

VD_OMNI FO.2020.0014 vom 10. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2020.0014

FR: VD_OMNI FO.2020.0014 du 10 juin 2021

IT: VD_OMNI FO.2020.0014 del 10 giugno 2021

Regeste

A. _____/Commission d'affermage, B. _____ | Recours du bailleur contre la décision de la Commission d'affermage ramenant le fermage licite à 8'311 fr. par an pour les années 2016 et 2017 et à 10'047 fr. par an pour l'année 2018 s'agissant d'une exploitation d'estivage affermée de 2016 à 2018 pour un fermage fixé par les parties à 13'000 fr. par an. - C'est à juste titre que la détermination du fermage licite pour les années 2016-2017 d'une part et 2018 d'autre part a été effectuée sous l'angle de la réglementation telle qu'en vigueur jusqu'au 31 mars 2018, respectivement dès le 1er avril 2018 (consid. 3). - C'est à tort que le recourant se prévaut d'une violation du principe de la bonne foi en lien avec une précédente décision rendue par la Commission d'affermage en 2015 et concernant la même exploitation d'estivage (consid. 4). - Il y a lieu de constater que la situation de fait sur laquelle se fonde la décision attaquée a été établie de manière incomplète et que le recourant ne disposait pas de toutes les données utiles à sa compréhension des montants retenus dans le préavis de la DGAV et repris dans la décision attaquée, compte tenu notamment des éléments peu clairs, voire contradictoires, qui y figurent. La motivation de la décision entreprise n'apparaît ainsi pas suffisante au regard des exigences déduites de la garantie du droit d'être entendu. En l'état, le Tribunal de céans n'est pas en mesure de se déterminer en toute connaissance de cause (consid. 5). Recours admis, décision attaquée annulée et cause renvoyée à la Commission d'affermage pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Erwägungen

E. 1

Se pose tout d'abord la question de la recevabilité du recours. a) Selon l'art. 23 al. 1 de la loi vaudoise du 10 septembre 1986 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LVLBFA; BLV 221.313), le recours doit être interjeté par acte écrit et adressé en trois exemplaires à la Commission d'affermage dans les trente jours suivant la notification de la décision (art. 50 al. 1 LBFA). L'acte de recours doit être motivé; il indique les conclusions du ou des recourants et les mesures complémentaires d'instruction requises (art. 23 al. 2 LVLBFA). Conformément à l'art. 50 al. 1 de la loi fédérale du

E. 4

Le recourant invoque le principe de la bonne foi, considérant que la Commission d'affermage aurait dû adopter en 2020 une approche cohérente avec sa décision du 7 décembre 2015. a) L'art. 5 al. 3 Cst. prévoit que les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découle le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (arrêt TF 1C_277/2020 du 27 août 2020 consid. 2.2, et les références citées). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une

décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (ATF 141 V 530 consid. 6.2, et la référence citée; 137 II 182 consid. 3.6.2; cf. aussi arrêts TF 1C_500/2020 du 11 mars 2021 consid. 3.4.1; 1C_277/2020 du 27 août 2020 consid. 2.2; 1C_307/2019 du 3 avril 2020 consid. 5.1). Le principe de la confiance, découlant de celui de la bonne foi, commande aussi à l'administration d'adopter un comportement cohérent et dépourvu de contradiction; la jurisprudence y a recours parfois pour corriger les conséquences préjudiciables aux intérêts des administrés qui en découleraient (ATF 111 V 81 consid. 6 p. 87; 108 V 84 consid. 3a p. 88; cf. aussi arrêt TF 1C_500/2020 du 11 mars 2021 consid. 3.4.1). b) aa) Le recourant soutient que la décision attaquée contreviendrait aux constatations faites par la Commission d'affermage dans sa décision du 7 décembre 2015. Il relève avoir conclu à cette époque un contrat de bail avec un autre exploitant que le tiers intéressé, qui prévoyait, sur le principe, un fermage annuel de 13'000 fr. une fois les travaux d'assainissement du chalet terminé, qui était censé s'appliquer dès le 1^{er} mai 2016. Le SAgr aurait alors estimé, selon le recourant, que ce fermage se trouvait " dans la fourchette des fermages indicatifs d'estivage disposant de chalet bien aménagé ". Les travaux d'assainissement dont il aurait été question dans la décision du 7 décembre 2015 auraient été achevés en 2016; c'est pourquoi le fermage annuel convenu avec le tiers intéressé a été fixé à 13'000 fr., soit précisément pour tenir compte des indications de la Commission d'affermage et du SAgr. Selon le recourant, il serait dès lors contraire à la bonne foi d'affirmer en 2020 que le fermage devrait être révisé rétroactivement depuis 2016, sachant en outre que les fermages pour les années 2016-2017 et 2018 ont été sensiblement réduits. On ne saurait toutefois considérer que, dans sa décision du 7 décembre 2015, la Commission d'affermage aurait donné, d'une manière ou d'une autre, des indications quant à sa volonté d'admettre comme licite un fermage de 13'000 fr. une fois les travaux d'assainissement du chalet terminés. Il ressort de la décision précitée en particulier ce qui suit: " Selon l'article 2 de ce contrat, le fermage annuel des biens-fonds désignés est provisoirement fixé à CHF 6'500.00 payable pour le 15 décembre 2015 au lieu de CHF 13'000.00 étant donné que les travaux d'assainissement du chalet seront terminés à la fin octobre 2015. Cet article prévoit également que les fermages à venir seront payables au plus tard pour le 15 décembre de chaque année. Selon l'article 3 dudit contrat, le bail est conclu pour une durée déterminée d'une saison ; il débute le 16 juin 2015 et viendra à échéance, sans autre avis, le 30 septembre 2015. Selon l'article 13 du même contrat intitulé « Dispositions particulières », le bailleur s'engage d'ores et déjà à signer un bail à ferme d'une durée de six ans, soit du 1^{er} mai 2016 au 30 septembre 2021, pour un fermage de CHF 13'000.00 l'an, payable au plus tard pour le 15 décembre de chaque année ; celui-ci sera adapté aux infrastructures mises à disposition du fermier. Par courrier du 9 juillet 2015, la Commission d'affermage a informé le requérant qu'elle prendra une décision concernant la conclusion du bail pour une saison. [...] A l'occasion de ce même courrier, la Commission d'affermage a informé le requérant qu'elle opérera une expertise

permettant de déterminer le fermage licite et qu'à cet égard Monsieur [...], du Service de l'agriculture du Canton de Vaud, prendra contact avec lui prochainement en vue de convenir d'une séance de mise en œuvre [...] Selon le Service de l'agriculture, le fermage convenu se trouve dans la fourchette des fermages indicatifs d'estivage disposant de chalets bien aménagés. Il relève que d'entente avec les parties il a été prévu que lorsque les travaux de réfection du chalet principal seront achevés, en principe au printemps 2016, une dernière visite dudit chalet sera organisée et le fermage revu suite à une modification de la valeur de rendement de l'objet. [...] D'autre part, il y a lieu d'approuver le fermage de CHF 6'500.00 pour l'exploitation de l'estivage de C. _____, soit CHF 180.00/PN, conformément à l'art. 42 LBFA. [...] ". Dans cette décision, si elle admet comme licite le fermage de 6'500 fr. en l'état, soit avant l'achèvement des travaux d'assainissement du chalet principal, la Commission d'affermage ne se prononce à aucun moment sur le montant du fermage qui serait admissible une fois les travaux envisagés réalisés. Au contraire, il était expressément prévu qu'à la suite de l'achèvement de ces travaux, une visite serait organisée et le fermage revu à la suite de la modification de la valeur de rendement du chalet, sans toutefois qu'aucune indication précise ne soit donnée quant au montant d'un tel fermage. On ne saurait d'ailleurs imaginer, ce que le recourant ne peut ignorer, que la Commission d'affermage puisse se prononcer sur un futur fermage dépendant de travaux qui ne sont pas encore réalisés. Le montant de 13'000 fr. tel qu'invoqué par le recourant ne ressort en définitive que du contrat de bail (art. 13) qu'il avait signé avec le fermier précédent, soit tel que conclu entre privés. C'est également à tort que le recourant fait valoir que le SAgr aurait considéré le fermage de 13'000 fr. comme étant " dans la fourchette des fermages indicatifs d'estivage disposant de chalets bien aménagés ". C'est à propos du fermage de 6'500 fr., soit celui objet de la décision du 7 décembre 2015, que le service cantonal a fait cette appréciation. Cet élément découle d'ailleurs expressément du préavis du SAgr du 17 août 2015 dont il ressort notamment ce qui suit: " Suite aux visites organisées les 23 juillet et 13 août 2015, le fermage a été fixé par expertise du SAGR du 14 août 2015 à Fr. 6'632.--, soit 183 francs par PN. Il est dans la fourchette des fermages indicatifs d'estivage disposant de chalets bien aménagés. Une des particularités du cas est que les travaux de réfection du chalet principal sont en cours. Ils sont bien avancés pour ce qui est du logement et de l'étable, mais les installations de fabrication manquent encore. Il a été convenu que lorsqu'ils seront achevés, en principe au printemps 2016, une dernière visite du chalet sera organisée et le fermage revu suite à une modification de la valeur de rendement de l'objet (art. 11 LBFA). [...] Le SAgr recommande d'approuver le fermage, tel que convenu, de Fr. 6'500--(Fr. 180.--/ PN) pour cet estivage ". Dans ces conditions, le recourant ne saurait non plus être suivi lorsqu'il affirme que si la Commission d'affermage estime que le fermage doit être revu à la baisse parce que certains travaux d'assainissement n'auraient pas été effectués, contrairement à ce qu'elle avait envisagé en 2015, elle aurait alors dû clairement indiquer dans sa décision de quels travaux il s'agissait afin qu'il puisse comprendre le revirement intervenu entre 2015 et 2020. La Commission d'affermage n'avait pas, contrairement à ce que prétend le recourant, à mentionner les travaux d'assainissement dont elle aurait tenu compte pour retenir un fermage annuel de 13'000 fr, puisqu'elle ne s'est justement pas prononcée sur un tel fermage dans sa décision du 7 décembre 2015. Point n'était dès lors besoin non plus qu'elle se prononce dans sa décision du 5 novembre 2020 sur les travaux que le recourant n'aurait pas réalisés pour fixer les fermages litigieux des années 2016-2017 et 2018. bb) Le recourant se prévaut également de sa bonne foi en lien avec le fait que, selon lui, il appartenait à la Commission d'affermage, ainsi que cela

découlerait clairement de sa décision du 7 décembre 2015, d'organiser une inspection locale au printemps 2016, afin de s'assurer du bon déroulement des travaux. Cette décision mentionnerait en effet en particulier qu'il était attendu du SAgr qu'il fasse alors une nouvelle estimation. Or, rien n'aurait été entrepris par le SAgr et la Commission d'affermage prétendrait revoir les conditions du bail quatre ans après l'inspection locale omise. Contrairement à ce qu'affirme le recourant, il ne ressort pas de la décision du 7 décembre 2015 que c'est à l'initiative de la Commission d'affermage, voire du SAgr, qu'une visite du chalet devait être organisée et le fermage revu lorsque les travaux de réfection du chalet principal seraient achevés, en principe au printemps 2016. Il était uniquement précisé qu'il " avait été convenu " de procéder de la sorte, sans que l'initiative d'une telle visite n'en revînt forcément à l'autorité cantonale. Au contraire, il revenait au recourant d'interpeller les autorités une fois les travaux achevés, de manière à pouvoir faire revoir le fermage puisque personne ne pouvait connaître mieux que lui l'état d'avancement des travaux. De plus, que les travaux en cause aient ou non été terminés au printemps 2016, il revenait au bailleur, soit au recourant, conformément à l'art. 42 al. 2 1^{ère} phr. LBFA, de demander l'approbation du fermage dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée par le tiers intéressé, ce qu'il n'a jamais fait. Il ne saurait dès lors pas non plus se plaindre du fait que, quels que soient ses motifs, le tiers intéressé n'a demandé l'approbation du fermage en cours depuis 2016 qu'au printemps 2019. cc) Le grief du recourant relatif à la violation du principe de la bonne foi est en conséquence mal fondé.

E. 5

Le recourant se plaint ensuite d'une violation de son droit d'être entendu, dès lors qu'il ne pourrait comprendre sur la base de la décision attaquée pourquoi le fermage de 13'000 fr. évoqué en 2015 aurait été écarté. a) aa) Aux termes de l'art. 42 let. c de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), la décision contient, exprimés en termes clairs et précis, les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie. Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101], art. 17 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01], art. 33 ss LPA-VD). Le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, 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 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s.; 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 s.). Il implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD), afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, 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. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (cf. ATF 142 II 154 consid.4.2 p. 157; 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183, et les références citées). 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 p. 564). La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la

décision (TF 1C_91/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3.1; 2C_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1; 2C_14/2014 du 27 août 2014 consid. 3.3). L'autorité trouvera son avantage à bien motiver, et il importe de le relever: un texte bien argumenté lui permet de vérifier le bien-fondé de sa décision et lui sert ainsi de moyen d'autocontrôle. L'instance de recours aussi a besoin d'une bonne motivation pour statuer sur le bien-fondé d'une décision (Pierre Moor, Etienne Poltier, Droit administratif, Volume II, Les actes administratifs et leur contrôle, 3^{ème} éd, Berne 2011, et les références citées). bb) Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu peut être réparée, lorsque le recourant a eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, revoyant toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie. Même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1, et les références citées).

b) aa) Si, en l'occurrence, un fermage de 13'000 fr. a été évoqué en 2015, l'on ne saurait pourtant considérer, comme le prétend le recourant, que, dans la procédure ayant abouti à sa décision du 7 décembre 2015, la Commission d'affermage aurait donné, d'une manière ou d'une autre, des indications quant à sa volonté d'admettre comme licite un fermage de 13'000 fr. une fois les travaux d'assainissement du chalet terminés (cf. supra consid. 4b). Contrairement à ce qu'affirme le recourant, il n'incombait ainsi pas à la Commission d'affermage d'instruire sur la question des travaux d'assainissement envisagés en 2015, ni de l'interpeller sur le fait qu'il n'aurait pas achevé certains travaux en 2015/2016, de lui signifier les éventuels manquements constatés ou d'obtenir ses déterminations. Peu importe de déterminer quels travaux il était envisagé d'entreprendre en 2015 et quels éventuels manquements auraient dû être constatés. La fixation du fermage licite pour les années 2016 à 2018 ne peut que dépendre des travaux effectivement achevés au cours de ces années-là.

bb) Le recourant relève par ailleurs que l'autorité intimée aurait complètement passé sous silence la question des travaux d'assainissement. La seule mention qui existerait serait l'affirmation de la DGAV, dans son rapport du 15 juin 2020, que " des travaux étaient en cours " lors des visites des 17 août 2015 et 13 septembre 2019. Une telle allusion ne permettrait pas de comprendre les manquements reprochés au recourant, s'il y en avait, et, surtout, pourquoi le fermage annuel de 13'000 fr. une fois les travaux d'assainissement réalisés aurait été sensiblement revu à la baisse. Il estime que, dans un souci de cohérence avec sa décision de 2015, la Commission d'affermage aurait dû analyser par le menu les travaux d'assainissement attendus en 2015/2016 qui n'auraient pas été réalisés et dire en quoi cela influait sur le fermage. En l'absence de toute analyse, le recourant ne serait pas en position de comprendre pourquoi le fermage a été revu à la baisse, ce en violation de son droit d'être entendu. Si, comme on vient de le voir, peu importe de déterminer quels travaux il était envisagé d'entreprendre en 2015 et quels éventuels manquements auraient dû être constatés, il n'en demeure pas moins qu'en l'état du dossier, on ignore, s'agissant des travaux entrepris entre 2016 et 2018, quand précisément certains ont été achevés, ce qui pourtant a une influence sur le montant du fermage. Il ressort en effet du préavis de la DGAV du 15 juin 2020, auquel se réfère la décision attaquée, en particulier ce qui suit: " Situation et particularités Le bail à ferme agricole liant les deux parties est oral. Le bail à

ferme agricole liant les parties a débuté en 2016 et a pris fin en 2018 avant l'arrivée d'un nouveau fermier. Il a donc duré 3 saisons: 2016, 2017 et 2018. [...], collaborateur de la DAGri, a effectué trois visites des lieux en date des 23 juillet et 13 août 2015, ainsi que le mardi 3 septembre 2019. En 2019, il était accompagné de [...], membre de la Commission d'affermage. Etaient présents D. _____, usufruitier [...] et [...] en 2015, respectivement [...] en 2019, fermiers. L'estivage de C. _____ a fait l'objet de deux expertises rapportées dans deux préavis adressés à la CAff en date du 17 août 2015 et du 13 septembre 2019. A ces deux dates, des travaux étaient en cours. L'actuel rapport se base donc sur les deux rapports mentionnés ayant suivi les visites des lieux ainsi que sur les expertises y afférentes. L'appréciation délicate de la situation réelle de 2016 à 2018 de l'objet d'un bail oral, sans visite des lieux, et combinée aux affirmations divergentes des parties, est ainsi balisée par les deux expertises de 2015 et 2019. Descriptif D'une surface de ***** ha, l'estivage C. _____ supporte une charge usuelle de 36.2 pâquiers normaux (PN). L'objet du bail est la parcelle RF no ***** de ***** ainsi que les bâtiments no ECA ***** (logement et étable avec local de fabrication, 2 caves de stockage réfrigérées et installations connexes) et no ECA ***** (étable secondaire). La durée d'occupation est fixée à 105 jours/an. Durant la période 2016-2018, l'estivage est bien accessible par route carrossable. Les pâturages sont pentus et accidentés par endroits. Une bonne moitié de la surface herbagère est recensée dans le PAC ***** – bas marais d'importance nationale no ***** ***** , de ce fait le sol est par endroits mouillé avec un potentiel productif amoindri. Le pointage du pâturage est moyen à médiocre, à l'exception de l'accessibilité. L'approvisionnement en eau est insuffisant jusqu'en 2018, puis, bon. Le logement est confortable, il totalise 6.8 unités. Il est composé d'une cuisine habitable dans le prolongement du local de fabrication, de deux pièces, d'une salle de bain et d'un WC à l'étage et de deux pièces mansardées dans les combles ainsi que d'un balcon couvert. L'étable est confortable, elle totalise 30 PGB avec quelques boxes à veaux. Elle dispose de volumes de stockage pour le foin au fenil ainsi que d'une fumière et d'une fosse suffisants. Ne font pas partie du bail les tapis, propriété du fermier, et l'installations de traite directe qui fait l'objet d'un arrangement séparé non conforme à la LBFA. Les installations de stockage réfrigéré du lait, la chambre à lait, le local de tranchage et de fabrication du fromage sont installés à partir de 2017, le système de refroidissement efficace du local de stockage est installé en 2018. Dès cette date, à mi-saison, ils sont confortables, de même que les deux caves de stockage du fromage. Un local technique avec machine à laver le linge et douche ainsi qu'un local de dépôt au fenil complètent ces installations. L'étable de ***** dispose de l'électricité et d'eau à proximité. Au vu de son état et de son aménagement, elle est taxée comme étable simple, fermée ". Il ressort de ce préavis qu'aucune visite des lieux ne s'est déroulée entre 2016 et 2018, ce qui implique, ainsi que le relève la DGAV, que l'appréciation de la situation est délicate, et ce d'autant plus au vu des affirmations divergentes des parties. Dans son préavis du 17 août 2015, le SAgr précisait simplement, à propos des travaux en cours, ce qui suit: " Une des particularités du cas est que les travaux de réfection du chalet principal sont en cours. Ils sont bien avancés pour ce qui est du logement et de l'étable, mais les installations de fabrication manquent encore. Il a été convenu que lorsqu'ils seront achevés, en principe au printemps 2016, une dernière visite du chalet sera organisée et le fermage revu suite à une modification de la valeur de rendement de l'objet (art. 11 LBFA) ". Dans son préavis du 13 septembre 2019, la DGAV indique par ailleurs en particulier ceci, outre certains éléments repris dans le préavis du 15 juin 2020: " L'estivage de C. _____ a fait l'objet d'une première expertise et d'un

préavis adressé à la CAff en date du 17 août 2015. A cette date, des travaux étaient en cours, ce qui est encore le cas aujourd'hui. En date de la visite, le chalet principal (no ECA *****) C._____ est pour l'essentiel achevé, certains projets seront encore réalisés (porcherie et chèvrerie) alors que l'étable secondaire (no ECA *****) ***** n'a pas subi de travaux et son état s'est dégradé par l'effet de la poussée de la neige en hiver ". Les différents préavis en cause ne permettent tout d'abord pas de savoir quand précisément les travaux relatifs au logement et à l'étable du chalet principal ont été achevés. Le rapport de 2015 indiquait seulement que ces travaux étaient bien avancés, alors que celui de 2019 relève qu'à la date de la visite des lieux du 3 septembre 2019, le chalet principal était pour l'essentiel achevé. Quant à celui de 2020, il précise que des travaux étaient en cours lors de la visite du 3 septembre 2019, sans que l'on ne sache lesquels, et tient compte du fait que le logement et l'étable du chalet principal sont confortables, sans donner aucune précision quant à la date d'achèvement des différents travaux les concernant. On ne peut ainsi se déterminer sur le point de savoir s'ils étaient effectivement déjà achevés pour la première saison d'estivage de 2016. On peut également relever que, selon le préavis de 2015, les installations de fabrication du fromage manquaient encore, alors que celui de 2020 indique les différentes années de leur installation. On ignore toutefois sur quoi la DGAV s'est fondée pour donner de telles indications – vraisemblablement sur le témoignage des personnes présentes le 3 septembre 2019, dont le père du recourant et le fermier ayant succédé au tiers intéressé –, rien ne découlant cependant du dossier à ce propos. De plus, il ressort du préavis de 2020 que certaines des installations de fabrication du fromage " sont installées à partir de 2017 ". Or, dans sa fixation du montant du fermage licite, l'autorité intimée ne fait aucune différence dans ses calculs et leur résultat entre les années 2016 et 2017, ce qui est incompréhensible compte tenu de ce qui précède. Il ressort enfin du poste 10.4.4 du formulaire de calcul du fermage rempli par la DGAV pour les années 2016-2017 qu'il n'est tenu compte d'aucun lactoduc. Tel est en revanche le cas au poste 11.4.4 du formulaire de calcul du fermage rempli par la DGAV pour l'année 2018. On ne comprend pas bien l'existence d'une telle différence, l'autorité intimée, dans la décision attaquée, ne donnant aucune explication à ce propos. On en est réduit à supposer qu'une telle installation a été aménagée pour l'estivage de 2018, ce qu'aucun élément du dossier en mains du Tribunal ne permet toutefois d'attester. c) Outre le problème des travaux, la décision de l'autorité intimée du 5 novembre 2020 comporte également plusieurs éléments peu clairs, voire contradictoires. Pour sa part, le recourant relève en particulier que la décision entreprise et la réponse de la Commission d'affermage au recours ne permettraient pas de comprendre le rapport de la DGAV du 15 juin 2020 et notamment les calculs opérés. aa) Le recourant déclare dans son écriture du 5 mars 2021 ignorer pourquoi, au poste 11.4.1 du formulaire de calcul du fermage rempli par la DGAV pour l'année 2018, la valeur locative n'a été calculée que pour 105 jours d'occupation, alors que l'exploitant serait resté jusqu'à la fin du mois d'octobre à l'alpage. Il estime qu'il conviendrait de tenir compte plutôt d'une durée d'occupation de 135 jours, ce qui influencerait grandement sur la valeur de rendement de l'habitation et donc sur le montant du fermage licite. A ce qu'invoque le recourant, on peut ajouter qu'au poste 10.4.1 du formulaire de calcul du fermage rempli par la DGAV pour les années 2016-2017, la valeur locative a en revanche été calculée pour 120 jours d'occupation. Les éléments au dossier ne permettent toutefois pas en l'état de comprendre pourquoi c'est une durée de 120 et 105 jours d'occupation dont il a été tenu compte pour les années 2016-2017, respectivement 2018, pour le calcul de la valeur locative et l'autorité intimée ne donne aucune explication à ce propos. On peut relever sur ce point que le projet

écrit de contrat du printemps 2016 que les parties n'ont finalement pas signé, se contentant d'un contrat oral, prévoyait un droit d'usage et de jouissance portant sur la période du 1 er mai au 30 septembre de chaque année, à savoir sur une période annuelle de 5 mois (art. 10), soit 150 jours. Il ressort en revanche du préavis du 15 juin 2020 de la DGAV que la durée d'occupation est fixée à 105 jours par an. On ne comprend dès lors pas pourquoi c'est une durée de 120 jours par an dont il a été tenu compte pour 2016-2017. Quoi qu'il en soit, on ne comprend pas quels éléments ont été pris en compte pour fixer la durée d'occupation.

bb) Selon le préavis de la DGAV du 13 septembre 2019, l'étable secondaire ***** " n'a pas subi de travaux et son état s'est dégradé par l'effet de la poussée de la neige en hiver ". Dans ses déterminations du 12 novembre 2019 sur ce rapport, le père du recourant admet que la façade de cette étable a subi " une déformation il y a très longtemps suite à une poussée de neige. Cela ne lui enlève d'aucune manière sa façon de fonctionner ni sa bonne utilisation ". Il semble donc que cette étable était alors dans cet état depuis longtemps. On ne comprend ainsi pas pourquoi, alors même qu'aucune différence n'est faite à ce propos dans les formulaires de calcul du fermage rempli par la DGAV pour les années 2016-2017 et 2018 aux postes 10.4.7 (" autres bâtiments "), respectivement 11.4.7 (" autres bâtiments "), tel est le cas aux postes 10.4.5 (" étables "), respectivement 11.4.5 (" étables "), une valeur de rendement pour cette étable étant prise en compte en 2016-2017, tel n'étant pas le cas en 2018. cc) On ne comprend pas non plus pourquoi, en se fondant sur la réglementation alors applicable (cf. art. 7 et 11 OFerm), il a été tenu compte de deux suppléments de 15% cumulés pour le calcul du fermage des terres pour les années 2016-2017, alors qu'il n'a été tenu compte que d'un supplément de 15% pour le calcul du fermage des pâturages de l'année 2018. dd) Le recourant conteste également le fait que l'approvisionnement en eau, ainsi que le retient la Commission d'affermage dans la décision attaquée, serait insuffisant jusqu'en 2018, puis bon. Il affirme que, pendant toute la période litigieuse, il y aurait toujours eu assez d'eau. Du reste, le père du recourant aurait investi plus de 60'000 fr. pour les captages qui ravitaillent le chalet de C._____. Dans sa demande du 26 avril 2019 de fixation du prix licite du fermage, le tiers intéressé a en revanche précisé qu'il était toujours en attente d'eau, fournie de manière insuffisante. La décision attaquée retient effectivement, en se fondant sur le préavis de la DGAV du 15 juin 2020, que l'approvisionnement en eau était insuffisant jusqu'en 2018, puis bon ensuite. On ne comprend dès lors pas pourquoi, dans le formulaire de calcul du fermage rempli par la DGAV pour les années 2016-2017, il a été tenu compte de 10 points pour l'approvisionnement en eau (poste 10.3.4 " points barème ", lettre I), soit du maximum de points alors même que, dans le formulaire de calcul du fermage rempli par la DGAV pour l'année 2018, il a été tenu compte de 12 points (sur 15) pour le même poste (11.3.4 " points barème ", lettre F). Ainsi, indépendamment même de la question de savoir si l'approvisionnement en eau était ou non bon également durant les années 2016-2017, la décision de l'autorité intimée est contradictoire sur ce point. ee) Le recourant conteste enfin la constatation faite par la DGAV selon laquelle " Le pointage du pâturage est moyen à médiocre, à l'exception de l'accessibilité ". La DGAV, pour procéder à une telle appréciation, se fonde notamment sur le fait qu'une bonne moitié de la surface herbagère est recensée dans le Plan d'affectation cantonal ***** – bas marais d'importance nationale n° ***** ***** et que, de ce fait, le sol serait par endroit mouillé avec un potentiel productif amoindri. Le recourant fait valoir que le pâturage se trouve certes en zone humide. Selon lui, ce ne serait pas un désavantage: en cas de sécheresse, le pâturage offrirait beaucoup plus d'herbage que les pâturages environnants. Vu le réchauffement climatique et les périodes de sécheresse devenant plus fréquentes, il

faudrait, d'après lui, " faire le constat que le pâturage serait bon, certainement bien meilleur que celui de tous les pâturages environnants ". Sachant que le collaborateur de la DGAV qui a procédé à la visite des lieux s'est rendu sur place le 3 septembre 2019, à un moment où l'été touchait à sa fin, il n'aurait pas été en mesure d'apprécier correctement la qualité du pâturage. La preuve que le pâturage serait bon serait que le tiers intéressé y aurait laissé ses génisses quasiment jusqu'à la fin du moins d'octobre durant les trois années pendant lesquelles il a exploité l'alpage. Dans ses déterminations du 12 novembre 2019 concernant le rapport de la DGAV du 13 septembre 2019, le père du recourant a par ailleurs relevé qu'une quinzaine de génisses du nouveau fermier seraient restées sur l'alpage jusqu'au 15 octobre 2019. Le locataire lui aurait dit que ses bêtes étaient bien pleines, ce qui voudrait dire qu'elles ne manquaient de rien. Si le Tribunal de céans ne voit pas de raisons, quant au pointage du pâturage, de remettre en cause l'appréciation faite par une autorité spécialisée en la matière, rien n'empêche l'autorité intimée, au vu du sort du recours, d'instruire plus avant sur cette question compte tenu de ce dont se prévaut le recourant. d) Sur le vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que la situation de fait sur laquelle se fonde la décision attaquée a été établie de manière incomplète, notamment en ce qui concerne la question de savoir quand les différents travaux ont effectivement été achevés, et que le recourant ne disposait pas de toutes les données utiles à sa compréhension des montants retenus dans le préavis de la DGAV du 15 juin 2020 et repris dans la décision attaquée, compte tenu notamment des éléments peu clairs, voire contradictoires, qui y figurent. La motivation de la décision entreprise n'apparaît ainsi pas suffisante au regard des exigences déduites de la garantie du droit d'être entendu, sachant en outre que l'autorité intimée n'a donné aucune explication complémentaire dans sa réponse au recours. Certes, le recourant s'est vu transmettre le 26 juin 2020 le rapport de la DGAV du 15 juin 2020, soit bien avant que la décision entreprise ne soit rendue, et il ne s'est pas déterminé à son propos. Il n'en demeure pas moins qu'il revenait à l'autorité intimée d'établir la situation de fait sur laquelle elle se fonde de manière complète et de motiver clairement sa décision, ce qui n'est pas le cas sur plusieurs points. En l'état, le Tribunal de céans n'est ainsi pas en mesure de se déterminer en toute connaissance de cause. Cela étant, il n'appartient pas au Tribunal cantonal de reconstituer, comme s'il était l'autorité de première instance, l'état de fait et la motivation qu'aurait dû comporter la décision attaquée (art. 42 let. c LPA-VD; arrêts PE.2019.0312 du 8 septembre 2020 consid. 3c; PS.2018.0008 du 18 mai 2018 consid. 5b; GE.2012.0146 du 19 décembre 2012 consid. 2a, et les références citées; cf. aussi art. 90 al. 2 LPA-VD). Il reviendra ainsi à la Commission d'affermage, avec l'aide de la DGAV dans la mesure utile, de procéder à une instruction complémentaire, afin notamment de déterminer les dates auxquelles les différents travaux ont été achevés. L'autorité intimée pourrait ainsi entendre les parties, de même que requérir du recourant production des factures des différents travaux qu'il aurait fait effectuer par des entreprises tierces ou de l'achat de différentes pièces ou éléments de construction nécessaires. A noter que l'on ne saurait exclure que d'autres éléments, que le Tribunal de céans n'aurait pas relevés ci-dessus, nécessiteraient également une motivation complémentaire de la part de l'autorité intimée, voire des mesures d'instruction supplémentaires.

E. 6

On peut enfin relever ce qui suit concernant les griefs que fait encore valoir le recourant. a) Le recourant estime qu'il conviendrait, sur le principe, de s'écarter du mécanisme très sophistiqué de l'OFerm, comme l'art. 14 l'autoriserait, pour éviter un résultat inéquitable. Il existerait en effet des conditions objectives particulières qui commanderaient de s'écarter

d'une approche trop schématique. Aux termes de l'art. 14 OFerm, 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 la valeur de rendement font défaut ou qu'en raison de conditions objectives particulières, ces procédés conduisent à un résultat jugé inéquitable, 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. On ne voit pas que la disposition précitée doive en l'état trouver application. b) Le recourant fait également valoir que le silence de l'autorité intimée ne permettrait pas de savoir pourquoi l'art. 4 al. 1 let. a et c OFerm n'aurait pas été appliqué, ce qui aurait pour conséquence qu'en tant que bailleur, il ne serait pas suffisamment indemnisé pour ses charges. Compte tenu de la réglementation applicable aux années 2016 et 2017, d'une part, et à l'année 2018, d'autre part (cf. supra consid. 2d/aa), on ne voit pas que l'art. 4 al. 1 let. a et c OFerm doive en l'occurrence trouver application.

E. 7

Dès lors qu'il indique contester les bases de calcul de la DGAV sur lesquelles s'est fondée la Commission d'affermage dans la décision attaquée et vu le caractère qu'il considère comme hautement technique de la matière, le recourant requiert la mise en œuvre d'une expertise tendant, d'une part, à évaluer la valeur de rendement conformément à l'art. 10 LDFR et, d'autre part, à établir le fermage licite au sens de l'art. 38 LBFA. Vu le sort du recours, il ne se justifie pas de donner suite à une telle mesure d'instruction.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours ainsi qu'à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Le présent arrêt est rendu sans frais (art. 52 al. 1 LPA-VD). Le recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité à titre de dépens qui sera mise à la charge de l'Etat de Vaud, par l'intermédiaire de la Commission d'affermage (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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