

VD_OMNI FO.2019.0019 vom 16. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2019.0019

FR: VD_OMNI FO.2019.0019 du 16 novembre 2020

IT: VD_OMNI FO.2019.0019 del 16 novembre 2020

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Commission d'affermage, D. _____ | Parcelles affermées depuis 1996 sans que le fermage convenu conventionnellement n'ait été approuvé. Recours de propriétaires contre la décision de la Commission d'affermage qui, saisie en 2014 d'une demande de la fermière en ce sens, a ramené le fermage convenu au fermage licite. Bien que le bail ait pris fin en 2018, l'ancienne fermière conservait un intérêt à faire trancher la question de la fixation du montant du fermage licite, sous l'angle de l'art. 45 LBFA (consid. 1). Décision suffisamment motivée, les recourants disposant de toutes les données utiles à la compréhension des montants retenus par l'expert mandaté par la Commission d'affermage (consid. 4). Pour le reste, les recourants se contentent de vagues critiques générales non étayées et ne font qu'opposer leurs propres calculs à ceux de l'expert, sans expliquer en quoi ces derniers seraient inexacts (consid. 5 et 6). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Les recourants font valoir que le bail à ferme agricole a pris fin au 30 juin 2018 et qu'en perdant la qualité de fermière dès le 1^{er} juillet 2018, E. _____ a également perdu la qualité pour agir dans le cadre de la procédure ouverte devant la Commission d'affermage. Selon eux, devenue sans objet, la requête du 1^{er} avril 2014 aurait dû être déclarée irrecevable par l'autorité intimée. E. _____ objecte que son intérêt digne de protection demeure actuel, ce dernier résidant en l'occurrence dans la fixation du fermage licite qui lui permettra ultérieurement de faire valoir la répétition des fermages versés en vertu d'une convention nulle, sur la base de l'art. 45 al. 2 LBFA. a) Comme on le verra ci-après, le bail à ferme agricole est un contrat onéreux et les parties ne sont pas libres de fixer à leur convenance le montant du fermage, les dispositions contractuelles qu'elles prennent en la matière étant soumises au contrôle de l'Etat (cf. arrêt FI.2018.0006 du 21 juin 2018 consid. 3a/aa). Ainsi, le fermage d'une entreprise agricole doit être soumis à l'approbation de la Commission d'affermage (art. 42 al. 1 LBFA). Si cette autorité apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, elle ouvre la procédure d'approbation (art. 42 al. 3 LBFA). Elle décide si le fermage convenu pour l'entreprise est licite et ramène le fermage trop élevé au fermage licite (art. 44 al. 1 et 2 LBFA). Sous l'intitulé "Effets de droit civil", l'art. 45 al. 1 LBFA prescrit que la convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite. Le texte allemand est à cet égard plus précis en mentionnant qu'il s'agit du montant fixé par l'autorité (" Die Vereinbarung über den Pachtzins ist nichtig, soweit dieser das durch die Behörde festgesetzte Mass übersteigt. ") (cf. arrêt du TF 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2). Selon l'art. 45 al. 2 LBFA, les fermages versés en vertu d'une convention nulle peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation

définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement. L'art. 45 al. 3 LBFA précise que la nullité de la convention relative au fermage n'affecte pas la validité du bail. Enfin, sous la note marginale "Conventions nulles", l'art. 46 LBFA prévoit que les parties ne peuvent pas renoncer par avance aux droits que leur confère la présente section. Selon la jurisprudence, dès lors que le fermage n'est pas valable avant approbation, la fixation du fermage licite a effet rétroactif, conformément à l'art. 45 al. 2 LBFA qui permet la répétition de fermages versés en raison d'une convention nulle (cf. arrêt de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal AP.2011/22 du 15 décembre 2010 consid. 3a/aa). b) En l'occurrence, le montant du fermage conclu conventionnellement entre les parties en 1996 n'a pas été approuvé. C'est à l'occasion du dépôt de la requête de E._____ du 1^{er} avril 2014 que l'autorité intimée a pris connaissance de cet élément et qu'elle a conséquemment ouvert une procédure d'approbation – procédure dont on rappelle qu'elle doit être conduite d'office (cf. arrêt FO.2017.0015 précité consid. 4) –, laquelle a mené au prononcé de la décision ici querellée. On ne saurait considérer que la fin du bail intervenue au 30 juin 2018 a eu pour effet de rendre sans objet cette requête, comme le prétendent les recourants. En effet, dans la mesure où l'art. 45 al. 2 LBFA permet de répéter des fermages versés en vertu d'une convention nulle, c'est-à-dire lorsque le fermage dépasse le montant licite (cf. art. 45 al. 1 LBFA), on doit admettre qu'en dépit de la perte de son statut de fermière au 30 juin 2018, E._____ conservait un intérêt à faire trancher la question de la fixation du montant du fermage licite des parcelles concernées par le bail conclu en 1996, dès lors qu'elle pourrait tenter une action en restitution du trop-perçu à l'encontre des propriétaires (art. 62 CO) (cf. en ce sens arrêt TF 2C_1034/2019, 2C_1035/2019 du 8 juillet 2020 consid. 2.2). La situation du cas d'espèce se distingue à cet égard de celle dont a eu à connaître le Tribunal cantonal dans l'arrêt AF.2014.0002 du 25 septembre 2015, dont se prévalent les recourants, où la qualité pour recourir d'un fermier a été déniée au-delà de la mesure définie par un contrat de bail. Partant, c'est à raison que l'autorité intimée n'a pas déclaré irrecevable la requête du 1^{er} avril 2014 et qu'elle a traité l'affaire au fond dans sa décision du 14 novembre 2019, étant précisé que cette décision, ainsi que l'expertise sur laquelle elle repose, ont à juste titre limité la période de contrôle au 30 juin 2018. Pour les mêmes motifs, les conclusions formulées dans le recours sous ch. II doivent être rejetées et il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants soutiennent que l'autorité intimée a fait preuve de formalisme excessif en écartant leur courrier du 4 octobre 2019. Implicitement, ils se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus. a) aa) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comprend notamment le droit pour l'administré de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 144 I 11 consid. 5.3; 135 II 286 consid. 5.1). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). bb) Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de

procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 142 IV 299 consid. 1.3.2; 142 I 10 consid. 2.4.2). L'excès de formalisme peut résider soit dans la règle de comportement imposée au justiciable par le droit cantonal, soit dans la sanction qui lui est attachée. En tant qu'elle sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. (ATF 135 I 6 consid. 2.1; arrêt TF 2C_407/2019 du 16 juillet 2019 consid. 3.2). cc) L'art. 21 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) prévoit que les délais impartis par l'autorité peuvent être prolongés pour des motifs suffisants, si la partie en fait la demande avant l'expiration (al. 2). Lorsque l'autorité refuse de prolonger un délai, le requérant dispose d'un délai de trois jours dès la communication du refus pour procéder à l'acte requis. L'autorité en informe le requérant (al. 3). b) Les recourants ont en l'espèce bénéficié d'un délai de près de trois mois devant l'autorité intimée (à la faveur d'une prolongation de délai) pour se déterminer sur le contenu du rapport d'expertise du 23 mai 2019, délai qui paraissait suffisant pour concevoir et rédiger une prise de position étayée. On aurait ainsi pu attendre d'eux qu'ils se prononcent de manière complète sur cette expertise dans leur courrier du 30 août 2019, ce qu'ils n'ont pas fait puisqu'ils ont requis une nouvelle prolongation de délai jusqu'au 15 novembre 2019, soit près de deux mois et demi supplémentaires. A cela s'ajoute que les intéressés, qui ont renouvelé leur demande de prolongation de délai le 17 septembre 2019, ont encore attendu une quinzaine de jours après la clôture de l'échange d'écritures, intervenue le 20 septembre 2019, avant d'adresser leur courrier litigieux du 4 octobre 2019 à la Commission d'affermage. D'un autre côté, on pourrait se demander si l'autorité intimée, qui n'a jamais pris formellement position sur les requêtes de prolongation de délai formulées les 30 août et 17 septembre 2019, n'aurait pas pu impartir un très bref délai non prolongeable aux recourants pour produire les pièces qu'ils évoquaient avant de clore l'échange d'écritures, étant rappelé que près de deux mois se sont encore écoulés avant que la décision attaquée ne soit rendue le 14 novembre 2019. La question de savoir si l'autorité intimée a fait preuve de formalisme excessif en écartant du dossier le courrier du 4 octobre 2019 peut quoi qu'il en soit demeurer indécidée. En effet, même à supposer avérée, une éventuelle violation du droit d'être entendu des recourants sur ce point devrait de toute manière être tenue pour guérie en l'espèce, les intéressés ayant eu l'occasion de produire toutes explications utiles devant le tribunal de céans, qui statue ici avec un libre pouvoir d'examen en fait et en droit. Le grief formulé doit ainsi être rejeté.

E. 3

Sur le fond, le bail à ferme est un contrat qui relève du droit civil avec pour conséquence que les litiges de droit privé entre bailleur et fermier y relatifs sont de la compétence du juge civil, à savoir du tribunal d'arrondissement. Le législateur a cependant introduit des règles de droit public dans la loi sur le bail à ferme agricole qui donnent lieu à des décisions rendues par des autorités administratives, dont la Commission d'affermage (cf. arrêt TF 2C_1124/2015 du 31 mars 2017 consid. 3.3). En l'occurrence, l'affaire au fond traite de la détermination du fermage licite, cause qui relève du droit public. Les conclusions subsidiaires formulées dans le recours sous ch. III quater, en tant qu'elles tendent à la fixation d'une indemnité de 58'010 fr. dès le 1^{er} juillet 2018 pour occupation illicite des parcelles concernées, sont partant irrecevables, une telle problématique relevant de la compétence du juge civil.

E. 4

Pour fixer le fermage, il est tenu compte des loyers que le fermier verse au bailleur pour une chose louée ou une chose affermée non agricole qui est liée à un bail à ferme à caractère agricole prédominant. " L'art. 37 LBFA dispose que le fermage d'une entreprise agricole comprend un pourcentage approprié de la valeur de rendement au sens de l'art. 10 LDFR (let. a), ainsi que l'indemnisation de la moyenne des dépenses du bailleur pour les aménagements et les installations (charges du bailleur) (let. b). Aux termes de l'art. 40 LBFA, le Conseil fédéral fixe le pourcentage de la valeur de rendement en fonction du taux moyen des hypothèques de premier rang établi sur une moyenne de plusieurs années et l'adapte aux variations durables de ce taux (al. 1). Le Conseil fédéral fixe le montant des charges du bailleur pris en considération d'après les charges moyennes de la période de référence retenue pour l'estimation de la valeur de rendement (al. 3). Les art. 42 et 44 LBFA, consacrés au contrôle du fermage, sont ainsi libellés: " Art. 42 Approbation du fermage d'une entreprise 1 Le fermage d'une entreprise doit être soumis à l'approbation de l'autorité. 2 Le bailleur doit demander l'approbation du fermage dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier. L'adaptation du fermage dans les limites de la modification des éléments de calcul fixés par le Conseil fédéral n'est pas soumise à approbation. A la requête d'une partie, l'autorité cantonale constate dans quelle mesure le fermage peut être adapté. 3 Si l'autorité cantonale apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, elle ouvre la procédure d'approbation. (...) Art. 44 Décision de l'autorité cantonale 1 L'autorité cantonale décide si le fermage convenu pour l'entreprise ou pour l'immeuble est licite. 2 Elle ramène le fermage trop élevé au montant licite. 3 Elle notifie sa décision aux parties et la communique à l'autorité qui a qualité pour former opposition. " La Commission d'affermage est l'autorité administrative compétente notamment pour approuver le fermage d'une entreprise (art. 13 al. 1 let. d LVLBFA). Pour saisir la Commission d'affermage, la partie requérante adresse à son président une requête écrite et motivée (art. 21 LVLBFA). Selon l'art. 22 LVLBFA, la Commission d'affermage ordonne les mesures d'instruction qu'elle juge utiles, faisant notamment procéder d'office aux expertises nécessaires (al. 1). Pour les requêtes concernant le fermage d'une entreprise, elle demande un préavis au Département en charge de l'agriculture (actuellement le Département de l'économie, de l'innovation et du sport, dont dépend la DGAV) (al. 2). Le législateur a opté pour une procédure d'approbation s'agissant du fermage des entreprises agricoles et pour une procédure d'opposition en ce qui concerne les immeubles agricoles (Claude Paquier-Boinay, *Le contrat de bail à ferme agricole*, Lausanne 1991, p. 209). D'après la doctrine plus récente, la procédure d'opposition pour les immeubles agricoles n'est pas utilisée en pratique et les fermages se fixent en fonction du marché (Andreas Wasserfallen, *Landwirtschaftliches Pachtrecht*, in: Roland Norer et al., *Handbuch zum Agrarrecht*, Berne 2017, n° 42 p. 437). En revanche, en matière de bail d'entreprise agricole, l'autorité compétente a le devoir d'intervenir d'office: par exemple, lorsqu'une convention lui est soumise pour approbation d'une réduction de la durée du bail, elle doit se prononcer également sur le montant du fermage (Paquier-Boinay, *op. cit.*, p. 211; arrêt FO.2017.0015 précité consid. 1). bb) Se fondant sur les art. 36 al. 2 et 40 al. 1 LBFA, le Conseil fédéral a édicté l'OFerm, qui prévoit à son art. 2 que le fermage licite le plus élevé d'une entreprise agricole comprend le pourcentage de la valeur de rendement et l'indemnisation des charges du bailleur. Selon l'art. 3 OFerm, dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} avril 2018 (modification du 31 janvier 2018; RO 2018 1003), le pourcentage correspond à 3,05% de la

valeur de rendement de l'entreprise agricole, y compris les bâtiments, les cultures permanentes éventuelles et l'infrastructure de base relative à ces dernières. S'agissant de l'indemnisation des charges du bailleur, l'art. 4 al. 1 OFerm (tel qu'en vigueur depuis le 1^{er} avril 2018) prévoit que celle-ci comprend les éléments suivants: sol: 1.1% de la valeur de rendement les amortissements et l'entretien (let. a); bâtiments d'exploitation et infrastructure de base pour les cultures permanentes: 6.5% de la valeur de rendement pour les amortissements et 29% de la valeur locative pour l'entretien et les assurances (let. b); amortissement des cultures permanentes, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur (let. c); logement du chef d'exploitation: 3.6% de la valeur de rendement pour les amortissements et 43% de la valeur locative pour l'entretien et les assurances. L'art. 14 OFerm permet une adaptation du fermage, lorsque les procédés de calcul définis aux art. 2 à 12 OFerm ne sont pas applicables, parce que des éléments de base pour l'estimation de valeur de rendement font défaut ou qu'en raison de conditions objectives particulières, ces procédés conduisent à un résultat jugé inéquitable. Ainsi, il est loisible de calculer le fermage d'une autre manière ou de corriger le résultat soit en l'augmentant, soit en le réduisant dans une proportion raisonnable, les principes énoncés aux art. 36 à 40 LBFA demeurant applicables dans chaque cas. Le pourcentage de 3,05% prévu par l'art. 3 OFerm a été régulièrement modifié depuis l'adoption de cette disposition. Initialement fixé à 4% (cf. RO 1987 406), il a été augmenté à 4,5% dès le 20 février 1991 (modification du 13 février 1991; RO 1991 487), abaissé à 4% à compter du 1^{er} février 1996 (modification du 25 octobre 1995; RO 1995 5150) puis porté à 3% dès le 1^{er} février 2004 (modification du 26 novembre 2003; RO 2004 303) avant d'être fixé à 3,5% à compter du 1^{er} septembre 2008 (modification du 25 juin 2008; RO 2008 3593). S'agissant de l'indemnisation des charges du bailleur, l'art. 4 al. 1 OFerm prévoyait initialement que celle-ci comprenait 55% de la valeur locative des bâtiments (let. a), ainsi que l'amortissement des cultures permanentes, telles que vignes et vergers, si le renouvellement des aménagements était à la charge du bailleur (let. b). Le pourcentage fixé à l'art. 4 al. 1 let. a OFerm a par la suite été porté à 68% dès le 1^{er} février 1996 (modification du 25 octobre 1995; RO 1995 5150), puis à 85% dès le 1^{er} février 2004 (modification du 26 novembre 2003; RO 2004 303). L'art. 1 al. 2 OFerm renvoie pour la valeur de rendement à la définition donnée par l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110), laquelle prévoit à son art. 1 al. 1 qu'est réputée comme telle le capital dont l'intérêt (rente) correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles (al. 1). L'art. 2 al. 1 ODFR se réfère, pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, aux dispositions figurant dans l'annexe, soit le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, en précisant ce qui suit (let. a): " en ce qui concerne les entreprises agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation, les bâtiments alpestres, le logement du chef d'exploitation et les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole sont estimés conformément aux dispositions agricoles du guide d'estimation; les constructions ou parties de constructions qui servent à des activités proches de l'agriculture sont estimées sur la base des résultats d'exploitation conformément à la description dans le guide d'estimation; les logements en sus du logement du chef d'exploitation et les bâtiments destinés aux activités accessoires non agricoles sont estimés selon les dispositions non agricoles ". L'art. 2 al. 2 ODFR prévoit que les dispositions et les taux figurant dans l'annexe lient les organes d'estimation. cc) L'Office fédéral de l'agriculture a édité le 31 janvier 2018 une nouvelle version du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (document disponible sur le site internet bundespublikationen.admin.ch), qui est

entré en vigueur le 1^{er} avril 2018 et qui a remplacé une précédente version de février 2004. Le Conseil fédéral a indiqué dans un communiqué de presse du 31 janvier 2018 les motifs ayant présidé à l'adoption de la modification de l'ODFR et du Guide d'estimation de 2018. En substance, il a relevé que ce guide devait être régulièrement complété et développé afin de tenir compte de l'évolution économique et technique; cette révision " entraînera une augmentation de 10 à 20% de la valeur de rendement agricole d'une exploitation. (...) La modification tient ainsi compte de l'évolution des 14 dernières années. Le progrès technique a changé les techniques culturales et l'équipement des bâtiments d'exploitation dans l'agriculture. Les exploitations sont plus fortement spécialisées et misent davantage sur les nouvelles branches d'exploitation, telle que la production d'énergie à partir de la biomasse. En outre, le marché des capitaux a considérablement changé. La présente révision du Guide d'estimation comprend donc la mise à jour des normes techniques, l'intégration des principes de l'évaluation d'entreprise, par analogie avec le reste de l'économie, la détermination du niveau de valeurs et la simplification de la réglementation des logements estimés conformément aux normes agricoles " (cf. arrêt FO.2019.0013 du 11 décembre 2019 consid. 2b). b) En l'espèce, les questions de savoir si l'objet du litige constitue une entreprise agricole et si l'on se trouve en présence d'un cas d'application de l'art. 42 LBFA, qui impose l'approbation du fermage par l'autorité compétente, ont déjà été tranchées par l'affirmative dans l'arrêt FO.2017.0015 entré en force, points sur lesquels il n'y a pas lieu de revenir dans la présente procédure et qui ne sont au demeurant plus contestés par les recourants. Dans ces conditions, même à admettre, comme s'en plaignent ces derniers, que l'autorité intimée aurait erronément retenu dans la décision attaquée que 3,3 hectares étaient " affermés à des tiers " (alors qu'il s'agit en réalité d'une surface qui n'est exploitée par personne), il y a lieu de constater qu'une telle inexactitude ne porterait de toute manière pas à conséquence, si bien qu'il ne se justifie pas d'investiguer plus avant sur ce point. c) C'est par ailleurs en vain que les recourants insistent sur les circonstances ayant prévalu lors de la conclusion du bail, en expliquant que les parties s'étaient à l'époque entendues sur un fermage tenant compte du coût de la construction de la maison et du hangar, ainsi que de celui des terrains. L'accord du fermier sur un fermage dépassant le montant maximum admis par la loi est en effet nul et les recourants ne sauraient s'en prévaloir (cf. arrêt FO.1992.0012 du 7 août 1992 consid. 2b et la réf. cit.). d) Les recourants contestent les montants retenus sous ch. IV du rapport d'expertise s'agissant du poste " Bâtiments d'exploitation et installations ". Ils font grief à l'autorité intimée de s'être limitée à procéder dans la décision attaquée à un " copier-coller " du rapport de l'expert sans présenter le détail des calculs effectués par ce dernier, qu'ils qualifient d'incompréhensibles. Ils invoquent leur droit à une décision motivée au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. aa) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas (ATF 112 Ia 107 consid. 2b). Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour

l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; TF 1B_145/2016 du 1^{er} juillet 2016 consid. 2). La motivation peut par ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). bb) En premier lieu, il convient de constater que l'expert a à juste titre procédé à un calcul en trois temps du fermage licite de l'entreprise horticole. Les modifications législatives intervenues depuis la conclusion du bail en 1996, ainsi que la réduction convenue en 2012 de 8'830 m² de la surface affermée sur la parcelle n° 59 commandaient effectivement un traitement différencié pour les périodes courant jusqu'au 30 octobre 2012, du 1^{er} novembre 2012 au 31 mars 2018 et enfin du 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018. Pour ce qui est de la valeur de rendement et de l'indemnisation des charges du bailleur (cf. art. 3 et 4 OFerm), on doit par ailleurs admettre que la Commission d'affermage est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en n'exigeant pas de l'expert qu'il tienne compte dans ses calculs des pourcentages alors applicables entre juillet 1996 et le 31 août 2008. En effet, dans la mesure où l'art. 45 al. 2 LBFA – auquel se réfère l'autorité intimée dans son courrier explicatif du 18 septembre 2020 – prévoit que les fermages versés en vertu d'une convention nulle peuvent être répétés au plus tard dans un délai de cinq ans à compter du versement, on peut comprendre qu'il a été renoncé à faire établir plus précisément le fermage licite depuis le début du bail en 1996, démarche qui aurait occasionné un inutile surcroît de travail. Il s'ensuit que les pourcentages retenus et appliqués par l'expert aux diverses valeurs de rendement et locatives préalablement définies sous ch. III du rapport du 23 mai 2019, calculées sur la base des normes contenues dans le guide pour l'estimation de la valeur agricole (dans sa version au 1^{er} avril 2018) et de la visite effectuée sur place le 21 mars 2019, doivent être tenus pour corrects, étant précisé que ces taux n'ont à aucun moment été remis en cause par les recourants. cc) S'agissant du fermage licite à fixer pour la période courant jusqu'au 31 mars 2018, l'expert a indiqué (cf. rapport d'expertise p. 9) que celui-ci résultait de l'addition des montants correspondant à 3,5% de la valeur de rendement de l'entreprise sans les logements non-agricoles, à 85% de la valeur locative des bâtiments d'exploitation et des installations (soit l'un des éléments constitutifs de l'indemnisation des charges du bailleur) et à 100% de la valeur locative des logements non agricoles. Les recourants arguent du fait que le montant de 10'368 fr. retenu ne correspond pas aux "85% de la valeur locative des bâtiments d'exploitation et des installations", définition pourtant donnée par l'expert lui-même. Le pourcentage de 3,5% s'applique non seulement aux terres horticoles, mais également aux bâtiments d'exploitation et aux installations. Au regard des valeurs de rendement retenues sous ch. III du rapport d'expertise, on parvient pour ces deux éléments à des montants respectifs de 2'166 fr. (3.5% x 61'893 fr.) et de 3'709 fr. (3.5% x 105'975 fr.). Ce dernier montant n'a il est vrai pas fait l'objet d'une rubrique spécifique dans les développements de l'expert, contrairement à ce qui a été le cas pour les "terres horticoles". Les recourants devaient cependant être en mesure de comprendre, en tous les cas sans avoir à procéder à de trop "fastidieux" calculs, que la somme de 3'709 fr. était en réalité comprise dans le total de 10'368 fr. relatif à la rubrique "Bâtiments d'exploitation et installations", le solde de 6'659 fr. correspondant aux 85% de la valeur locative des bâtiments d'exploitation et des installations (7'834 fr.), ainsi que l'a exposé l'autorité intimée

dans ses observations complémentaires du 8 juin 2020, relayée par E._____. Les mêmes conclusions s'imposent pour le montant de 16'445 fr. retenu au regard de la rubrique "Bâtiments d'exploitation et installations" à compter du 1^{er} avril 2018, dont les recourants considèrent également qu'il reposerait sur un calcul qui ne serait guère explicite. Celui-ci se décompose comme suit: 4'204.40 fr (3,05% x 137'852 fr.) + 8'960.40 fr. (6,5% x 137'852 fr.) + 3'280.40 fr. (29% x 11'312 fr.). Là encore, on pouvait attendre des recourants qu'ils reconstituent sans trop de difficultés l'opération à laquelle avait procédé l'expert. Sur le vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que les recourants disposaient de toutes les données utiles à leur compréhension des montants retenus dans l'expertise et repris dans la décision attaquée. Dans ces circonstances, la motivation de cette dernière apparaît suffisante au regard des exigences déduites de la garantie du droit d'être entendu. Le grief formulé sur ce point doit ainsi être écarté.

E. 5

Si on les comprend bien, les recourants remettent en cause l'estimation faite par l'expert, et reprise par l'autorité intimée, de la valeur locative des logements. Ils soutiennent que les principes retenus par le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole n'auraient pas été appliqués. a) aa) Les recourants se réfèrent au passage suivant figurant dans le guide précité (cf. ch. 9.4): " L'ensemble de la surface habitable d'une exploitation horticole est estimée selon les mêmes principes que la surface du logement autre que le logement de l'exploitant disponible dans une exploitation agricole (cf. chapitre 4.6). L'estimation se fonde sur les loyers réalisables à long terme, charges non comprises (chauffage, eau chaude, conciergerie, etc.). Les logements pour le propre usage sont estimés en fonction du loyer réalisable à long terme dans la région considérée. Des informations concernant le niveau des loyers usuels dans la région peuvent être obtenues auprès de l'administration communale ou de régies, ou consultées sur des plateformes de location immobilière. Les valeurs ainsi obtenues doivent cependant être corrigées en fonction de la situation, des nuisances de bruit, d'odeurs, ainsi que de la qualité de la construction. " bb) Dans son rapport du 23 mai 2019, l'expert a relevé que la valeur locative, soit le revenu annuel que pourrait rapporter un immeuble en location, dépendait de l'aménagement, de la commodité, de la situation et de l'éloignement. La valeur locative de l'habitation du chef d'exploitation résultait d'un barème de points et celle des autres bâtiments ressortait des tableaux des valeurs locatives. Quant aux autres habitations, elles étaient estimées selon la valeur réelle du marché (p. 3). S'agissant de l'exploitation horticole en cause, le rapport mentionne ce qui suit (p. 9): " D. Habitation Les appartements d'une entreprise horticole sont estimés sur la base du loyer effectivement réalisable dans la région concernée sans prendre en compte les charges annexes. La valeur locative des habitations sont capitalisées selon les indications du Guide. A ce jour, l'habitation sise «*****» compte un seul appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'habitation. Il a une surface d'environ 90 m². Cet appartement a entièrement été rénové et transformé aux frais de la société fermière en accord avec le bailleur à l'intérieur des volumes qui constituaient autrefois deux petits appartements, d'un confort très sommaire, destinés aux employés. Ces derniers comprenaient une cuisine modestement agencée, deux petites pièces, une petite salle d'eau borgne et un réduit. Ils sont munis d'une isolation moyenne et même faible endroits, en partie encore dotés de fenêtres à simple vitrage. Un chauffage électrique équipe l'habitation. L'habitation est reliée aux réseaux publics d'eau potable et d'épuration des eaux usées. L'expertise intègre ces deux appartements en fonction de leur état d'avant transformation. Comme l'habitation est occupée par l'exploitante, la pratique vaudoise veut que la valeur

locative fiscale soit prise en compte et intégrée au fermage. La valeur locative ainsi déterminée pour chacun des deux logements de 45 m² est de CHF 9'990.-. Ce montant est utilisé pour valoriser chacun de ces deux logements. La valeur locative est indexée à l'année 2018 (118%), pour le calcul de fermages antérieurs, cette dernière pourrait être réduite en fonction du document "Règlement sur la détermination de la valeur locative (RVLoc) / 642.11.9.1. " L'expert a ainsi retenu que la valeur locative totale des deux logements devait être fixée à 19'980 fr. b) Outre le fait que les recourants n'expliquent pas sur quels points précis les développements de l'expert seraient erronés ou critiquables, en se limitant à indiquer que ce dernier ne serait pas habitué aux prix pratiqués sur l'Arc lémanique (cf. observations complémentaires du 15 mai 2020), on peine surtout à comprendre leur argument. En effet, dans leur propre version du calcul du fermage licite qu'ils ont présenté dans le recours (cf. supra partie Faits, let. G), les intéressés reprennent eux-mêmes le montant de 19'980 fr. évoqué par l'expert. Le grief portant sur l'estimation de la valeur locative doit partant être écarté.

E. 6

De manière plus générale, les recourants mettent en exergue une grande disparité des montants des fermages licites successivement retenus dans l'expertise de F. _____ du 1^{er} novembre 2011, dans celle du 23 mai 2019 réalisée par l'expert mandaté par l'autorité intimée et dans celle émanant de l'"expert privé" qu'ils indiquent avoir consulté. Ils soutiennent que l'autorité intimée n'explique pas pourquoi un expert serait plus fiable qu'un autre et lui reprochent de s'être bornée à suivre l'avis de l'expert qu'elle a mandaté, ce alors qu'elle aurait ordinairement pour habitude de se fier aux conclusions de F. _____. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'autorité intimée ne s'est pas limitée, sans autres, à suivre l'avis de l'expert de la CNAV qu'elle a mandaté dans le cadre de la fixation du fermage licite de l'entreprise horticole, spécialiste dont les recourants n'ont à l'époque du reste pas contesté la désignation. Après avoir examiné les calculs présentés dans le rapport du 23 mai 2019, elle a au contraire expliqué qu'aucune raison ne commandait de s'en distancer, en indiquant en particulier que l'expert avait correctement appliqué la réglementation applicable à chacune des périodes concernées, qu'il avait à juste titre tenu compte d'une plus-value apportée par le système d'irrigation et qu'au vu de l'indexation en fonction du coût de la vie dès l'année 2000, le calcul afférant à la valeur locative des logements n'était pas critiquable. A l'instar de l'autorité intimée, le tribunal considère que rien ne permet en l'espèce de douter du bien-fondé des calculs opérés par l'expert, dont tout indique qu'il a procédé conformément aux méthodes prescrites en la matière, et de l'exactitude des montants retenus par ce dernier. La DGAV a d'ailleurs relevé dans son préavis que les valeurs de rendement et les fermages avaient été estimés au moyen de programmes informatiques adaptés aux législations en vigueur, ce qui permettait d'assurer la qualité des calculs de routine. Tout comme au stade de la procédure s'étant déroulée devant l'autorité intimée, les recourants se contentent en définitive de vagues critiques générales non étayées et ne font qu'opposer leurs propres calculs à ceux de l'expert, sans toutefois expliquer en quoi ces derniers seraient inexacts. On relève au demeurant que le calcul du fermage proposé par les recourants présente des erreurs, à savoir notamment le fait que les intéressés ont omis de procéder à un calcul différencié pour la période courant du 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018 et d'adapter en conséquence les pourcentages applicables. Aucun élément ne justifiant ainsi de remettre en cause le montant des divers fermages fixés par l'autorité intimée dans la décision attaquée, cette dernière doit dès lors être confirmée.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision litigieuse être confirmée. Succombant, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Ils verseront en outre des dépens à E._____, assistée en début de procédure et jusqu'au 7 septembre 2020 par un mandataire professionnel qui a par la suite résilié son mandat (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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