

VD_OMNI FO.2021.0003 vom 10. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2021.0003

FR: VD_OMNI FO.2021.0003 du 10 mars 2022

IT: VD_OMNI FO.2021.0003 del 10 marzo 2022

Regeste

A. _____ /Commission foncière rurale Section I, B. _____ et C. _____ | Calcul de la valeur de rendement d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, dans le cadre d'un partage successoral.

Erwägungen

E. 1

a) Le recours a été formé par l'un des héritiers partie à une action en partage successoral actuellement pendante; cela étant la légitimation active de la recourante doit être admise (comme cela a été le cas pour ses deux recours précédents). Il convient ainsi d'entrer en matière sur le fond. b) La recourante fait valoir en premier lieu une violation de son droit d'être entendu; elle reproche à la CFR de ne pas avoir donné suite à ses requêtes de complément d'expertise. A cet égard, l'autorité intimée indique, dans sa décision, être suffisamment renseignée, ce qui l'amène à rejeter ces requêtes. Au surplus, dans sa réponse au recours, elle soutient qu'il aurait appartenu au Tribunal d'arrondissement de statuer sur ces requêtes. Cette observation paraît infondée, dans la mesure où la CFR, en tant qu'autorité administrative, est chargée de procéder à l'estimation de la valeur de rendement des entreprises agricoles (certes dans le contexte d'un procès successoral); elle assume cette tâche dans le cadre d'une procédure administrative, dans laquelle elle détient des pouvoirs d'instruction qui lui permettent d'ordonner des expertises (ce qui a été le cas en l'espèce; voir d'ailleurs art. 12 al. 3 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la LDFR: LVLDFR; BLV 211.42; voir aussi art. 28 ss, spéc. art. 29 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; BLV 173.36), ainsi que, logiquement, des compléments d'expertise, lorsqu'un rapport s'avère insuffisamment complet. Cependant, la CDAP, elle-même, dispose désormais des éléments de fait nécessaires pour statuer dans le cas d'espèce. Au terme de l'instruction, de nouvelles pièces ont été produites, notamment une directive précitée de la CFR de 2016 (intitulée " Principe méthodologique ") et des photographies. Le Tribunal a également tenu audience à l'occasion de laquelle les experts ayant procédé aux estimations de la valeur de rendement litigieuse ont été entendus. La Cour estime ainsi être pleinement renseignée. Les parties ont en outre pu s'exprimer sur le résultat de l'instruction; il y a dès lors lieu de considérer que la violation du droit d'être entendu invoquée par la recourante est désormais réparée. Cela conduit au rejet de ce premier moyen.

E. 2

a) Les art. 11 ss LDFR comportent diverses règles, relevant du droit civil, applicables au partage successoral lorsque les biens de la succession comportent une entreprise agricole (ou un immeuble agricole: art. 21 LDFR). Selon l'art. 11 al. 1 LDFR, l'héritier qui entend exploiter lui-même cette entreprise et en paraît capable peut en effet en demander

l'attribution dans le partage successoral. Dans un tel cas, l'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement sur la part de l'héritier qui exploite lui-même (art. 17 al. 1 LDFR). Selon l'art. 17 al. 2 LDFR, les biens-meubles servant à l'exploitation sont imputés à la valeur qu'ils représentent pour celle-ci et l'entreprise accessoire non agricole à sa valeur vénale. L'art. 18 LDFR nuance cette solution, mais il n'est pas pertinent en l'espèce. On a déjà relevé plus haut qu'il incombe à une autorité administrative, dans le canton de Vaud la CFR, d'arrêter cette valeur de rendement; cette valeur lie ensuite le juge civil dans le cadre de l'action en partage (ATF 129 III 190, consid. 2.2; sur le mécanisme prévu par la LDFR, voir de manière toute générale Paul-Henri Steinauer, *Le droit des successions*, Berne 2015, 2^{ème} éd. n°1295 ss et 1309 ss). b) La contestation initiale (dans le cadre du recours FO.2016.0003), comme les griefs actuels portent à la fois sur le périmètre de l'entreprise agricole à prendre en considération (consid. 3 ci-après) et sur le calcul de la valeur de rendement de divers éléments de cette entreprise (consid. 4 ci-après).

E. 3

S'agissant du périmètre de l'entreprise agricole de l'hoirie, la recourante se borne pour l'essentiel à reprendre des griefs précédemment soulevés et tranchés dans l'arrêt du 16 mars 2017 (FO.2016.0003): - parcelle n°5 de Prangins: la recourante soutient que la surface de cette parcelle n'est pas exploitée par B. _____, mais échangée avec un maraîcher contre une même surface. Il faudrait donc tenir compte de la valeur de rendement de la parcelle du maraîcher; - parcelle n° 292 de Perroy: pour la recourante, c'est son grief principal, cette parcelle ne devrait pas être prise à la valeur de rendement, dès lors que celle-ci n'est pas effectivement exploitée par B. _____. Sur cet aspect (qui concerne les deux parcelles précitées), on rappelle que dans son arrêt du 16 mars 2017 (FO.2016.0003), le Tribunal a considéré ce qui suit, pour rejeter ce moyen: "La parcelle n° 5 de Prangins n'est pas exploitée par l'intimé B. _____, ce dernier indique l'avoir remise en échange à un maraîcher. Par ailleurs, les parcelles n° 267 de Bougy-Villars, n° 292 de Perroy et n° 1514 d'Aubonne sont cultivées par des vigneron-tâcherons, B. _____ se bornant à reprendre la vendange. Pour la recourante, ces parcelles ne sauraient être prises en compte comme faisant partie de l'entreprise agricole ici en cause. La question a trait ici aux parcelles que l'exploitant ne travaille pas lui-même, mais qu'il confie à des tiers. Aussi longtemps que ces derniers ne bénéficient pas sur ces biens-fonds d'un bail à ferme de longue durée, ceux-ci restent partie intégrante de l'entreprise agricole (Edouard Hofer, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2^e éd., Berne 2011 n°37f ad art. 7 LDFR; cet auteur retient même cette solution plus largement, contrairement à Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*, 2006, tome 2, n° 2689 p. 402). En l'occurrence, aussi bien l'échange relatif à la parcelle n° 5 de Prangins que la remise à des vigneron-tâcherons pour les autres parcelles ici examinées (leur engagement s'apparente plutôt à un contrat de travail; en outre, les acquits de vendanges ont été établis, non pas au nom de ces derniers, mais à celui de la recourante elle-même, sans doute pour le compte de l'hoirie) ne reposent pas sur des baux à ferme de longue durée; en conséquence, conformément à l'avis de doctrine précité, ces biens-fonds restent des éléments de l'entreprise agricole de l'hoirie assujettis aux règles particulières des art. 11 et 17 LDFR." Le Tribunal, en l'absence de nouveaux éléments, ne voit pas de motifs de s'écarter de ces considérations. Cependant, B. _____ a indiqué, tant dans son écriture du 4 mai 2021 qu'en audience, que la parcelle n° 5 de Prangins n'est plus exploitée par un tiers. Le grief visant à exclure ce bien-fonds du périmètre de l'entreprise a ainsi perdu son objet. 4. La recourante fait valoir essentiellement des griefs relatifs à la valeur de rendement de la parcelle n° 5 de Prangins,

de la parcelle n° 292 de Perroy, ainsi que des logements supplémentaires (à l'exclusion du logement du chef d'exploitation). Elle reprend également les griefs de son recours antérieur du 29 avril 2016: ainsi s'agissant de la prise en considération des installations d'aspersion financées par B._____. De manière générale, la recourante s'étonne également du fait que l'estimation attaquée soit plus basse que celle de 2016, alors que, selon les annonces relatives à l'entrée en vigueur du Guide d'estimation 2018, celui-ci devait conduire en principe à une hausse des estimations. a) S'agissant de la parcelle n° 5 de Prangins, la recourante s'en prend essentiellement à l'estimation de la valeur de rendement du sol, arrêtée à 3'292 fr.; ce montant s'explique par le fait que l'expert a estimé le sol à la valeur du "terrain nu"; à cette valeur s'ajoute celle d'un hangar (12'900 fr.), soit un total de 16'192 fr. pour ce bien-fonds. Or, dans la décision du 19 février 2016, la valeur de cette parcelle s'élevait à 52'309 fr. pour le sol, auquel s'ajoutait 13'883 fr. pour le hangar. Même si l'expertise antérieure décrivait cette parcelle comme non plantée, elle tenait compte du capital-planté et des installations stationnaires de lutte antigel, sises sur la parcelle reçue en échange par B._____. Désormais, il n'est plus question de tenir compte d'un échange parcellaire et la parcelle n°

E. 5

de Prangins doit être estimée exclusivement en fonction de son affectation en prairie extensive; la faible valeur retenue pour ce bien-fonds s'explique en outre par la distance relativement élevée qui sépare cette parcelle du centre d'exploitation (Guide d'estimation 2018, p. 39). Au surplus, la recourante relève que la valeur locative du hangar sis sur cette parcelle est arrêtée à 1'290 fr. par année par l'expertise de 2020, alors qu'elle était fixée à 1'305 fr. par celle de 2014. Cette différence, modeste au demeurant, peut s'expliquer par un amortissement de l'installation; elle ne traduit en aucun cas un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée. L'estimation retenue pour cette parcelle échappe ainsi à la critique. b) S'agissant de la parcelle n° 292 de Perroy, le litige concerne le bâtiment sis sur ce bien-fonds (n° ECA 398). Il s'agit en l'occurrence d'une maisonnette de 35 m², avec cave et balcon; l'état d'entretien de ce bâtiment est documenté assez largement par un dossier photographique, établi et produit en cours de procédure. A teneur d'une expertise établie par J._____, pour le bureau K._____ en 2008, ce bâtiment n'est plus habité depuis longtemps et son état est médiocre; B._____, dans ses écritures, allègue encore que ce bâtiment a longtemps été occupé par des squatters et qu'il n'est plus équipé, ni en eau (ce qui est admis par la recourante), ni en électricité et qu'il n'est pas raccordé aux égouts (les déclarations des parties ne sont pas concordantes sur ce point). Pour ce dernier, l'estimation de ce bâtiment à 835 fr. apparaît parfaitement correcte. Il ressort toutefois de l'expertise de mars 2014 (p. 12), que la valeur de rendement agricole de ce bâtiment était estimée à 18'908 fr. (40'000 fr. en valeur vénale). Selon les explications fournies par les experts en audience, ce bâtiment, vu son état, avait été estimé, à ce moment-là, à une valeur supérieure à celle d'un entrepôt. En revanche, l'expertise de 2020 (établie sans nouvelle visite) a estimé ce bâtiment, non plus comme local de vente ou bâtiment d'habitation, mais comme entrepôt, d'où un montant de 835 francs. Cette solution s'appuie sur les indications du Guide d'estimation 2018, qui indique ce qui suit: " les pièces non habitables sont estimées à la valeur d'entrepôt " (page 45). A la lumière notamment des photographies produites et des explications reçues en audience, la Cour estime, tout bien pesé, que l'approche retenue par l'expertise de 2014 est plus appropriée à l'état actuel de cette maisonnette, aussi bien dans ses éléments extérieurs (l'état des balcons est bon, notamment) qu'intérieurs (le dernier dossier photographique produit en atteste,

malgré l'absence d'eau courante); cette conclusion s'impose d'autant plus que cette bâtisse ne souffre pas, depuis 2014, d'un défaut d'entretien. Il convient ainsi d'admettre le recours sur ce point et d'en revenir à l'estimation de 2014 de la valeur de rendement à 18'908 francs. Il n'y a en revanche pas lieu de remettre en question la valeur de rendement des vignes sur cette parcelle, estimée à 6'986 fr., ce qui est au demeurant supérieur à la valeur retenue en 2014, soit 6'239 francs. En conclusion, il convient de retenir que la valeur totale de rendement de la parcelle n° 292 de Perroy est de 25'894 fr. (6'986 + 18'908). 5.

La recourante conteste l'estimation de la valeur des logements supplémentaires, quant à sa portée sur la valeur de rendement du domaine agricole en cause. Ce moyen concerne principalement la parcelle n° 504 de Féchy: la valeur de rendement des bâtiments a passé de 2'479'343 fr. (ancienne estimation) à 2'168'914 fr. (nouvelle estimation); les valeurs locatives respectivement ancienne et nouvelle s'élèvent à 115'126 et 117'644 fr.). La question ne paraît en revanche pas se poser s'agissant de la parcelle n° 113 d'Allaman (nouvelle estimation de 406'784 fr; l'ancienne s'élève à un peu plus de 167'357 fr.). a) On rappelle que les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation sont évalués à la valeur de rendement, alors que ceux qui dépassent la part nécessaire sont évalués à la valeur du marché (art. 10 al. 3 LDFR; Hofer, op. cit., n° 28 ad art. 10 LDFR). Bien que ce principe demeure valable, sa mise en œuvre dans le Guide fédéral d'estimation a évolué de manière significative (comparer ch. 4 du Guide d'estimation 2004 et 2018). Dans cette mesure, les considérants du Tribunal relatifs à cette thématique (consid. 4a de l'arrêt du 16 mars 2017), qui se fondaient sur l'ancien Guide d'estimation 2004, sont désormais dépassés. A teneur du nouveau guide de 2018, en présence d'une entreprise agricole, il faut en premier lieu déterminer le logement du chef d'exploitation (Guide d'estimation 2018, ch. 4.1 Marche à suivre, p. 45 et le schéma figurant en p. 46; application des critères fixés au ch. 4.2), puis procéder à son évaluation en conformité avec les ch. 4.3 à 4.5. Pour le surplus, les logements autres que celui du chef d'exploitation sont estimés sur la base du loyer effectivement réalisable dans la région concernée, puis capitalisés selon les indications du ch. 4.6. L'estimation de ces logements se fait " à la valeur capitalisée du loyer réalisable à long terme " (Guide d'estimation 2018, p. 54); lorsque le logement est loué, il y a lieu de prendre en compte essentiellement le loyer effectif. Pour le surplus, le taux de capitalisation est fixé selon le taux de base appliqué dans les normes d'estimation généralement reconnues (Le Manuel suisse de l'estimateur, élaboré en 2012 par l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles: USECE et par la Chambre suisse des experts/Association suisse de l'économie immobilière: CSE/SVIT; ci-après: Manuel de l'estimateur). Ce taux est majoré d'un supplément pour les coûts d'exploitation; cette majoration se situe en règle générale entre 1 et 3 % au-dessus du taux de base (la limite inférieure s'appliquant aux nouveaux bâtiments, alors que la limite supérieure convient pour les bâtiments plus anciens; sur tous ces points, Guide d'estimation 2018, ch. 4.6, p. 54; voir aussi ch. 13 et les taux mentionnés sous ch. 13.3, p. 179; voir, à titre de comparaison, Guide d'estimation 2004, ch. 4.7, p. 50 et ch. 12, spéc. 12.3. p. 183). Dans ce calcul, le taux de capitalisation choisi a une portée centrale; la CFR elle-même le relève, en soulignant dans son écriture du 16 octobre 2021 qu'une modification du taux précité de 5 à 6% entraîne une variation de la valeur de rendement de près de 17%, soit 1/6). La recourante, à son tour, se place sur ce terrain dans son écriture du 17 décembre 2021: elle critique la fixation du taux de base à 4 %, d'une part (b), la majoration de 2 %, d'autre part (c), qui composent le taux de capitalisation de 6% appliqué en l'espèce. b) On l'a vu, le Guide d'estimation 2018 suggère, s'agissant de la détermination du taux de base, ainsi que de la

majoration, de se référer aux normes du Manuel de l'estimateur. En substance, le manuel précité décrit un certain nombre de méthodes pour déterminer la valeur vénale des biens immobiliers; la méthode de la valeur de rendement constitue l'une d'entre elles (op. cit., p. 43 ss, spécialement p. 46; cette méthode est décrite en détail, p. 83 ss). Elle prend en compte une valeur locative, à laquelle il convient d'appliquer un taux de base de capitalisation; ce taux de base fait l'objet d'une majoration pour tenir compte de divers frais d'administration (frais d'exploitation, frais d'entretien, frais de gestion et risque sur le loyer). Le manuel s'étend ensuite assez longuement sur la détermination du taux d'intérêt de base, dont il souligne l'importance centrale (p. 87 ss). On se réfère ici aux différentes figures (p. 91-95) illustrant l'évolution des taux d'intérêts hypothécaires, cela depuis 1912; ces graphiques montrent des variations très fréquentes et souvent importantes. Or, il s'agit de déterminer une valeur de rendement qui correspond à la rente capitalisée que peut offrir un immeuble dans la durée (en l'occurrence un immeuble de rendement, fournissant des rentrées relativement régulières). Face à ces difficultés, le manuel suggère de procéder à une moyenne entre le taux d'intérêt moyen arrondi des cinquante dernières années (pondéré à 2/3, voire à 3/4) et le taux d'intérêt actuel (pondéré entre 1/4 et 1/3). Selon ce manuel, édition de 2012, cela aboutit à un taux de base situé entre 4.01 et 4.19% (p. 95). Comme elle l'a notamment expliqué en audience, l'autorité intimée, selon sa directive précitée de 2016, applique un taux de base de 4%; elle l'a recommandé aux experts dès la fin 2016 et procède ainsi aujourd'hui encore. Ce faisant, elle suit les suggestions du Manuel de l'estimateur, auquel se réfère le Guide d'estimation 2018. Elle retient donc un taux de base présentant une certaine stabilité, valable dans la durée, et non pas un taux évoluant constamment au gré de l'augmentation ou de la baisse du taux hypothécaire. Cette approche, en fin de compte, apparaît pleinement conforme à la fois au Guide d'estimation 2018 et au manuel auquel il se réfère. Sur ce premier aspect, les griefs de la recourante doivent donc être écartés. c) La recourante s'en prend également à la majoration de 2% du taux de capitalisation de base, pour tenir compte de divers frais annexes. On se souvient que le Guide (à l'instar du manuel précité d'ailleurs) suggère d'arrêter cette majoration en fonction de l'âge et de l'état d'entretien de l'immeuble en cause. On observe par ailleurs que, dans l'estimation de 2016, la CFR avait déjà appliqué une majoration de 2%, en tenant compte de ces éléments. Or, le bâtiment en cause est désormais un peu plus ancien que lors de la première expertise; il est ainsi cohérent de ne pas réduire la majoration retenue à l'époque et de la maintenir aujourd'hui (cette majoration n'a d'ailleurs pas été augmentée). Là aussi, ce grief doit ainsi être écarté. d) Toujours à propos de la parcelle n° 504, la recourante critique la variation des valeurs locatives annuelles retenues pour les entrepôts et locaux de vinification (selon ses calculs: 3'044 fr. pour l'expertise 2020 et 4'463 fr. pour celle de 2014). Les nouveaux chiffres s'expliquent, en partie en tout cas, comme les experts l'ont indiqué en audience, par le fait que le garage (valeur locative annuelle de 872 fr. dans l'expertise de 2014) est pris en compte avec les logements dans l'expertise de 2020; une modeste variation est due au surplus à l'adaptation au nouveau guide. La Cour ne voit pas là de motif susceptible de l'amener à corriger les estimations querellées. 6. La recourante reprend enfin le grief qu'elle avait soulevé en relation avec les installations d'aspersion, financées par B._____.

a) L'arrêt du 16 mars 2017 (FO.2016.0003) comportait à cet égard le passage suivant : "Selon la décision attaquée (cf. lettre annexée de l'expert, du 3 février 2016), la valeur de rendement totale de l'entreprise agricole ici en cause comprend un poste de 209'334 fr. relatif aux "installations cultures fruitières"; il s'agit ici des installations d'aspersion de cultures arboricoles. A cet égard, B._____ a fait valoir qu'il avait financé

intégralement ces installations, de sorte que le montant correspondant devait être déduit de la valeur de rendement; la recourante, pour sa part, conteste ce point de vue, estimant que la preuve de ce financement intégral n'avait pas été rapportée, de sorte que la déduction totale ne pouvait pas être admise. A ce propos on se bornera à observer que la décision attaquée a maintenu l'intégralité de la somme ici en cause (209'334 fr.) dans la valeur de rendement de l'entreprise, sans opérer aucune déduction; à juste titre, car ces installations font partie de l'entreprise propriété de l'hoirie, de sorte qu'elles doivent être prises en compte (dans le même sens, Guide fédéral d'estimation, ch. 4.1, dernière phrase, et 5.1). S'agissant au surplus du financement assuré par B. _____, il donne naissance à une créance de ce dernier contre l'hoirie, qu'il doit pouvoir faire valoir dans le cadre du partage, conformément à l'art. 610 al. 3 CC (voir à ce propos Steinauer, op. cit., n° 1277 ss). C'est donc à juste titre que l'autorité intimée n'a pas traité cet aspect, pour le laisser à la connaissance du juge civil." b) La recourante critique le fait que le montant correspondant à ces installations d'aspersion ne figure plus dans l'annexe au rapport d'expertise de juillet 2020. Pourtant, le rapport en question mentionne, en page 11 la colonne " Infrastructures vergers " le montant de 201'381 fr. qui correspond aux installations d'aspersion, après déduction d'un amortissement. Sur ce dernier aspect, le Tribunal ne voit pas quels motifs pourraient justifier de revenir sur l'arrêt de 2017. 7. a) Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être très partiellement admis. En effet, l'on a vu que l'estimation de la parcelle n°292 de Perroy, en particulier s'agissant de la maisonnette qui s'y trouve (n° ECA 398), est insuffisante. Il convient en conséquence de réformer la décision attaquée, en ce sens que la valeur de rendement à retenir pour ce bâtiment correspond à celle retenue par l'expertise de mars 2014/février 2016 à 18'908.- fr., en lieu et place de 835 fr., selon la décision attaquée. Il convient ainsi de réformer le chiffre 1 de cette décision, afin de tenir compte de cette correction. La valeur de rendement de cette parcelle est en définitive de 25'894 fr. au lieu de 7'821 francs. En conséquence, la valeur totale de rendement s'élève à 3'438'787 francs (à savoir 3'420'714 fr., dont il y a lieu de retrancher 7'821 fr. et d'ajouter 25'894 fr.). b) Il reste que la recourante succombe, sur le principe et sur l'essentiel de ses prétentions; elle doit ainsi supporter les frais, légèrement réduits, mais seulement en partie, pour tenir compte de la modification précitée (art. 49 LPA-VD). Succombant pour l'essentiel, elle supportera également les frais liés à l'audition des experts dans le cadre de la présente procédure, soit 1'373 fr., qui s'ajoutent à l'émolument (art. 44, 49 LPA-VD; art. 7 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). Par ailleurs, les tiers intéressés B. _____ et C. _____ l'emportent pour l'essentiel dans leurs conclusions; dans la mesure où ils ont consulté avocat, ils ont droit à l'allocation de dépens, prenant en considération les prestations délivrées par leurs conseils respectifs; ces dépens sont mis à la charge de la recourante A. _____ (art. 55 LPA-VD; art. 10-11 TFJDA).

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