

VD_OMNI FO.2023.0011 vom 30. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2023.0011

FR: VD_OMNI FO.2023.0011 du 30 mai 2024

IT: VD_OMNI FO.2023.0011 del 30 maggio 2024

Regeste

A. _____/Commission d'affermage, Direction générale de l'agriculture de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV), B. _____, C. _____, D. _____ | Hoirie propriétaire d'un domaine viticole constitué de plusieurs parcelles (entreprise agricole). Requête déposée par l'hoirie - par son représentant nommé dans le cadre de la procédure de partage successoral - devant la Commission d'affermage tendant à l'approbation d'un fermage annuel de 47'537 fr. Recours d'un héritier contre la décision de la Commission d'affermage approuvant ce fermage. Intérêt digne de protection de cet héritier à la modification de cette décision (c. 1). Rejet de la requête de récusation formulée contre la Commission d'affermage (c. 3). Grieffs relatifs à une prétendue constatation inexacte des faits pertinents écartés: la Commission d'affermage et la DGAV pouvaient se fier aux indications du représentant de l'hoirie et présumer que les hoirs s'étaient préalablement entendus sur les éléments décisifs de la requête. La question de l'existence effective d'un contrat de bail à ferme agricole oral conclu entre l'hoirie et un des héritiers, tout comme celle de l'existence d'un fermage convenu relèvent des juridictions civiles et n'avaient pas à être tranchées à titre préjudiciel par la Commission d'affermage à partir du moment où celle-ci avait été valablement saisie par le représentant de l'hoirie et le fermier d'une requête en approbation du fermage convenu. Il en va de même des litiges susceptibles de survenir entre l'hoirie et les héritiers (c. 7). Constat que le fermage annuel convenu n'excède pas le fermage licite maximum et que c'est ainsi à juste titre que la Commission d'affermage l'a approuvé (c. 8). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

B. _____ et C. _____ contestent la recevabilité du recours. a) C. _____ fait valoir que c'est uniquement la communauté héréditaire, par son représentant, qui a pris part à la procédure devant l'autorité intimée, non le recourant. Partant, le recours de ce dernier devrait être déclaré irrecevable. Il ajoute que le recourant ne peut en outre soutenir avoir été privé de la possibilité de prendre part à cette procédure, qui n'a pas été cachée aux héritiers, et que s'il n'était pas d'accord avec les démarches du représentant de l'hoirie, il était libre de déposer une plainte auprès de l'autorité de surveillance des représentants de communauté héréditaire. Il relève que même si le recourant avait voulu prendre part à la procédure devant l'autorité intimée, il n'aurait pas pu le faire dès lors qu'il ne dispose d'un intérêt qu'en tant que membre de la communauté héréditaire et non individuellement, la prérogative de demander l'approbation d'un fermage revenant au bailleur, soit ici l'hoirie représentée par D. _____. Il souligne que l'on aboutirait au même constat si l'on retenait que la procédure devant la Commission d'affermage était une procédure en constatation de droit, en ce sens que le recourant ne dispose d'un intérêt à une telle décision qu'en tant que membre de

l'hoirie. B. _____ soutient également que le recours doit être déclaré irrecevable dans la mesure où seule l'hoirie, par son représentant, pouvait adresser une demande à la Commission d'affermage. Le recourant, s'il n'était pas d'accord avec cette démarche, aurait dû user la voie de la plainte ou du recours et s'adresser au juge civil et non administratif. Le recourant fait valoir que les conditions de recevabilité de son recours sont remplies, aux motifs que la décision litigieuse le concerne, qu'il a pris part à la procédure devant la Commission d'affermage en sa qualité de membre de la communauté héréditaire et qu'il est touché directement dans ses droits et intérêts économiques, la constatation d'un fermage étant un point central influant le partage successoral. Il ajoute qu'il a en outre le droit de faire constater l'absence de contrat de bail à ferme agricole qui implique qu'aucun fermage ne doit être fixé, en soulignant que l'existence ou non d'un tel contrat est également un point crucial influant sur le partage et sur une éventuelle attribution de l'exploitation viticole. Il relève par ailleurs avoir été empêché de participer et d'intervenir personnellement dans la procédure devant l'autorité intimée. Il souligne également que tous les membres de l'hoirie sont parties à la procédure devant la CDAP. b) aa) A teneur de l'art. 50 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2), les décisions de l'autorité administrative de première instance peuvent être déférées dans les trente jours à l'autorité cantonale de recours. Selon l'art. 75 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce que celle-ci soit annulée ou modifiée. bb) Une communauté héréditaire, comme telle, n'a pas la personnalité juridique et n'a pas la capacité d'être partie. Tous les membres de l'hoirie doivent donc agir conjointement (TF 1C_652/2022 du 7 mars 2024 consid. 1; CDAP FO.2022.0004 du 24 mai 2023 consid. 1c/cc et la réf. à Paul-Henri Steinauer, *Le droit des successions*, 2^e éd., Berne 2015, p. 628 n° 1228). La jurisprudence a toutefois assoupli le principe de l'unanimité lorsqu'il y a lieu de sauvegarder des intérêts juridiquement protégés non pas contre un tiers mais contre l'un des héritiers. Dans ce cas, tous les héritiers doivent néanmoins être parties au procès, soit comme demandeurs, soit comme défendeurs (ATF 141 IV 380 consid. 2.3.2; TF 5A_528/2021 du 3 février 2022 consid. 5.2.1; 5A_653/2017 du 3 mai 2018 consid. 3.2.1; Pichonnaz/Foëx/Piotet, *édit., Commentaire romand du Code civil II*, Bâle 2016, ad art. 602 n° 37 p. 889). Il se justifie également de déroger à ce principe quand chaque héritier a un intérêt digne de protection individuel et actuel à ce qu'il soit procédé à un constat en vue de préparer le partage. La jurisprudence admet que des hoirs ou des propriétaires en main commune peuvent recourir à titre individuel contre une décision qui crée des droits ou des obligations, ceux-ci n'étant obligés d'agir tous ensemble que lorsque le recours est susceptible de léser ou de mettre en péril les intérêts d'autres membres de la communauté (ATF 119 Ib 56 consid. 1 p. 58; 116 Ib 447 consid. 2b p. 450; TF 1C_278/2011 du 17 avril 2012 consid. 1.2; Chambre administrative de la Cour de Justice du Canton de Genève ATA/857/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2e; CDAP FO.2022.0004 précité consid. 1c/cc). cc) Dans l'arrêt FO.2022.0004 précité, la CDAP a ainsi retenu que l'existence d'une communauté héréditaire n'empêchait pas un ou plusieurs héritiers de demander, sans l'accord de l'ensemble de l'hoirie, qu'une décision de constat de l'assujettissement ou non à la LDFR d'une parcelle se trouvant en propriété de la communauté soit rendue. Elle a relevé que bien que la constatation revête l'effet d'une décision, en ce sens qu'elle donnait à l'intéressé un renseignement de nature obligatoire sur

une situation de fait, elle ne modifiait pas le statut juridique de l'administré puisqu'elle se bornait à constater cet état de fait, respectivement un droit préexistant, sous la forme d'une réponse à une demande de renseignements, sans effet formateur. Dans cette affaire, la CDAP a ainsi considéré que la recourante, qui avait agi seule devant la Commission foncière rurale (CRF) et ensuite seule devant la CDAP, était habilitée à le faire. En outre les autres propriétaires en main commune de la parcelle concernée, appelés en cause dans la procédure comme tiers intéressés, ne s'étaient pas opposés ni au dépôt du recours ni aux conclusions prises par la recourante (arrêt précité consid. 1c/cc et dd et les références citées). Dans une autre affaire FO.2019.0013 du 11 décembre 2019, la CDAP avait été saisie d'un recours déposé par une membre d'une hoirie contre une décision de la CRF déterminant la valeur de rendement d'une entreprise agricole, la recourante se plaignant de l'application d'une mauvaise version du Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole. La CDAP a retenu que le recours avait été formé par l'un des héritiers partie à l'action en partage pendante, qui avait un intérêt digne de protection à la modification de cette décision et donc la qualité pour recourir (arrêt précité, consid. 1). c) En l'espèce, la décision attaquée a été rendue suite à la requête déposée par le représentant de l'hoirie le 23 février 2023. Elle approuve un fermage convenu de 47'538 fr. par an, en retenant l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole liant les membres de l'hoirie (bailleur) et C. _____ (fermier). A la lumière des développements contenus notamment dans l'arrêt FO.2019.0013 précité, il y a lieu d'admettre que le recourant, en tant qu'héritier partie à la procédure en partage successoral actuellement pendante, dispose d'un intérêt digne de protection à la modification de cette décision. Dans ces circonstances, il pouvait agir seul devant le tribunal de céans et la qualité pour recourir doit ainsi lui être reconnue, étant relevé que les autres membres de la communauté héréditaire ont été appelés en cause dans la présente procédure et qu'ils ont pu faire valoir leurs arguments. Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79, 92, 95, 96 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant fait valoir que la décision attaquée ne mentionne pas la composition des membres de l'autorité intimée ayant statué, composition qui ne figure de surcroît pas sur internet. Il invoque une violation de l'art. 42 al. 1 let. a LPA-VD. Il ajoute que s'il avait connu cette composition avant que la décision soit rendue, il aurait immédiatement requis la récusation des membres composant l'autorité intimée. Il relève également que la décision attaquée n'a pas été signée par le président de la Commission d'affermage, mais par le secrétaire de celle-ci. a) aa) L'art. 42 al. 1 let. a LPA-VD prévoit que la décision contient le nom de l'autorité qui a statué et sa composition s'il s'agit d'une autorité collégiale. Cette exigence doit permettre de s'assurer du respect des règles relatives à la compétence de l'autorité et permettre aux parties de s'assurer qu'il n'existe aucun motif de récusation au sens de l'art. 9 LPA-VD (cf. Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise, LPA-VD annotée, 2 e éd., Bâle 2021, n. 4.1 ad art. 42 LPA-VD). Cependant, selon la jurisprudence, lorsque la composition de l'autorité appelée à statuer ne lui est pas communiquée, le justiciable est censé connaître cette information lorsqu'elle est aisément disponible, par exemple par le truchement d'un annuaire officiel ou d'un site internet (ATF 139 III 120 consid. 3.2.1; 135 II 430 consid. 3.3.2; 134 I 20 consid. 4.3.1; CDAP AC.2021.0167 du 2 juin 2022 consid. 6b). bb) A teneur de l'art. 13 al. 1 let. d de la loi d'application de la LBFA du 10 septembre 1986 (LVLBFA; BLV 221.313), la Commission

d'affermage est l'autorité administrative compétente notamment pour approuver le fermage d'une entreprise. Selon l'art. 14 al. 1 LVLBFA, la Commission d'affermage se compose de cinq à sept membres nommés par le Conseil d'Etat pour la durée d'une législature, dont au moins un représentant des bailleurs et un représentant des fermiers; elle s'adjoit un secrétaire-juriste pour la rédaction de ses décisions. b) En l'espèce, il est vrai que la décision attaquée n'apparaît pas conforme aux exigences de l'art. 42 al. 1 let. a LPA-VD, dès lors qu'elle ne mentionne pas le nom des membres de l'autorité collégiale ayant statué. A cela s'ajoute qu'à la connaissance du tribunal, la composition de la Commission d'affermage ne fait pas l'objet d'une publication (cf. CDAP GE.2015.0068 du 19 novembre 2015 consid. 1), hormis le nom de son président que l'on peut retrouver sur le site internet du Canton de Vaud (www.vd.ch/themes/economie/agriculture-et-viticulture/developpement-de-lespace-ural/fermages-et-bail-a-ferme-agricole). Cela étant, le vice affectant la décision litigieuse a dans l'intervalle été réparé. Selon ses explications, le recourant a en effet pu obtenir auprès de la Commission d'affermage le 21 août 2023, soit avant de déposer son recours, le nom de toutes les personnes ayant participé à la prise de la décision litigieuse (cf. recours p. 12; pièce n° 20 des annexes jointes au recours). Il a ainsi pu attaquer ladite décision en connaissance de cause et il n'en est ainsi résulté pour lui aucun préjudice, notamment quant à la possibilité de soulever ses griefs en lien avec la récusation des membres de l'autorité intimée, arguments qui seront examinés ci-après au consid. 3. Quant au fait que la décision litigieuse n'a pas été signée par le président de la Commission d'affermage, mais par "Le Secrétaire" I._____, cet élément ne saurait conduire à remettre en cause la validité de la décision attaquée. En effet, I._____ est un des membres de la Commission d'affermage ayant statué le 6 juillet 2023. Partant, sa compétence pour signer la décision attaquée peut être admise, étant relevé qu'aucune disposition légale n'exige que les décisions de la Commission d'affermage soient signées par le président. Le grief formulé à cet égard peut ainsi être écarté.

E. 3

Le recourant invoque une violation de l'art. 9 LPA-VD. Il fait valoir que certains membres de l'autorité intimée sont également membres de l'association J._____, dont est aussi membre C._____. Il soutient que la Commission d'affermage aurait ainsi dû se récuser sur la base de l'art. 9 let. a, b et e LPA-VD. En ce sens, il conclut principalement à ce que la nullité de la décision attaquée soit prononcée, subsidiairement à ce que le dossier soit renvoyé à une commission ad hoc dont la composition sera fixée à dire de justice pour nouvelle décision, la Commission d'affermage respectivement chacun des membres la composant étant récusés. a) L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement. L'art. 9 LPA-VD prévoit les motifs de récusation suivants: "Toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision ou un jugement doit se récuser: a. si elle a un intérêt personnel dans la cause; b. si elle a agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil d'une partie, comme expert ou comme témoin; c. si elle est liée par les liens du mariage ou du partenariat enregistré ou fait durablement ménage commun avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente; la dissolution du mariage ou du partenariat enregistré ne supprime pas le motif de récusation; d. si elle est parente ou alliée en ligne directe ou, jusqu'au troisième degré inclus, en ligne collatérale avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente; e. si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière,

notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire." L'art. 9 LPA-VD n'offre pas des garanties plus étendues que l'art. 29 al. 1 Cst., de sorte qu'il y a lieu de se référer à la jurisprudence relative à ce droit constitutionnel (cf. TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.4). Selon la jurisprudence, l'art. 29 al. 1 Cst. permet notamment d'exiger la récusation des membres d'une autorité administrative dont la situation ou le comportement sont de nature à faire naître un doute sur leur indépendance ou leur impartialité; il tend à éviter que des circonstances extérieures à l'affaire ne puissent influencer une décision en faveur ou au détriment de la personne concernée. La récusation peut s'imposer même si une prévention effective du membre de l'autorité visée n'est pas établie, car une disposition interne de sa part ne peut guère être prouvée; il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partielle. Cependant, seules des circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération; les impressions purement individuelles d'une des personnes impliquées ne sont pas décisives (cf. ATF 144 I 159 consid. 4.3 p. 162; TF 1C_375/2021 du 17 mars 2022 consid. 2.1.2; AC.2021.0403 du 28 septembre 2022 consid. 2a). La jurisprudence du Tribunal fédéral considère que, de manière générale, les dispositions sur la récusation sont moins sévères pour les membres des autorités administratives que pour les autorités judiciaires (cf. TF 1C_564/2020 du 24 février 2022 consid. 3.4.1; dans le même sens pour la jurisprudence cantonale: AC.2021.0381 du 19 décembre 2022 consid. 2a). Contrairement à l'art. 30 al. 1 Cst., qui ne concerne que les procédures judiciaires, l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation d'autorités gouvernementales, administratives ou de gestion et n'offre pas, dans ce contexte, une garantie équivalente à celle applicable aux tribunaux (cf. ATF 125 I 119 consid. 3f; TF 8C_392/2022 du 26 octobre 2022 consid. 2.2). En règle générale, les prises de position qui s'inscrivent dans l'exercice normal des fonctions gouvernementales, administratives ou de gestion, ou dans les attributions normales de l'autorité partie à la procédure, ne permettent pas, dès lors que l'autorité s'exprime avec la réserve nécessaire, de conclure à une apparence de partialité et ne sauraient justifier une récusation, au risque sinon de vider de son sens la procédure administrative (cf. ATF 140 I 326 consid. 5.2; TF 1C_564/2020 du 24 février 2022 consid. 3.4.1). Le membre d'une autorité a en revanche le devoir de se récuser lorsqu'il dispose d'un intérêt personnel dans l'affaire à traiter, qu'il manifeste expressément son antipathie envers l'une des parties ou s'est forgé une opinion inébranlable avant même d'avoir pris connaissance de tous les faits pertinents de la cause (cf. TF 1C_265/2021 du 11 octobre 2021 consid. 4.1.1; 1C_228/2018 du 18 juillet 2019 consid. 6.1). Comme pour la récusation des juges, l'apparence de partialité peut découler d'un comportement déterminé d'un membre de l'autorité ou de circonstances de nature fonctionnelle ou organisationnelle (cf. ATF 147 I 173 consid. 5.1; 142 III 732 consid. 4.2.2; TF 8C_392/2022 du 26 octobre 2022 consid. 2.2). La récusation ne touche en principe que les personnes physiques composant les autorités, et non l'autorité en tant que telle (cf. TF 1C_555/2015 du 30 mars 2016 consid. 4.1.; TF 2C_305/2011 du 22 août 2011 consid. 2.5; ATF 97 I 860 consid. 4 p. 862; CDAP GE.2020.0125 du 12 mai 2021 consid. 4a). Le Tribunal fédéral a relevé à cet égard que la récusation doit rester l'exception si l'on ne veut pas vider la procédure et la réglementation de l'administration de son sens. Il a ajouté que tel doit a fortiori être le cas lorsque la récusation vise à relever une autorité entière des tâches qui lui sont attribuées par la loi et qu'aucune autre autorité ordinaire ne peut reprendre ses fonctions (ATF 122 II 471 consid. 3b p. 477). Pour déterminer s'il y a une apparence de partialité justifiant la récusation, il

convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, la mission et l'organisation de l'autorité concernée, le contenu précis des déclarations faites, leur contexte et le but recherché par leur auteur (TF 2C_238/2018 du 28 mai 2018 consid. 4.5; CDAP GE.2020.0125 précité consid. 4a; GE.2018.0117 du 28 mars 2019 consid. 3b/aa). Une violation des règles sur la récusation entraîne en principe l'annulation de la décision viciée et non sa nullité, la nullité n'étant admise qu'exceptionnellement dans des cas particulièrement graves (cf. ATF 136 II 383 consid. 4.1 p. 389; TF 1C_280/2018 du 12 décembre 2018 consid. 3.3). Conformément à l'art. 10 al. 2 LPA-VD, les parties qui souhaitent demander la récusation d'une autorité ou de l'un de ses membres doivent le faire dès la connaissance du motif de récusation (cf. TF 1C_110/2009 du 6 juillet 2009 consid. 2.1). Cette disposition correspond à la teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de récusation selon laquelle, sous l'angle des art. 29 al. 1 et 30 al. 1 Cst., le grief tiré de la composition incorrecte d'une autorité ou de la prévention d'un de ses membres doit être invoqué aussitôt que possible. Celui qui constate un tel vice et ne le dénonce pas sans délai, mais laisse le procès se dérouler sans intervenir, agit contrairement à la bonne foi et voit se périmier son droit de se prévaloir ultérieurement de cette violation (cf. ATF 140 I 271 consid. 8.4.3; 139 III 120 consid. 3.2.1; TF 2C_341/2020 du 19 janvier 2021 consid. 4.1). Selon l'art. 11 al. 2 LPA-VD, l'autorité de recours statue sur les demandes de récusation visant l'ensemble d'une autorité ou la majorité de ses membres. La CDAP est compétente pour statuer sur la demande de récusation visant la Commission d'affermage (cf. GE.2016.0108 du 10 janvier 2017 consid. 2c et la référence à GE.2015.0068 du 19 novembre 2015 consid. 2). b) Le recourant se plaint de ce que la décision attaquée a été prise par des personnes dont la plupart sont membres de J._____, organisme dont est également membre C._____ et au sein duquel il exerce plusieurs fonctions (délégué et membre de la commission de gestion). Il soutient que J._____ est " juge et partie " et que la Commission d'affermage n'a ainsi offert aucune garantie de neutralité envers le recourant. Il ajoute que J._____ a en quelque sorte prêté assistance à C._____ dans la "captation du domaine familial", notamment en conseillant à l'époque un fermage de 47 fr. par are à C._____, en assistant C._____ dans l'établissement du business plan présenté à ses frère et sœur pour mettre un terme au contrat conclu avec F._____ et, maintenant, en admettant un montant locatif " ridiculement bas en faveur de l'hoirie ". c) D'emblée, on relève que la Commission d'affermage est une autorité administrative (cf. TF 2C_1124/2015 du 31 mars 2017 consid. 3.3), de sorte que les règles sur la récusation sont moins strictes qu'en présence d'une autorité judiciaire. En l'occurrence, à tout le moins sur la base des éléments avancés par le recourant, on ne voit pas que l'appartenance commune à la même association, ici J._____, de C._____ et de certaines personnes entrant dans la composition de l'autorité intimée ayant statué serait à elle seule de nature à fonder un motif de prévention de la Commission d'affermage à l'égard d'une partie. Ce lien associatif n'implique en effet pas nécessairement l'existence de relations particulières entre ces personnes (amitié étroite ou inimitié personnelle), qui seraient susceptibles de faire naître un doute sur l'objectivité des membres de l'autorité intimée. L'appartenance à une même association constitue en effet une liaison indirecte, comme celle qui est due à l'appartenance à un même parti ou à la même institution (cf. Cour plénière CP.2003.0001 du 11 mars 2003 consid. 2). Ne permet pas de parvenir à une autre conclusion le fait que J._____ ait par le passé pu prodiguer certains conseils à C._____. Quant à la quotité du fermage approuvé par l'autorité intimée, que le recourant estime " ridiculement bas ", on rappelle que ce n'est pas C._____ seul, mais l'hoirie au complet – par l'intermédiaire de son

représentant – qui a soumis ce montant à l'autorité intimée, étant précisé que la question des relations entre l'hoirie et son représentant sera examinée plus loin (cf. consid. 7d/cc). On ne voit ainsi pas en quoi l'autorité intimée aurait adopté une attitude partisane en faveur de C. _____ et favorisé les intérêts particuliers de ce dernier en tant que membre de J. _____. A cet égard, les impressions purement individuelles du recourant ne sont pas décisives (cf. supra consid. 3a). Il s'ensuit que la requête de récusation formulée par le recourant à l'encontre de l'autorité intimée, respectivement de chacun des membres la composant est infondée et doit être rejetée.

E. 4

Le recourant sollicite plusieurs mesures d'instruction. a) Le recourant requiert la tenue d'une inspection locale. Il sollicite en outre son audition ainsi que celle de C. _____, de G. _____ et du représentant de l'hoirie. aa) Le droit d'être entendu tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour le justiciable d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et 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; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; CDAP AC.2018.0277 du 14 février 2020 consid. 2a). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Il ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1; TF 8C_699/2022 du 15 juin 2023 consid. 4.2). En outre, l'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; TF 1C_124/2022 du 6 juin 2023 consid. 2.1). Au surplus, selon l'art. 27 al. 1 LPA-VD, la procédure est en principe écrite. bb) En l'espèce, le tribunal est en mesure de se faire une idée complète et précise des faits pertinents sur la base des éléments figurant au dossier. L'appréciation des circonstances locales n'étant pas pertinente pour le sort du recours, il n'est pas nécessaire de voir les lieux. S'estimant suffisamment renseigné, le tribunal renoncera dans ces conditions, par appréciation anticipée des preuves, à une inspection locale et il ne sera ainsi pas donné suite à la requête formulée en ce sens. A cela s'ajoute que les parties ont eu l'occasion d'exposer en détail leurs arguments dans le cadre d'un double échange d'écritures. On ne voit dès lors pas quels nouveaux éléments utiles à l'affaire, qui n'auraient pu être exposés par écrit, pourraient encore apporter les auditions du recourant, de C. _____, de G. _____ ou du notaire représentant de l'hoirie. Par appréciation anticipée des preuves, il est donc également renoncé à ordonner ces mesures d'instruction. b) Dans son recours daté du 31 août 2023, le recourant a requis la production par l'autorité intimée et la DGAV d'une part des notes téléphoniques et des procès-verbaux concernant les entretiens téléphoniques entre la DGAV et C. _____ mentionnés dans le préavis de la DGAV, d'autre part des échanges de courriels entre C. _____ et la DGAV. A cet égard, il s'est plaint d'une violation de l'art. 29 al. 4 LPA-VD au motif que ces mesures d'instruction de la DGAV n'avaient pas fait l'objet d'un procès-verbal. aa) L'art. 29 al. 4 LPA-VD prévoit que l'administration des preuves fait l'objet d'un procès-verbal. A propos de cette disposition, il ressort ce qui suit de l'exposé des motifs et projet de loi modifiant la LPA-VD (Bulletin du Grand Conseil 2007-2012, tome 6, Conseil d'Etat, p. 391 s.): " Selon

la jurisprudence récente, le droit d'être entendu confère également aux parties le droit d'obtenir que les déclarations de parties, de témoins ou d'experts qui sont importantes pour l'issue du litige soient consignées dans un procès-verbal, tout au moins dans leur teneur essentielle; la consignation des déclarations dans une note du dossier ou dans les considérants de la décision ne saurait pallier l'absence de procès-verbal. La verbalisation des déclarations pertinentes vise notamment à permettre aux parties de participer à l'administration des preuves et, surtout, de se prononcer effectivement sur leur résultat. L'obligation de dresser un procès-verbal doit aussi permettre à l'autorité de recours de contrôler, s'il y a lieu, que les faits ont été constatés correctement par l'autorité inférieure (...) Ce principe vaut tant en procédure administrative qu'en procédure de recours. Cela étant, la jurisprudence n'impose pas que la verbalisation porte sur le contenu exact des déclarations des personnes entendues. Le procès-verbal peut se limiter aux points essentiels pour l'issue du litige et à résumer les propos tenus lors de l'audition. Il est toutefois nécessaire de le dresser dans tous les cas. " bb) On relèvera en premier lieu qu'il apparaît douteux que les exigences de l'art. 29 al. 4 LPA-VD s'appliquent à l'autorité qui rédige un préavis et qui n'a pas de compétence décisionnelle. En l'occurrence, cette question souffre toutefois de demeurer indéterminée dès lors que le grief doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent. En l'espèce, il résulte du dossier que, parallèlement à la présente procédure de recours, la DGAV a directement transmis par courriel du 1^{er} septembre 2023 au recourant, pour faire suite à une demande de celui-ci, les documents utilisés pour l'établissement de son préavis du 28 juin 2023. Dans ses déterminations sur le recours du 16 octobre 2023, la DGAV a énuméré la liste de ces pièces, à savoir " les échanges de courriels et l'appel téléphonique relevant pour la cause que [s] a direction a eu avec C._____ dans le cadre de l'établissement du préavis, ainsi que les pièces produites par celui-ci et le détail des calculs effectués ". Dans ses observations complémentaires, le recourant ne conteste d'ailleurs pas avoir reçu ces documents, ni ne prétend que d'autres renseignements devraient encore être apportés par la DGAV. Il s'ensuit que le recourant dispose dorénavant de l'ensemble des pièces décisives ayant servi à la DGAV pour établir son préavis et que la mesure d'instruction formulée sur ce point apparaît dès lors sans objet. Dans ce contexte, à supposer avérée, une éventuelle violation de l'art. 29 al. 4 LPA-VD devrait de toute manière être considérée comme guérie devant le tribunal de céans. c) Le recourant sollicite la production par C._____ des comptes du domaine depuis le décès de E._____, des justificatifs complets concernant la gestion de l'entreprise viticole sur le domaine de *****, de tout document permettant d'établir la rémunération versée par C._____ à l'hoirie depuis le décès de E._____, de tout extrait bancaire prouvant tout paiement effectif par C._____ d'un montant à titre de loyer ou de fermage sur un compte de l'hoirie depuis 2014 à ce jour, ainsi que de la comptabilité complète concernant le domaine pour les exercices 2014 à ce jour. Il demande également la production par G._____ de tous les comptes, justificatifs comptables et échanges de correspondance concernant son activité de vigneron-tâcheron sur le domaine de *****. En l'occurrence, le tribunal considère que les pièces précitées ne sont pas nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour la résolution du présent litige, pour les motifs qui seront exposés ci-après (cf. consid. 7d/cc). Partant, il n'y a pas lieu de donner suite à la demande du recourant tendant à leur production.

E. 5

a) L'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être

examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. La décision détermine ainsi l'objet de la contestation qui peut être déférée en justice par la voie d'un recours (ATF 144 II 359 consid. 4.3). L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2; CDAP AC.2023.0245 du 20 février 2024 consid. 2a). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1; 125 V 413 consid. 1a). L'art. 79 al. 2 LPA-VD (disposition applicable au recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) précise que le recourant ne peut pas prendre des conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée. b) Dans la présente affaire, la décision attaquée a pour unique objet l'approbation d'un fermage convenu de 47'538 fr. par an, seule question qui forme l'objet du litige et qui peut ainsi être contestée. Il s'ensuit que les développements du recourant relatifs à une prétendue violation des art. 5 LBFA et 4 à 11 LVLBFA (droit de préaffermage des descendants du bailleur) n'ont pas à être traités dans le présent arrêt, car sortant du cadre de l'objet du litige. On relèvera au demeurant que selon l'art. 33 LVLBFA les litiges afférant au droit de préaffermage sont tranchés par le président du tribunal d'arrondissement. Pour les mêmes motifs, le tribunal n'examinera pas les griefs du recourant relatifs à une prétendue violation de l'art. 49 LBFA aux motifs que le représentant de l'hoirie n'aurait avancé aucun intérêt pour " constater le fermage avec effet rétroactif à 2015 " et que l'autorité intimée n'a pas examiné l'existence d'un intérêt à la constatation du fermage licite ou convenu. De tels arguments excèdent là encore l'objet du litige et sont donc irrecevables. L'art. 49 LBFA traite en effet de la décision en constatation, décision qui est rendue à la demande d'une partie qui y a un intérêt légitime et qui constate sur le fond si la réduction de la durée du bail, l'affermage par parcelles, l'affermage complémentaire ou le montant du fermage peuvent être approuvés ou autorisés (al. 1). Or, comme on le verra ci-après plus en détail (cf. consid. 7d/aa), l'autorité intimée a en l'espèce uniquement été saisie par le représentant de l'hoirie d'une requête en approbation du fermage, procédure régie par les art. 42 et 44 LBFA.

E. 6

a) 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. TF 2C_1124/2015 du 31 mars 2017 consid. 3.3; CDAP FO.2023.0006 du 7 février 2024 consid. 2a). En l'espèce, la décision attaquée traite de l'approbation d'un fermage convenu, cause qui relève du droit public et qui est de la compétence de la Commission d'affermage. b) aa) Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 LBFA). A teneur de ce contrat, le fermier a l'obligation d'exploiter la chose affermée avec soin et notamment de maintenir durablement la productivité du sol (art. 21 al. 1 LBFA); il assume également une obligation d'entretien (qui ne s'étend toutefois pas aux grosses réparations éventuellement nécessaires durant le bail, art. 22 LBFA). Le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature (art. 35a al. 1 LBFA). Le bail à ferme agricole n'est soumis à aucune forme. Il peut donc être conclu

tacitement, par actes concludants (ATF 118 II 441 consid. 1, in JDT 1993 I 651). Le fermage constitue un élément essentiel du contrat de bail à ferme, qui peut faire l'objet d'un paiement en argent ou au moyen d'une quote-part des fruits ou, enfin, au moyen d'une autre prestation; toutefois cette prestation doit être une prestation supplémentaire, distincte de celles correspondant à l'exécution des obligations du fermier, tel que l'entretien. En l'absence de fermage, le contrat doit être considéré comme un prêt à usage ou prêt de jouissance; cette qualification doit donc être retenue en présence d'un contrat marqué par sa gratuité; il en va ainsi lorsque la seule prestation attendue de l'emprunteur a trait à l'entretien du bien-fonds ou au maintien de sa capacité de rendement (cf. CDAP FO.2021.0007 du 25 mai 2022 consid. 3a/cc et les références à Claude Paquier-Boinay, Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage, thèse Lausanne 1991, p. 72 ss, 106 ss et 127 ss). bb) 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. CDAP FO.2019.0009 du 16 novembre 2020 consid. 1a; 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. L'art. 36 LBFA prévoit ceci: " Art. 36 Restrictions de droit public 1. Le fermage est soumis au contrôle de l'autorité; il ne peut dépasser la mesure licite. 2. Le Conseil fédéral détermine le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur ainsi que le supplément pour les avantages généraux. 3. Les prestations en nature et autres prestations convenues sont imputées sur le fermage. 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. " 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. " Dans le canton de Vaud, 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 des finances et de l'agriculture, dont dépend la DGAV) (al. 2).

E. 7

Dans un premier pan de son argumentation, le recourant invoque une constatation incomplète des faits pertinents au sens de l'art. 98 al. 1 let. b LPA-VD, en reprochant à

l'autorité intimée de s'être fondée sur des faits inexacts et incomplets que lui aurait présenté le représentant de l'hoirie, sans mener aucune instruction sur ceux-ci. En lien avec ce grief, il invoque une violation des art. 22 LVLBFA, 29 Cst., 33 al. 1 LPA-VD, ainsi que 34 al. 1 et al. 2 let. e LPA-VD. a) aa) Conformément à l'art. 98 al. 1 let. b LPA-VD, le recourant peut invoquer la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Aux termes de l'art. 28 LPA-VD, l'autorité établit les faits d'office (al. 1); elle n'est pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (al. 2). L'art. 29 al. 1 LPA-VD énumère les moyens de preuve auxquels l'autorité peut notamment recourir, soit: audition des parties; inspection locale; expertises; documents, titres et rapports officiels; renseignements fournis par les parties, des autorités ou des tiers; témoignages. L'art. 30 al. 1 LPA-VD prévoit un devoir de collaboration des parties à la constatation des faits dont elles entendent déduire des droits. Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés; cette maxime oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier (ATF 148 II 465 consid. 8.3; 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP GE.2023.0166 du 1^{er} mars 2024 consid. 3a). Pour être correcte, l'application de la loi doit se fonder sur la réalité, dans la mesure où celle-ci peut être le plus objectivement établie, et l'intérêt public ne saurait se contenter de fictions. Il en va de même dans la procédure du recours administratif (art. 73 ss LPA-VD) et de droit administratif (art. 92 ss LPA-VD). C'est l'autorité qui dirige la procédure; elle définit les faits qu'elle considère comme pertinents et les preuves nécessaires, qu'elle ordonne et apprécie d'office (CDAP GE.2023.0141 du 30 janvier 2024 consid. 3a et les références citées). bb) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 142 III 48 consid. 4.1.1; 141 V 557 consid. 3.1). Aux termes de l'art. 33 al. 1 LPA-VD, hormis lorsqu'il y a péril en la demeure, les parties ont le droit d'être entendues avant toute décision les concernant. Quant à l'art. 34 al. 1 LPA-VD, il prévoit que les parties participent à l'administration des preuves. A ce titre, les parties peuvent s'exprimer sur le résultat de l'administration des preuves (art. 34 al. 2 let. e LPA-VD). b) Selon l'art. 602 al. 3 CC, à la demande de l'un des héritiers, l'autorité compétente peut désigner un représentant de la communauté héréditaire jusqu'au moment du partage. Les pouvoirs de ce représentant dépendent de la décision de l'autorité, qui peut lui conférer des pouvoirs spéciaux limités à certaines affaires déterminées (gestion des immeubles, conduite d'un procès, etc.) ou lui donner un pouvoir général de gérer la succession (Steinauer, op. cit., p. 625, n° 1224; Commentaire romand du Code civil II op. cit., ad art. 602 n° 75 p. 897). Les actes du représentant lient la communauté (Steinauer, op. cit., p. 625 n° 1224a). Sauf précision contraire, les pouvoirs du représentant de la communauté héréditaire correspondent à ceux d'un exécuteur testamentaire. Il est le représentant légal de la communauté. Il gère celle-ci et l'administre, même sans l'assentiment des héritiers. Il a le devoir de prendre toutes les mesures adéquates pour le maintien voire pour un accroissement prudent du patrimoine successoral. Il doit périodiquement renseigner les héritiers sur l'évolution de son activité (Commentaire romand du Code civil II, op. cit., ad art. 602 n os 75 et 78 p. 897 s.). Le représentant est placé sous la surveillance d'une autorité désignée par le droit cantonal et auprès de laquelle chaque

héritier peut se plaindre des décisions prises (Steinauer, op. cit., p. 626 n° 1224c). L'autorité de surveillance, qui n'intervient en principe que sur plainte d'un héritier, statue uniquement sur des questions de droit formel et sur l'opportunité des mesures prises par le représentant. Même si elle dispose d'un pouvoir d'examen étendu, elle doit faire preuve de retenue dans ses décisions. Elle tiendra compte du large pouvoir d'appréciation dont le représentant dispose et n'interviendra que si le choix opéré par celui-ci est manifestement insoutenable (Commentaire romand du Code civil II, op. cit., ad art. 602 n° 82 p. 899). c) Le recourant reproche au représentant de l'hoirie d'avoir violé les règles de son mandat en ayant déposé la requête du 23 février 2023 sans le dire aux parties, du moins au recourant, puis en ayant dissimulé à ce dernier la décision rendue pour l'empêcher d'exercer son droit de recours. Il lui fait aussi grief d'avoir indiqué à l'autorité intimée qu'il existait un contrat de bail à ferme agricole et que c'était C. _____ qui exploitait le domaine, alors qu'il n'y a jamais eu d'accord des hoirs ni sur l'existence d'un tel contrat ni sur le principe d'un fermage et de son montant. Il ajoute que c'est du reste G. _____ qui exploite le domaine sur la base d'un contrat de vignolage, toujours en vigueur, et que c'est de manière inexacte que le représentant de l'hoirie a exposé que ce contrat de vignolage aurait été repris par C. _____, le contenu du courrier du 21 décembre 2022 de G. _____ n'apparaissant pas conforme à la vérité vu les déclarations du prénommé devant le Tribunal d'arrondissement de la Côte. Du reste, ce contrat de vignolage ainsi que le bail d'habitation du recourant empêcheraient l'existence, après coup, d'un contrat de bail à ferme agricole. Ce serait aussi à tort que le représentant de l'hoirie a indiqué que C. _____ versait un fermage à l'hoirie, dans la mesure où les montants mentionnés à titre de loyer dans la comptabilité de C. _____ de 2014 à 2020 sont variables, qu'ils ont été unilatéralement fixés par C. _____ et qu'ils n'ont pour la plupart pas été versés sur le compte de l'hoirie. Il se plaint aussi que ledit représentant a demandé la fixation d'un fermage licite au lieu de la fixation d'un fermage licite maximum, ce qui préterite le recourant. A supposer qu'il existerait un contrat de bail à ferme agricole, il reproche à l'autorité intimée d'une part d'avoir statué extra petita en se prononçant sur la question d'un fermage convenu, alors que le représentant de l'hoirie lui a demandé de statuer sur le fermage licite, d'autre part de ne pas avoir expliqué pourquoi elle n'a pas demandé une décision sur le fermage licite maximum, ce qui aurait été a priori conforme aux intérêts de tous les hoirs. Il se plaint aussi que l'autorité intimée ne lui a pas donné l'occasion, avant de rendre la décision litigieuse, de s'exprimer et de participer à l'administration des preuves. Enfin, il soutient que la requête en fixation du fermage licite serait tardive (cf. recours, p. 25). L'autorité intimée indique s'être légitimement fiée aux indications du représentant de l'hoirie, s'agissant des pouvoirs de représentation qui lui avaient été confiés et des informations relatives à la requête d'approbation du fermage, et s'être à juste titre prononcée sur sa requête sur la base de l'art. 42 al. 3 LBFA en dépit du délai prévu à l'art. 42 al. 2 LBFA. Elle souligne que la décision attaquée, basée sur les informations reçues de la part du représentant de l'hoirie et sur le préavis de la DGAV, ne porte que sur l'approbation du fermage convenu de 47'538 fr., mais ne se prononce pas sur la question du fermage licite maximum faute de demande sur ce point dans la requête du 23 février 2023, ni ne valide l'entier du contrat de bail à ferme agricole. La DGAV explique que dans le cadre d'une requête d'approbation du fermage, elle préavise sur la base du dossier transmis par la Commission d'affermage mais fait toutefois régulièrement appel au fermier et au bailleur pour obtenir les éléments manquants afin de déterminer ce montant. Elle relève qu'en l'espèce, la requête d'approbation ayant été déposée conjointement par les parties, par l'intermédiaire de leur représentant, la DGAV a

uniquement fait appel à C. _____ qui se trouve être fermier et bailleur. Elle ajoute que dès lors que le représentant de l'hoirie alléguait agir au nom de la communauté héréditaire, il fallait de bonne foi entendre que le fermage dont l'approbation était demandée avait été convenu entre les hoirs et il ne revenait ainsi pas à la DGAV, dans le cadre de son préavis à rendre, de s'assurer que tous les hoirs s'accordaient sur ce montant. d) aa) En l'espèce, il y a d'emblée lieu d'écarter la critique du recourant selon laquelle l'autorité intimée aurait statué extra petita. A la lecture du formulaire de requête idoine complété le 23 février 2023 par le représentant de l'hoirie, on constate en effet que ce dernier a uniquement coché la case c " Approbation du fermage ", en annonçant que le montant de ce fermage était de 47'537.65 fr. et en précisant sous rubrique "Motifs" qu'il s'agissait d'une " mise en conformité avec l'article 42 LBFA ". N'a en revanche pas été cochée la case b " Autorisation d'affermage par parcelles d'une entreprise agricole ", ni la case d " Décision préalable en constatation du fermage maximum licite ". En outre, dans sa lettre d'accompagnement jointe à cette requête, ledit représentant a expressément prié l'autorité intimée de " valider le fermage licite de l'entreprise agricole exploitée par C. _____ à fr. 47'537.65 ", confirmant en cela que c'était bien une approbation du fermage proposé qui était envisagée. Partant, en approuvant le fermage proposé de 47'537.65 fr., l'autorité intimée s'est strictement limitée à statuer sur la question qui lui était soumise. Elle n'avait en tous les cas pas, comme semble le suggérer le recourant, à imposer un fermage licite maximum aux parties. La conclusion subsidiaire formulée dans le recours tendant à ce que le fermage licite soit fixé à 224'000 fr. par an depuis 2015 avec intérêt à 5% dès le 24 août 2018 sort ainsi de l'objet du litige et s'avère dès lors irrecevable. En outre, l'autorité intimée n'avait pas à considérer la requête du 23 février 2023 comme tardive, comme le fait valoir le recourant. Si l'art. 42 al. 2 LBFA prévoit certes que 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, il ressort néanmoins de l'art. 42 al. 3 LBFA que l'autorité intimée peut de toute manière ouvrir une procédure d'approbation si elle apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé. En l'espèce, l'autorité intimée a précisé dans ses observations avoir statué en application de cette dernière disposition. Or, la procédure d'approbation du fermage au sens de l'art. 42 al. 3 LBFA n'est pas soumise à un délai de péremption (cf. CDAP FO.2017.0015 du 29 août 2018 consid. 3 in fine). bb) Pour le reste, il y a lieu de rappeler que la requête émanait du représentant de l'hoirie désigné par le Tribunal d'arrondissement de la Côte, qui déclarait agir au nom de tous les cohéritiers. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée et à la DGAV de s'être fiée aux indications fournies par ledit représentant et d'avoir présumé que les hoirs s'étaient préalablement entendus sur les éléments décisifs de la requête, à savoir d'une part l'existence d'un contrat de bail à ferme (oral) liant la communauté héréditaire (en tant que bailleresse) et C. _____ (en tant que fermier), d'autre part le montant du fermage dont devait à ce titre logiquement s'acquitter C. _____. On ne voit pas non plus qu'elle aurait dû procéder sur ces points à d'autres mesures d'instruction que celles qu'elle a menées, n'ayant aucune raison objective de mettre en doute que la demande dont elle était saisie résultait d'une volonté concordante de tous les membres de l'hoirie, sur la base des explications du représentant de celle-ci. Dans ce contexte, on peut comprendre qu'elle n'ait pas estimé nécessaire d'interpeller personnellement chacun des membres de l'hoirie, en particulier le recourant, avant de rendre sa décision. Au vu de ce qui précède, les griefs tirés d'une prétendue constatation inexacte des faits pertinents au sens de l'art. 98 al. 1 let. b LPA-VD, respectivement d'une violation des art. 22 LVLBFA, 33 al. 1 LPA-VD et 29 Cst.,

ainsi que de l'art. 34 al. 1 et al. 2 let. e LPA-VD doivent être écartés. cc) Le recourant argue qu'il revient au tribunal de céans, pour pouvoir statuer sur la présente cause, de régler la question préjudicielle de savoir s'il existe effectivement un contrat de bail agricole, ce qui revient à trancher le point de savoir s'il y a eu échange de volontés concordantes et si les contrats d'habitation et de vignolage font obstacle ou non à un tel contrat (cf. observations complémentaires, p. 13). Il ne saurait être suivi sur ce point. La question de l'existence effective d'un contrat de bail à ferme agricole (oral) conclu entre les membres de la communauté héréditaire (comme bailleresse) et C. _____ (comme fermier), tout comme celle de savoir si les montants versés par C. _____ aux autres membres de l'hoirie depuis plusieurs années correspondent effectivement à un fermage convenu, ou s'inscriraient au contraire dans une autre perspective que celle d'un contrat de bail à ferme agricole relèvent exclusivement des juridictions civiles et n'avaient pas à être tranchées à titre préjudiciel par la Commission d'affermage à partir du moment où celle-ci avait été valablement saisie par le représentant de la bailleresse et le fermier d'une requête en approbation du fermage convenu. Ces questions échappent par conséquent à la cognition de la CDAP et sont dès lors irrecevables devant cette dernière. Il en va de même pour ce qui concerne les rapports entre l'hoirie et son représentant, ainsi que des litiges susceptibles de survenir entre eux (cf. consid. 7b ci-dessus). On relève à cet égard que le recourant a déjà pu faire valoir ses griefs à l'encontre dudit représentant dans le cadre de la procédure de partage successoral introduite devant le Tribunal d'arrondissement de la Côte, tant pour ce qui concerne la manière dont il a lancé et conduit la procédure devant la Commission d'affermage, que s'agissant des indications qu'il a pu fournir à cette dernière (cf. écritures du recourant du 31 août 2023).

E. 8

Le recourant conteste le montant du fermage approuvé et invoque à cet égard une violation des art. 36, 37 et 40 LBFA, 1 al. 1, 3, 5 et 14 OFerm, ainsi que 30 al. 1, 31 al. 2, 31 al. 2 bis et 32 LBFA relatifs à l'affermage par parcelles. a) aa) L'art. 37 LBFA, relatif au calcul du fermage, 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). Selon l'art. 10 LDFR, la valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays; le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul) (al. 1). Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation (al. 2). Les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole (al. 3). Se fondant sur les art. 36 al. 2 et 40 al. 1 LBFA, le Conseil fédéral a édicté l'OFerm. Celle-ci prévoit à son art. 1 er que le pourcentage de la valeur de rendement est calculé au taux de 3.05% (al. 1). La valeur de rendement, la valeur locative, la place normalement nécessaire en unités de logement, le pointage épuré du sol et la durée

d'utilisation totale sont définis par l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110) (al. 2). Selon l'art. 2 OFerm, 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. A teneur de l'art. 3 OFerm, 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 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. L'art. 1 al. 2 OFerm renvoie pour la valeur de rendement à la définition donnée par l'ODFR, 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. 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. bb) 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. cc) Dans la pratique administrative des autorités compétentes en matière de baux à ferme agricoles, les préavis de la DGAV, en tant qu'ils proviennent d'un service spécialisé, tiennent lieu d'expertises. Cette solution est d'ailleurs conforme à la pratique suivie dans d'autres domaines, également marqués par un haut degré de technicité. Confronté à des questions de nature technique, le tribunal s'impose en effet une certaine retenue, notamment à l'égard des préavis de services cantonaux spécialisés, assimilés dans une large mesure à des avis d'experts. Le tribunal ne peut s'écarter de l'avis du service spécialisé que pour des motifs convaincants (CDAP FO.2023.0006 précité consid. 3c/bb et les références à AC.2013.0374 du 7 août 2014 consid. 6a; AC.2013.0059

du 26 novembre 2013 consid. 2d). b) Le recourant estime que le fermage annuel convenu de 47'537.65 fr. proposé dans la requête adressée à l'autorité intimée est trop bas. Il fait valoir que ce montant ne tient pas compte du fait que C._____ n'occupe pas uniquement des locaux techniques dans le bâtiment ECA n° 110, comme indiqué à tort par le représentant de l'hoirie, mais tout le rez de cet immeuble (sauf un studio occupé par des travailleurs) et tous les bâtiments de la parcelle n° 272, y compris les garages loués par le recourant, circonstances qui influent sur les calculs sous l'angle des art. 36 et 37 LBFA et art. 1 al. 1, 3, 5 et 14 OFerm. Quant au prétendu loyer de 12'000 fr. annoncé par le représentant de l'hoirie, la comptabilité n'en fait pas mention et on ignore comme ce chiffre a été fixé. Il fait en outre grief au représentant de l'hoirie d'avoir mentionné une surface agricole utile de 75'612 m², alors que les parcelles n° 268, 272, 343, 344 et 155 en totaliseraient 83'522 m² selon l'expertise de H._____ du 15 novembre 2019, que ledit représentant n'a pas produite devant l'autorité intimée. Il ajoute que c'est de manière tout aussi inexacte que ce représentant a expliqué que l'affermage par parcelle découlait du fait que le logement principal du domaine était occupé par A._____, alors que cet affermage par parcelle découle également du contrat de vignolage conclu entre les hoirs et G._____, contrat qui ne comprend pas la parcelle n° 272. Le représentant de l'hoirie aurait également indiqué à tort que C._____ prenait en charge les charges sociales de G._____, alors que les obligations du contrat de vignolage sont à la charge des membres de l'hoirie qui sont donc les employeurs du prénommé. Le recourant fait aussi grief à l'autorité intimée d'avoir ignoré des éléments qui devaient être pris en compte sous l'angle des art. 36, 37 et 40 LBFA et 1, 3, 5 et 14 OFerm (valeur de rendement applicable, surfaces utiles, locations, éléments comptables non examinés, augmentation du prix de la location pour prendre en compte les éléments patrimoniaux exceptionnels du patrimoine protégé au sens de la LPNMS). C'est ainsi à tort que la décision attaquée n'inclurait pas dans les calculs le logement de l'exploitant alors que C._____ occupe des locaux d'habitation dans le bâtiment ECA n° 110. c) Dans ses critiques, le recourant paraît une nouvelle fois perdre de vue que, conformément à la requête déposée par le représentant de l'hoirie le 23 février 2023, l'autorité intimée devait se limiter à vérifier que le fermage annuel convenu de 47'537.65 fr. annoncé n'excédait pas le fermage licite maximum qui pouvait être arrêté sur la base des dispositions de l'OFerm. Or, tel est bien le cas en l'espèce, dans la mesure où, selon la DGAV, le fermage licite maximum peut être établi à 50'300 fr. sur la base des indications fournies par le représentant de l'hoirie et C._____ (cf. préavis de la DGAV du 28 juin 2023). C'est partant à juste titre que l'autorité intimée a approuvé le fermage lui ayant été soumis pour approbation (sous condition qu'il n'inclue pas le logement de l'exploitant). La même conclusion s'imposerait également dans l'hypothèse où il devrait être que admis que les calculs opérés par la DGAV seraient entachés de quelques inexactitudes – ce qui n'est pas établi – et que le montant du fermage licite maximum devrait être supérieur à celui déterminé par la DGAV, comme le plaide le recourant. Dans ce cas en effet, le montant du fermage convenu resterait toujours inférieur à celui-ci et devrait pareillement être approuvé. Quant à la question d'un éventuel affermage par parcelle, ce point n'a de toute manière pas d'incidence sur le montant du fermage annuel convenu tel que soumis à l'autorité intimée et approuvé par celle-ci. Pour le reste, c'est à tort que le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir " fix[é] un montant de fermage ridiculement bas par rapport aux revenus promis dans le business plan (...), aux revenus procurés par F._____ (...) et aux revenus effectivement réalisés par l'entreprise viticole sur le domaine ". Ce n'est en effet pas la Commission d'affermage mais bien l'hoirie, par le biais de son représentant, qui a proposé

un tel montant pour approbation (cf. consid. 3c ci-dessus). Or, contractuellement, les parties à un contrat de bail à ferme agricole demeurent libres de convenir d'un fermage inférieur au fermage licite maximum et il ne revient ni à l'autorité intimée ni à la DGAV de se prononcer sur la quotité du montant convenu. En définitive, en tant que le recourant remet en cause, sur le fond, le montant du fermage convenu annoncé par le représentant de l'hoirie, ses objections portent là encore sur des questions de nature civile, partant irrecevables devant le tribunal de céans. Il ressort ainsi de ce qui précède qu'aucune violation des art. 36, 37 et 40 LBFA, des art. 1 al. 1, 3, 5 et 14 OFerm, tout comme des art. 30 al. 1, 31 al. 2, 31 al. 2 bis et 32 LBFA ne saurait être retenue. Les griefs formulés à cet égard doivent par conséquent également être rejetés.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, le recourant supportera les frais de la cause, légèrement réduits pour tenir compte du fait que la procédure s'est terminée sans audience. Il versera en outre une indemnité à titre de dépens à B. _____ et à C. _____ qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (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.