aménagé comme un droit exclusivement réservé aux agriculteurs; la compréhension qui se manifeste à l'égard des préoccupations de l'agriculture en serait sinon diminuée. Par ailleurs, des

immeubles de faible rendement tels que prairies arides, terrains humides, etc., importants du point de vue écologique, ne sont souvent plus cultivés que grâce au dévouement d'amateurs (FF 1988 III 946, voir également dans ce sens, Donzallaz, op. cit. n° 3306 ss). La capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR) suppose que l'intéressé possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole. Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si l'intéressé a fréquenté une école d'agriculture (FF 1988 924/925; pour plus de détails: Yves Donzallaz, op. cit., no 3215 ss.) ou, suivant les cas, s'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble ou une entreprise comparable à celui ou celle qu'il entend acquérir (arrêts TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1; 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2b et 4a). Seul celui qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1). b) Selon la jurisprudence, le but de l'assujettissement de l'aliénation à autorisation est de garantir que le transfert de propriété corresponde aux objectifs du droit foncier rural, au premier rang desquels figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1 p. 333; 133 III 562 consid. 4.3 p. 564; 132 III 658 consid. 3.3.1 p. 659). Dans l'ATF 122 III 287, le Tribunal fédéral a en effet posé le principe selon lequel le but de politique agricole de la loi sur le droit foncier rural n'est pas simplement de maintenir le statu quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1 p. 334; 133 III 562 consid. 4.4.2 p. 566; 122 III 287 consid. 3b in initio p. 289). La loi sur le droit foncier rural cherche, dans cette mesure, à exclure du marché foncier tous ceux qui visent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1 p. 334; 135 II 123 consid. 4.3 p. 125). c) En l'espèce, les recourants contestent tant le fait que D.\_\_\_\_\_ dispose des capacités pour être exploitante à titre personnel que le fait qu'elle compte exercer elle-même l'exploitation du domaine. aa) S'agissant tout d'abord de la capacité d'exploiter à titre personnel de D.\_\_\_\_\_, les recourants font en particulier valoir que celle-ci ne disposerait pas des compétences nécessaires au vu de son jeune âge et de son manque d'expérience. D.\_\_\_\_\_, âgée de 29 ans au moment de la délivrance de l'autorisation, est titulaire d'un CFC d'agricultrice et d'un CFC de professionnelle du cheval – soins aux chevaux. Comme évoqué plus haut (cf. consid. 4a ci-dessus), c'est déjà suffisant pour lui reconnaître les compétences nécessaires au sens de la LDFR. En effet, les diplômes dont elle peut se prévaloir portent clairement sur les domaines nécessaires à l'exploitation agricole et, de plus, également sur l'environnement équestre. Les recourants ne développent aucun argument remettant en cause les formations suivies par D.\_\_\_\_\_ et en particulier l'adéquation de celles-ci avec les compétences exigées pour être exploitant à titre personnel. Les recourants tentent d'ajouter une condition complémentaire soit l'existence d'une expérience dans le domaine. Un tel critère ne figure ni dans la loi ni dans les critères développés par la jurisprudence et la doctrine. Au contraire, suivre les recourants sur ce point aurait pour conséquence qu'un jeune agriculteur – formé – ne pourrait jamais reprendre un domaine s'il ne dispose pas d'expérience. Or, tel n'est manifestement pas le but poursuivi par la loi qui vise à concrétiser le principe de l'exploitation à titre personnel et non d'en exclure des personnes qualifiées. La jurisprudence

a d'ailleurs déjà reconnu les capacités nécessaires à des personnes qui ne disposaient pas d'une expérience professionnelle dans le domaine agricole (cf. arrêt CDAP FO.2020.0004 du 9 octobre 2020 consid. 3c et 3d). On relèvera par surabondance que D.\_\_\_\_\_ exerce depuis juin 2019 comme aide agricultrice. Elle bénéficie dès lors au jour du rendu du présent arrêt d'une expérience professionnelle dans le domaine de l'agriculture. bb) S'agissant ensuite de l'exploitation à titre personnel, les recourants soutiennent que les pièces du dossier démontrent que D.\_\_\_\_\_ n'entend pas exploiter personnellement le domaine. Ils se fondent tout d'abord sur le fait que l'acte de vente prévoit la reprise par D.\_\_\_\_\_ des baux relatifs aux espaces de pré-champs des parcelles nos 2'204 et 2'205, alors même que celui relatif aux bâtiments et à l'espace autour d'eux devrait faire l'objet d'action du vendeur en vue du constat de leur nullité ou encore leur résiliation. Cela signifierait selon eux que celle-ci n'aurait l'intention d'exploiter uniquement les boxes et le manège à chevaux avec la surface d'évolution équestre, à l'exclusion des prés-champs. On ne saurait les suivre. Même si l'existence des baux à ferme est litigieuse, il est constant que l'acquéreur d'un immeuble agricole n'a pas d'autre choix que reprendre de telles obligations. Cela n'implique aucunement qu'il ne veuille ensuite procéder lui-même à leur résiliation et exploiter les terres acquises. D'ailleurs, l'art. 15 LBFA, comme rappelé ci-dessus, permet à l'acquéreur qui entend exploiter personnellement un immeuble agricole de résilier les baux à ferme liés à celui-ci. L'acte de vente dont se prévalent les recourants mentionnent expressément que D.\_\_\_\_\_ est consciente des possibilités et modalités de telles résiliations. On ne saurait dès lors en déduire que la présence du chiffre 11 de l'acte de vente, qui impose au vendeur de procéder afin que le bail concernant les bâtiments et la place-jardin sis sur la parcelle n° 2'204 soit supprimé, signifie que l'acquéreuse n'exploitera pas personnellement le reste du domaine. Les recourants se réfèrent encore à l'appui de leur argumentation au budget d'exploitation prévisionnel qui indique que la fauche de la parcelle n° 2'205 pour la production de fourrage sera effectuée par un tiers. Ce document mentionne également, dans ses conclusions, qu'à terme, un employé à temps partiel sera engagé après l'aménagement de quatre boxes et une stabulation pour quatre chevaux. A comprendre les recourants, aucun exploitant à titre personnel ne pourrait faire appel à des tiers pour des travaux ponctuels ou engager du personnel. Il n'apparaît aucunement que tel soit le cas et que l'exigence posée par la loi implique que l'acquéreur soit l'unique travailleur sur le domaine. D'ailleurs, comme relevé plus haut, le message admet que l'activité agricole soit un hobby et que l'exploitant personnel n'y consacre pas la majorité de son temps. Cela étant, les recourants omettent de relever que le même budget d'exploitation indique clairement à quel taux D.\_\_\_\_\_ compte se consacrer au domaine. Dans un premier temps, elle conservera un emploi à mi-temps – afin d'assurer son niveau de vie – et ensuite réduira celui-ci à un quart-temps, le but étant de se consacrer entièrement au domaine quand cela sera viable économiquement. Cette planification montre que D.\_\_\_\_\_ entend se consacrer personnellement à l'exploitation. cc) Les recourants invoquent encore que le prix d'achat impliquerait que D.\_\_\_\_\_ ne disposerait pas elle-même des fonds nécessaires à l'acquisition. Il ressort toutefois des pièces produites qu'elle a les liquidités permettant de conclure la vente. dd) En définitive, ce grief doit être rejeté.

#### **E. 4**

Les recourants contestent que D.\_\_\_\_\_ dispose des qualités nécessaires pour être considérées comme une exploitante personnelle. Aucune des parties ne contestant que l'acquisition des parcelles litigieuses est soumise à la LDFR, il convient dès lors de rappeler les conditions auxquelles une personne peut acquérir un immeuble agricole. a) Aux termes

de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1), laquelle est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété (al. 3). L'art. 62 LDFR prévoit des exceptions au principe de l'acquisition soumise à autorisation, par exemple lorsque l'acquisition est faite par succession et par attribution de droit successoral (let. a), par un descendant, le conjoint, les père et mère ou des frères ou des sœurs de l'aliénateur ou l'un de leurs enfants (let. b) ou par un propriétaire commun ou un copropriétaire (let. c). 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). L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). Selon cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1); est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). Cette disposition définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). La distinction entre ces deux notions provient de l'ancien droit successoral paysan (art. 620 et 621 al. 2 aCC). Dans son Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural (FF 1988 III 889), le Conseil fédéral a exposé que les deux notions étaient étroitement liées et que rien ne s'opposerait à ce que la capacité d'exploiter soit définie comme un élément de la notion d'exploitant à titre personnel. C'était uniquement parce que l'ancien droit distinguait les deux notions qu'il convenait de mentionner spécialement la capacité d'exploiter dans un alinéa séparé (FF 1988 III 924; RNRF 87/2006 p. 273, 5A.20/2004). En outre, ces notions n'étant ainsi, pour l'essentiel, pas différentes de celles qui ont été développées sous l'empire de l'ancien droit successoral paysan par la jurisprudence du Tribunal fédéral, celle-ci demeure pertinente (ATF 134 III 586 consid. 3.1.2 p. 588 ss; arrêt TF 5A.17/2996 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1). L'art. 9 LDFR distingue implicitement entre l'exploitant à titre personnel d'immeubles et celui d'entreprises agricoles. Dans le cas de l'exploitation de bien-fonds agricoles – ce qui est le cas des parcelles litigieuses –, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore, l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir (Yves Donzallaz, Traité de droit agraire suisse, 2006, vol. II, n° 3215 ss et n° 3298 ss; arrêt TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid.

#### **E. 4.00**

1.82 Oron (+ Forel-Lavaux), Moudon, Payerne, Avenches 2.37

#### **E. 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. 5**

Les recourants soutiennent que l'exploitation d'un manège équestre serait contraire à la zone agricole et qu'ainsi d'une part il serait démontré que D. \_\_\_\_\_ n'entend pas exploiter le

domaine personnellement et que, d'autre part, son projet ne serait pas viable. Ils évoquent également des arguments économiques pour fonder leur appréciation sur ce dernier point. a) Tout d'abord, il sied de préciser que le grief ne concerne dans les faits par la qualité d'exploitant à titre personnel, dont les critères ont été examinés au considérant précédent. En fait, l'adéquation à la zone entre dans le champ du caractère réalisable du projet de l'acquéreur. En effet, l'autorité doit s'assurer que le projet est réalisable (cf. Yves Donzallaz, op. cit., n. 3298, qui cite le Tribunal fédéral en disant que le projet du repreneur doit être pratiquement réalisable. Cet avis se réfère à l'arrêt TA FO.1997.0035 du 22 décembre 1997 consid. 6 et à sa propre référence à l'ATF 94 II 254 consid. 3a). Il s'agit uniquement de vérifier qu'il n'existe pas un obstacle évident à la concrétisation du projet – comme par exemple dans l'ATF 94 II 254 l'âge des acquéreurs ou dans l'arrêt TA FO.1997.0035 le fait que l'acquéreur ne soit pas réellement en mesure d'exploiter lui-même le domaine et qu'il doive faire appel à des membres de sa famille. A ce titre, l'incompatibilité du projet avec la zone agricole pourrait être un motif rendant le projet irréalisable. Dans sa détermination du 14 octobre 2020, la DGTL relève que la réalisation d'une place pour l'utilisation de chevaux et destinée à l'enseignement de l'équitation ne pourrait être examinée en conformité à l'affectation de la zone agricole, mais uniquement comme une activité accessoire non agricole au sens de l'art. 24b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Par ailleurs, les exigences posées par l'art. 16a bis LAT ne paraissent à son sens également pas réalisées. L'autorité en déduit donc que les constructions et activités projetées ne seraient pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Cela étant, le projet ne s'inscrit pas dans un terrain nu sur lequel il conviendrait de bâtir les infrastructures nécessaires. Au contraire, un manège et des boxes sont présents depuis 1980. D'ailleurs, les recourants exploitent eux-mêmes ces infrastructures. On peut dès lors s'étonner qu'ils invoquent la non-conformité de celles-ci à la zone agricole, alors même qu'ils n'évoquent pas vouloir renoncer à l'exploitation qu'ils en font. Cette question mise à part, force est de constater que les constructions sont âgées d'environ 40 ans. Il est ainsi dès plus probable qu'elles puissent continuer à être exploitées même si leur conformité à la zone agricole devait être niée, le propriétaire des parcelles pouvant se prévaloir de la prescription trentenaire. Dès lors, le projet de base formé par D. \_\_\_\_\_, qui n'inclut aucune construction nouvelle paraît réalisable au sens de la LDFR. Savoir si son évolution, avec la construction de nouveaux boxes ou d'autres infrastructures, sera envisageable sort du cadre de la décision rendue et des éléments devant être examinés par l'autorité. En effet, à défaut, celle-ci devrait se projeter sur des dizaines d'années pour envisager toutes les évolutions possibles d'un domaine, ce qui excède clairement le cadre légal. b) Les recourants soutiennent également que l'autorité intimée devait examiner la viabilité économique du projet, au-delà de son côté réalisable. En effet, ils invoquent des griefs en lien avec la structure de crédit ou encore les estimations de rendement. L'art. 61 al. 2 LDFR définit l'examen auquel l'autorité doit procéder dans la mesure où il prescrit que l'autorisation d'acquérir un immeuble ou une entreprise agricole est accordée s'il n'existe aucun motif de refus. Il ne s'agit dès lors pas pour celle-là d'examiner des critères qui sont extérieurs aux motifs de refus définis à l'art. 63 al. 1 let. a à c LDFR. Comme évoqué plus haut, l'autorité doit cependant s'assurer que le projet du repreneur est pratiquement réalisable (cf. les références citées : Yves Donzallaz, op. cit., n. 3298; arrêt TA FO.1997.0035 du 22 décembre 1997 consid. 6; ATF 94 II 254 consid. 3a). Il ne ressort toutefois pas de ces jurisprudences que cet examen implique celui de la viabilité économique à moyen ou long terme du projet, ce qui serait d'ailleurs très complexe à établir

au stade de l'acquisition de parcelles. En effet, une telle projection implique des estimations quant aux perspectives de rendement et donc des évaluations faites par des experts. Une telle complexité et le renchérissement de la procédure qui y est lié n'aurait pour conséquence que de rendre la transmission de parcelles agricoles très difficile, ce qui sort du cadre légal. Les recourants veulent ici étendre de manière exorbitante les exigences fixées à l'acquisition d'immeubles agricoles. Le grief doit donc être rejeté sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant les considérations des recourants.

## **E. 6**

Enfin, les recourants contestent que le prix d'acquisition convenu entre le propriétaire et l'acquéreuse soit licite au sens de la LDFR. a) 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. L'art. 66 al. 1 LDFR s'est révélé compliqué à appliquer et les cantons ont mis en place des pratiques variées (Yves Donzallaz, op. cit., n° 3503 ss, p. 688). Dans deux arrêts (arrêts TF 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 CDAP FO.2017.0008 du 23 juillet 2018). b) 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 (arrêts TF 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 (arrêt TF susmentionné 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 (arrêts TF susmentionnés 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 (arrêts TF susmentionnés 2C\_234/2015 consid. 5.5; ég. 2C\_46/2015 consid. 5.3 et les réf. citées). c) 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 circulaires successives adressées aux praticiens (citées notamment dans les arrêts CDAP FO.2016.0008 du 30 décembre 2019, FO.2014.0008 du 8 octobre 2015, FO.2017.0008 du 23 juillet 2018, FO.2015.0003 du 13 octobre 2015): 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 1er 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. 6.24**

La Vallée 1.34 2.54 NB: type d'EF: RG92 ou 94: dernière révision générale non agricole / EFO1 : ajustement des EF des 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 1er janvier 2020 contient, pour les EF de types "RG92-94" et la région Aigle, un ratio de 1,27. 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 CDAP 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 CDAP 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 CDAP FO.2017.0008 du 23 juillet 2018 qui consacre cette solution dans la même cause). Dans un arrêt plus récent (arrêt CDAP FO.2016.0008 du 30 décembre 2019 consid. 4), la Cour a admis, sans véritablement l'analyser, l'application de la méthode PL2 en approuvant le

calcul de la Commission foncière qui fixait le prix licite en intégrant la valeur ECA des bâtiments. Il ressort toutefois de l'arrêt TF 2C\_999/2015 du 29 mai 2017 consid. 8.3 que la valeur ECA ne doit pas être prise en compte dans le calcul car il s'agit d'une notion cantonale, que tous les cantons ne connaissent pas, et qui est dès lors incompatible avec l'art. 66 LDFR. d) En l'espèce, il convient tout d'abord de constater que le prix de la parcelle n° 2205, de 64'668 fr., n'est pas contesté par les recourants. L'autorité intimée s'est fondée sur la méthode du ratio pour le calculer et son appréciation n'est pas sujette à la critique. Il ressort des explications données par l'autorité intimée qu'elle a fait application de la méthode PL2 pour calculer le prix licite de la parcelle n° 2204 en intégrant, pour deux parts, la valeur issue du ratio et, pour une part, celle correspondant au total des valeurs ECA des bâtiments présents sur la parcelle. Les recourants contestent la conformité de cette méthode avec les principes développés par la jurisprudence fédérale, respectivement par l'autorité de surveillance. Ils estiment encore que cette méthode viole le principe de l'égalité ressortant des articles 8 Cst. et 10 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01). aa) De manière générale, les recourants critiquent l'intégration de la valeur ECA des bâtiments dans le calcul opéré par l'autorité intimée. Ils considèrent en substance que sa prise en compte serait contraire à la jurisprudence fédérale et à l'art. 66 LDFR et qu'elle entraînerait un résultat inégal dans son résultat, en comparaison avec les situations où seule la méthode PL1 est utilisée. Avec les recourants, il convient de reconnaître que le Tribunal fédéral a exclu que la valeur ECA puisse être un élément de calcul du prix licite. Dans l'arrêt TF 2C\_999/2015 du 29 mai 2017 consid. 8.3 rendu sur un cas jugé dans l'arrêt CDAP FO.2014.0008 du 8 octobre 2015, notre Haute Cour indique que cette valeur est une notion cantonale qui n'est pas connue par tous les cantons et que sa prise en compte serait dès lors contraire au caractère fédéral de la législation sur le droit foncier rural et en particulier celle relative au prix licite. Le Tribunal fédéral n'était certes interpellé qu'indirectement sur cette question dans la mesure où, dans le cas d'espèce qui lui était soumis, la Cour de céans n'avait pas retenu que la valeur ECA du bâtiment devait être intégrée au calcul, au motif que celle-ci réduisait le prix licite final. Toutefois, le considérant topique de l'arrêt fédéral est clair et sa portée ne peut être réduite au seul cas jugé. Au demeurant, le Tribunal fédéral ne prévoit aucune exception au principe qu'il développe. Certes, dans l'arrêt CDAP FO.2016.0008 du 30 décembre 2019, soit postérieurement au rendu de l'arrêt fédéral, la Cour de céans a admis un calcul intégrant la valeur ECA. On relèvera toutefois que ce point n'était pas particulièrement contesté dans la mesure où l'on requerrait que le prix licite soit fixé de manière plus élevée que celui arrêté par la Commission foncière rurale. On ne saurait cependant tirer de cette jurisprudence que la Cour aurait validé l'utilisation de la valeur ECA de manière générale. Ainsi, il convient, avec les recourants, de considérer que l'arrêt précité du Tribunal fédéral invalide la méthode PL2 dans le sens où elle intègre la valeur ECA dans son calcul. bb) Les recourants paraissent encore soutenir que la méthode PL2 serait de manière générale contraire au droit fédéral. La méthode PL2, qui intègre dans son calcul la valeur des bâtiments en sus de celle des terrains, correspond toutefois à la jurisprudence fédérale. Le Tribunal fédéral a en effet considéré qu'il est tout à fait admissible de calculer d'une part la valeur de rendement des terrains puis de calculer séparément la valeur des immeubles afin ensuite d'arriver au prix licite (arrêts TF 2C\_234/2015 consid. 5.5 et 2C\_46/2015 consid. 5.3 cités plus haut). Certes, l'estimation fiscale vaudoise, utilisée comme base pour la méthode dite des rations (PL1), comprend déjà la valeur des bâtiments (cf. arrêt TF 2C\_999/2015 du 29 juin 2017 consid. 8.3). Toutefois, le Tribunal fédéral n'a validé cette méthode que pour autant qu'une

plus-value soit prise en considération lorsque la valeur intrinsèque des immeubles est supérieure à la moyenne ou que d'importants investissements ont été consentis peu de temps avant l'évaluation du bien (arrêts TF 2C\_999/2015 du 29 juin 2017 consid. 5.2 et les références citées). Ainsi, il n'est aucunement exclu par la jurisprudence d'intégrer une pondération relative à celle-ci en sus de la valeur intégrée à l'estimation fiscale. La méthode PL2 opère cette plus-value par l'intégration de la valeur des bâtiments pour une part du prix licite, deux parts étant attribuées à l'estimation fiscale. Ce calcul apparaît adéquat dans la mesure où il donne une prédominance à la valeur de rendement (soit l'estimation fiscale) sur la valeur particulière des bâtiments, ce qui correspond aux critères de la jurisprudence fédérale. Il reste ainsi à déterminer comment évaluer les bâtiments. Si la valeur ECA des bâtiments ne peut correspondre à celle à prendre en compte (cf. consid. 6d/aa ci-dessus), et que la valeur de rendement est déjà intégrée à l'estimation fiscale, seule la valeur vénale de ceux-ci est envisageable. Ainsi, il convient – dans les cas où les constructions ont une valeur intrinsèque particulière – de procéder à l'estimation de leur valeur vénale et d'incorporer ce montant dans le calcul du prix licite.

## **E. 7**

En l'espèce, il convient tout d'abord de déterminer si les bâtiments présents sur la parcelle n° 2204 (nos ECA 16, 17 et 3832) ont une valeur intrinsèque particulière qui justifie l'application de la méthode PL2. L'autorité intimée considère que tel est le cas car le manège et les boxes constituent un bien rare, seul exemple chablaisien d'une telle structure en zone agricole. Les recourants estiment que la preuve de cette rareté n'a pas été faite. La jurisprudence fédérale qui prévoit la prise en compte de la valeur des bâtiments, ne précise pas les critères permettant de considérer que l'on est en présence d'une valeur intrinsèque particulière. Si elle mentionne une valeur actuelle des bâtiments supérieure à la moyenne ou encore la présence d'investissements importants réalisés récemment (cf. notamment arrêts TF déjà cités 2C\_999/2015 consid. 5.2, 2C\_234/2015 consid. 5.5 et 2C\_46/2015 consid. 5.3), elle ne limite pas la notion de valeur intrinsèque particulière à la seule prise en compte des matériaux des bâtiments ou à leur méthode de construction. Au contraire, il convient d'admettre que c'est l'ensemble des circonstances permettant de justifier que cette valeur est supérieure à celle généralement admise pour un bien comparable qui doivent être considérés. Dès lors, il est, sur le principe, tout à fait envisageable de prendre en compte la rareté d'une infrastructure. Il n'est en effet pas contestable qu'il s'agit d'un élément devant être intégré au calcul de la valeur vénale d'un bien immobilier. En l'espèce, il n'apparaît pas que l'état des bâtiments – anciens même s'ils sont bien conservés –, le type de construction ou encore les matériaux utilisés apportent une valeur particulière à l'ensemble (cf. sur ce point les considérations du rapport d'expert de G. \_\_\_\_\_ SA). Cela n'est d'ailleurs pas soutenu par l'autorité intimée ou les tiers intéressés. La rareté du bien, qui fonde donc cette valeur intrinsèque particulière selon l'autorité intimée, s'envisage au regard du fait que l'infrastructure concernée serait unique dans la région. Il convient ainsi tout d'abord de vérifier que tel soit le cas. Les tiers intéressés ont produits diverses pièces relatives à des manèges pour chevaux situés dans le Chablais. Selon ces documents, ces installations sont toutes situées dans des zones spéciales (zone de détente et de loisirs, zone équestre, zones d'installations publiques, zone d'activités touristiques ou encore zone d'activités tertiaires). Il n'est pas établi que d'autres seraient situées en zone agricole, ce qui n'est d'ailleurs ni allégué ni rendu vraisemblable par les recourants. Ceux-ci invoquent que la preuve de la rareté n'est pas amenée par les pièces susmentionnées. Il est exact qu'il appartient en l'espèce aux tiers intéressés, qui s'en prévalent, d'amener cette preuve. Cependant, s'agissant

d'un fait négatif – l'absence d'autres manèges en zone agricole – celle-ci est impossible à fournir. Seule une vraisemblance suffisante du fait allégué peut être exigée. Or, les exemples produits par les tiers intéressés étayent la position de l'autorité intimée sur ce point et rendent suffisamment vraisemblable qu'aucune autre installation du même type n'est présente en zone agricole. Dès lors, il appartenait aux recourants de démontrer, par l'apport de preuves complémentaires, que tel n'est pas le cas. A défaut d'autres éléments, la Cour doit considérer que la preuve du caractère unique de l'infrastructure équestre présente sur la parcelle n° 2'204 est amenée. Il reste encore à déterminer si cette rareté constitue un élément suffisant pour qu'il altère la valeur intrinsèque des bâtiments au sens de la jurisprudence. A ce titre, le rapport d'expert cité plus haut ne mentionne pas s'il a tenu compte de cet élément dans son appréciation de la valeur vénale des bâtiments. Ce point n'est toutefois pas décisif. En effet, le fait que les infrastructures puissent bénéficier le cas échéant d'un régime dérogatoire et exister malgré le fait qu'elles ne soient pas conformes à la zone, constitue clairement un élément à prendre en compte dans l'estimation de leur valeur. Il n'apparaît dès lors pas que l'autorité intimée ait procédé arbitrairement en tenant compte de la valeur des bâtiments d'une manière particulière dans le cadre de la fixation du prix licite.

#### **E. 8**

En dernier lieu, il convient de procéder au calcul du prix licite en se fondant sur la méthode PL2 et en intégrant la valeur vénale des bâtiments. L'analyse immobilière effectuée par G.\_\_\_\_\_ SA le 16 décembre 2016 indique que la valeur intrinsèque de l'ensemble de la parcelle n° 2'204 est de 1'300'000 fr., et celle uniquement liée aux bâtiments et à la place-jardin de 1'258'000 francs. Le terrain qui n'est pas lié aux bâtiments doit être estimé à sa valeur de rendement, seul ce dernier montant doit donc être pris en compte, le solde étant compris dans l'estimation fiscale. L'autorité intimée a tout d'abord retenu que l'estimation fiscale (RG92) de la parcelle est de 550'000 fr., ce qui ressort de l'extrait du registre foncier. Elle a appliqué un ratio de 1.27, ce qui est conforme à la directive rendue et n'est d'ailleurs pas contesté par les recourants. Un montant de 698'500 fr. correspond donc à la valeur selon la méthode PL1. Il convient d'y intégrer celle relative aux bâtiments, soit 1'258'000 fr., pour aboutir à un prix licite de la parcelle n° 2204 de 885'000 fr.  $[(698'500 \times 2) + 1'258'000]/3$ . La décision querellée retient un prix licite total de 1'100'000 fr. pour les deux parcelles, soit 1'035'332 fr. pour la parcelle n° 2204 et 64'668 fr. pour la parcelle n° 2205. Les recourants ont soulevé – certes s'agissant du prix admis par l'autorité intimée – que l'autorité de surveillance n'admettait la méthode PL2 que pour autant que le prix licite obtenu par ce biais ne soit pas supérieur de plus de 15% à celui obtenu par l'application des ratios. Ils se fondent en particulier sur les directives du Département de l'économie rappelées dans l'arrêt CDAP FO.2012.0022 du 13 juin 2013 au consid. 3. En l'espèce, le prix licite susmentionné est en effet supérieur à cette limite de 15%. Toutefois, celle-ci ne ressort ni des dispositions légales ni de la jurisprudence. Or, on peut admettre que dans certains cas la valeur intrinsèque particulière des bâtiments impliquent une hausse sensible du prix d'acquisition, sans que cela soit sujet à critique. Il n'en demeure pas moins que le prix de vente convenu entre C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ pour la parcelle n° 2'204, soit 1'035'332 fr., est supérieur au prix licite tel que calculé ci-dessus. Il est ainsi surfait au sens de l'art. 63 al. 1 let. b et 66 LDFR.

#### **E. 9**

Les considérants qui précèdent entraînent l'admission partielle du recours et la réforme de la décision querellée en ce sens que le prix licite d'acquisition de la parcelle n° 2204 est fixé à 885'000 francs. Les recourants obtenant partiellement gain de cause, les frais doivent être répartis entre C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, d'une part, et A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, d'autre part (art. 49 al. 1 LPA-VD et 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Au vu du sort du recours, les dépens doivent être compensés.

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