

VD_OMNI FO.2022.0013 vom 30. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2022.0013

FR: VD_OMNI FO.2022.0013 du 30 juin 2023

IT: VD_OMNI FO.2022.0013 del 30 giugno 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Commission foncière rurale Section I | Rejet du recours contre la décision de la CFR fixant le prix licite pour plusieurs parcelles supportant des vignes. Le choix de la CFR - après que sa décision précédente a été annulée par un arrêt de la CDAP - d'ordonner une nouvelle expertise plutôt qu'un complément d'expertise n'est pas critiquable. Elle n'avait pas à donner plus d'informations aux recourants s'agissant des transactions prises comme base de comparaison. Elle a, à juste titre, tenu compte des transactions intervenues dans les cinq ans précédant sa décision - et non pas précédant le dépôt de la demande en constatation. La méthode et les critères retenus pour fixer le prix licite ne sont pas critiquables. Recours au TF retiré le 18 décembre 2023 (2C_472/2023).

Erwägungen

E. 1

Un recours peut être formé dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de recours contre les décisions prises en vertu de la loi fédérale sur le droit foncier rural (cf. art. 88 et art. 90 al. 1 let. f de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]), en particulier celles relatives à la constatation du prix licite rendues en vertu des art. 66, 80 al. 1 et 84 let. b LDFR. Dans le canton de Vaud, l'autorité cantonale de recours est la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (cf. art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Comme il ressort du dossier de l'autorité intimée que la décision du 23 juin 2022 n'a été notifiée à l'avocat des recourants que le 31 août 2022, ce dernier ne l'a donc reçu au plus tôt que le 1^{er} septembre suivant. Le pourvoi formé le lundi 3 octobre 2022 a ainsi été formé dans le délai de trente jours précité, soit en temps utile. Les recourants, propriétaires d'une entreprise viticole, qui disposent d'un intérêt légitime à ce qu'une décision en constatation du prix licite soit rendue (art. 84 let. b LDFR), ont au surplus qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

E. 2

Le litige a trait au prix licite fixé par la CFR dans sa décision ; plus précisément, les recourants contestent ce prix, en tant qu'il concerne les parcelles dont ils sont propriétaires sur le territoire de la commune de Féchy (à l'exclusion de celles se trouvant sur la commune de Saint-Livres; les considérants qui suivent n'en traitent donc pas). Avant de traiter en détail les griefs des recourants, on procédera à un bref rappel du cadre légal. a) Il n'est pas contesté que les recourants sont propriétaires d'une entreprise agricole (viticole) qui est soumise à la LDFR (art. 7 et art. 2 al. 3 LDFR a contrario). Cette loi a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfacts des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). A cet effet, elle soumet l'acquisition

d'entreprises et d'immeubles agricoles au régime de l'autorisation (art. 61 al. 1 LDFR), celle-ci n'étant accordée que si les motifs de refus prévus par la loi ne sont pas réalisés (art. 61 al. 2 LDFR). A teneur de l'art. 63 al. 1 LDFR, l'autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole est refusée lorsque le prix convenu est surfait (let. b). Conformément à l'art. 66 al. 1 LDFR, le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5% le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation (art. 66 al. 2 LDFR). Le canton de Vaud n'a pas fait usage de cette possibilité. b) L'art. 66 al. 1 LDFR s'est révélé compliqué à appliquer et les cantons ont mis en place des pratiques variées (Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*, Tome II, 2006, n° 3503 ss, p. 688; cf. aussi arrêt TF 2C_999/2015 du 29 mai 2017 consid. 5.2 et les références). aa) Selon la jurisprudence du Tribunal cantonal, la détermination du prix licite (non-surfait) doit être effectuée par comparaison avec des transactions portant sur des immeubles présentant des caractéristiques semblables, eu égard notamment à la déclivité du terrain, la qualité du sol, le motif de l'aliénation et les possibilités d'utilisation future (FO.2010.0027 du 19 août 2011 consid. 2b; FO.2008.0025 du 26 février 2010 consid. 4b; FO.2006.0014 du 30 novembre 2007 et références citées). Il n'est pas admissible d'inclure globalement dans le calcul de la moyenne tous les prix des immeubles aliénés dans la région durant les cinq années écoulées, sans tenir compte de leur situation. Il y a lieu d'écarter de cette comparaison notamment les transactions effectuées à bas prix dans le cadre de la famille ou à prix élevé dans un but spéculatif lorsque le terrain en cause est susceptible d'être transféré en zone à bâtir ou affecté à l'usage de carrière (FO.2010.0027 du 19 août 2011 consid. 2b; FO.2008.0025 du 26 février 2010 consid. 4b; FO.2006.0014 du 30 novembre 2007 et références citées; Donzallaz, *op. cit.*, p. 690, n° 3506 et ss). Il faut en définitive que seuls soient comparés des objets comparables. bb) On rappelle au surplus que la CFR a fixé un certain nombre de principes dans la circulaire qu'elle a adoptée en 2016, en relation avec l'estimation des biens-fonds agricoles non-bâties (pré-champs et vignes). On retire de ce document le passage suivant : "

E. 5

Il découle des considérations qui précèdent que le pourvoi est infondé; la décision querellée du 23 juin 2022 doit ainsi être confirmée. Les recourants, qui succombent, doivent payer les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils n'ont pas droit à l'allocation de dépens. La Commission foncière n'a pas non plus droit à des dépens (art. 55 LPA-VD).

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