



---

2C\_999/2015

**Arrêt du 29 mai 2017**  
**Ile Cour de droit public**

---

Composition

MM. les Juges fédéraux Seiler, Président,  
Donzallaz et Haag.  
Greffière : Mme Jolidon.

---

Participants à la procédure

**A.** \_\_\_\_\_ **SA**,  
représentée par son administratrice,  
Madame Sylvie Page,  
représentée par Me Jacques Micheli, avocat,  
recourante,

**contre**

**Commission foncière rurale du canton de Vaud,**  
**Section I,**  
intimée,

**B.** \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Olivier Burnet, avocat,  
**C.** \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Olivier Burnet, avocat.

---

Objet

Droit foncier rural,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de  
Vaud, Cour de droit administratif et public, du  
8 octobre 2015.

## Faits :

### A.

**A.a** Feu D.\_\_\_\_\_ exploitait une entreprise de pépinière sur les parcelles n<sup>os</sup> eee, fff et ggg de la Commune de H.\_\_\_\_\_, sises en zone agricole, dont il était propriétaire. Le centre de l'exploitation se situe sur la parcelle n° ggg, seule en cause dans la présente affaire. Celle-ci s'étend sur 69'570 m<sup>2</sup> sur lesquels se trouve un bâtiment (1'049 m<sup>2</sup>), une surface de pré-champ (68'237 m<sup>2</sup>) et de forêt (284 m<sup>2</sup>). La valeur d'assurance incendie du bâtiment ECA n° 499 s'élève à 849'855 fr.

Par convention du 12 juillet 1996, feu D.\_\_\_\_\_ a remis son entreprise de pépinière à A.\_\_\_\_\_ SA, dont le siège se trouve à H.\_\_\_\_\_ et dont le but est l'exploitation de pépinières et la commercialisation de tous produits horticoles. Cette société a fait exécuter des travaux sur la parcelle n° ggg (notamment une serre en plastic), pour un montant allégué de l'ordre de 400'000 fr. Elle a également transformé l'habitation existante.

Les héritiers de feu D.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, sont aujourd'hui les propriétaires en commun de la parcelle n° ggg.

**A.b** Sur réclamation du fisc, la Commission d'estimation fiscale des immeubles a porté, par décision du 7 février 2012, la valeur fiscale de la parcelle n° ggg de 772'000 fr. à 1'161'000 fr. selon le calcul suivant:

### Valeur de rendement agricole (maintenue)

Pré-champ, 22'953 m <sup>2</sup>	à fr. 0.90	Fr. 20'657.-
Pépinière, 41'314 m <sup>2</sup>	à fr. 2.50	Fr. 103'285.-
Pépinière, 4'590 m <sup>2</sup>	à fr. 1.-	Fr. 4'590.-
Bois, 284 m <sup>2</sup>	à fr. 0.20	Fr. 57.-
<b>Valeur de rendement agricole totale (arrondie)</b>		<b>Fr. 128'000.-</b>

### Valeur de rendement des immeubles (maintenue)

Habitation-hangar		
Loyer annuel total	fr. 41'600.-	
capitalisé à 8 % (41'600 x 100 : 8)		Fr. 520'000.-
<b>Valeur de rendement des immeubles</b>		<b>Fr. 520'000.-</b>

### Valeur vénale des immeubles

Terrain	(partie villa + commerciale)	Fr. 780'000.-
Immeuble	700 m3	Fr. 385'000.-
Halle	1'900 m3	Fr. 380'000.-
<b>Valeur vénale des immeubles</b>		<b>Fr. 1'545'000.-</b>

### Valeur estimation fiscale

Valeur rendement agricole		Fr. 128'000.-
Moyenne entre la valeur de rendement des immeubles et la valeur vénale des immeubles	Fr. 520'000.- + Fr.1'545'000.-	<u>Fr. 1'033'000.-</u>
<b>Valeur estimation fiscale</b>		<b>Fr. 1'161'000</b>

**A.c** A la suite de la requête de l'exécuteur testamentaire de la succession de feu D.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, expert au sein de J.\_\_\_\_\_ Sàrl, a rendu le 29 avril 2011 un rapport qui fixait la valeur vénale de la parcelle n° ggg à 1'840'000 fr. et son prix licite à 1'875'960 fr. L'exécuteur testamentaire a fait paraître, dans la presse, un appel d'offres en vue de la vente des parcelles n<sup>os</sup> eee et ggg. A.\_\_\_\_\_ SA a manifesté son intérêt pour leur acquisition " au prix licite de la Commission foncière ".

Dans le cadre d'un autre litige opposant les même parties, celles-ci, ainsi que l'exécuteur testamentaire ont convenu de faire procéder à une expertise en vue de déterminer le prix licite des parcelles n<sup>os</sup> eee et ggg. Il en est résulté le rapport du 17 décembre 2012 de J.\_\_\_\_\_ Sàrl qui a abouti aux résultats suivants pour la parcelle n° ggg:

- un prix licite de 2'530'980 fr. (estimation fiscale de 1'161'000.- x 2.18) selon *la méthode dite du ratio* appliqué à l'estimation fiscale de la parcelle ggg, sans prise en compte de la valeur déterminée dans le cadre de l'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ci-après: valeur ECA);

- un prix licite de 1'977'869 fr. ( $[2 \times 2'530'980.-] + 871'646.- : 3$ ) en application de la même méthode avec prise en compte de la valeur ECA du bâtiment actualisée;

- un prix licite total de 1'176'600 fr. avec la "*méthode expertise valeur intrinsèque des bâtiments dans laquelle le prix licite des éléments agricoles (prés-champs et forêts en l'occurrence) est établi selon les méthodes usuelles, par référence aux dossiers comparables figurant dans les archives de la Commission foncière rurale*"; le prix retenu pour le terrain agricole, établi à partir de cinq transactions dans le district en 2006, 2008 et 2012, était de 5,55 fr./ m<sup>2</sup>; le solde agricole du terrain (63'190 m<sup>2</sup>) à la valeur de 5,55 fr. / m<sup>2</sup> a été additionné à la valeur intrinsèque des bâtiments, des surfaces qui leur ont été attribuées et des autres aménagements.

A la demande de l'exécuteur testamentaire, la société K.\_\_\_\_\_ SA a également été mandatée; dans son rapport d'avril 2013, l'expert s'est déterminé comme suit :

- avec la *méthode simplifiée du ratio*, le prix licite se montait à 2'530'980 fr. (estimation fiscale multipliée par le ratio de la région pour ce type d'estimation: 1'161'000 fr. x 2.18);

- la *méthode du ratio avec pondération ECA* montrait un prix licite de 1'970'605 fr. (moyenne entre le double de 2'530'980 fr. et la valeur d'assurance incendie du bâtiment 499, soit [(2 x 2'530'980) + 849'855 fr : 3];

- selon la méthode "*expertise immobilière classique*" appliquée aux deux parcelles eee et ggg conjointement, K.\_\_\_\_\_ SA aboutit à une " valeur intrinsèque " arrondie de 2'065'000 fr.

Considérant que l'estimation selon la méthode simplifiée du ratio était confirmée par l'estimation opérée sur la base de l'expertise immobilière classique, K.\_\_\_\_\_ SA a arrêté le prix licite de la parcelle n° ggg à 2'530'980 fr.

**A.d** Saisie par A.\_\_\_\_\_ SA, la Commission foncière rurale, Section I (ci-après: la Commission foncière) a, par décision du 7 mars 2014, fixé le prix licite de parcelle n° ggg à 1'793'000 fr. Il correspondait au prix du bien déterminé selon la méthode des ratios en intégrant partiellement la valeur ECA des bâtiments [(1'161'000 fr. x 1.95 x 2) + 849'855 fr. : 3].

**B.**

A.\_\_\_\_\_ SA, ainsi que B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont attaqué la décision du 7 mars 2014. Par arrêt du 8 octobre 2015, le Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: le Tribunal cantonal) a rejeté le recours de la première et a partiellement admis celui des seconds. Il a ainsi fixé le prix licite de la parcelle n° ggg de la Commune de H.\_\_\_\_\_ à 2'263'950 fr. Pour ce faire, il a appliqué la méthode des ratios qui consiste à multiplier la valeur fiscale de l'objet, à savoir 1'161'000 fr., par un facteur de 1.95, qui correspond au ratio existant entre l'estimation fiscale et le prix payé en moyenne (majoré de 5%) pour sept transactions effectuées au cours des années 2007, 2008 et 2010-2012 pour des biens-fonds bâtis de la région concernée. Les juges précédents ont néanmoins estimé qu'il n'y avait pas lieu de pondérer ce résultat par la prise en compte partielle de la valeur ECA (cf. let A.d supra) du bâtiment qui aboutissait à une diminution du prix licite; ils ont réformé la décision attaquée sur ce point.

**C.**

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.\_\_\_\_\_ SA demande au Tribunal fédéral, sous suite de frais et dépens, de réformer l'arrêt du 8 octobre 2015 en ce sens que le prix licite de la parcelle n° ggg est fixé à 977'200 fr., la cause étant renvoyée aux instances précédentes pour qu'elles statuent à nouveau sur les frais et dépens; subsidiairement, d'annuler l'arrêt attaqué et de renvoyer la cause au Tribunal cantonal afin qu'il procède aux mesures d'instruction requises.

B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, ainsi que le Tribunal cantonal concluent au rejet du recours. L'Office fédéral de la justice propose l'admission du recours. La Commission foncière ne s'est pas déterminée.

Par ordonnance du 4 décembre 2015, le Président de la II<sup>e</sup> Cour de droit public a rejeté la demande d'effet suspensif de A.\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de la condamnation au paiement de l'indemnité de dépens de l'instance cantonale de 2'000 fr.

Le 22 avril 2016, l'exécuteur testamentaire de la succession de feu D.\_\_\_\_\_ a écrit au Tribunal fédéral. Il lui a également fait parvenir différentes pièces le 30 mars 2017.

A.\_\_\_\_\_ SA, ainsi que B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ se sont encore prononcés par écriture du 11 mai 2016 respectivement du 26 mai 2016.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 141 II 113 consid. 1 p. 116).

#### **1.1**

L'art 89 al. 1 LTF prévoit que possède la qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque est particulièrement atteint par la décision attaquée (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

La présente procédure est une procédure en constatation, ouverte à ceux qui y ont un intérêt légitime (art. 84 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]), tendant à fixer le prix d'acquisition non surfait (le prix surfait est un motif de refus d'autorisation d'acquérir: art. 63 al. 1 let. b LDFR) de la parcelle n° ggg de la Commune de H.\_\_\_\_\_. Y sont parties la recourante, qui exploite la pépinière sise sur les immeubles en cause et qui a saisi la Commission foncière, dont la qualité d'exploitant à titre personnel est contestée, ainsi que les intimés qui sont les propriétaires de la parcelle n° ggg. Lors de la vente subséquente, l'immeuble ou l'entreprise agricole devra en principe être acquis par un exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) qui devra obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). Il existe cependant des exceptions, énumérées à l'art. 64 al. 1 LDFR, où l'autorisation d'acquérir est accordée à un acheteur qui n'est pas personnellement exploitant. Il a déjà été jugé que, dans le cadre de la procédure relative à l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, la personne dont l'offre a été rejetée au motif qu'elle n'est pas exploitante à titre personnel, a qualité pour recourir (arrêt 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 1.2, non publié in ATF 135 II 123 et l'arrêt cité). Dans le présent cas, il n'est pas exclu que la recourante bénéficie de la qualité d'exploitante à titre personnel et, si tel ne devait pas être le cas, que l'art. 64 LDFR trouve application dans la procédure de vente de la parcelle en cause. Les intimés ne prétendent notamment pas qu'à la suite de l'appel d'offres de 2012 un exploitant à titre personnel se serait fait connaître et qu'il serait prêt à acheter ledit immeuble. Dès lors, la qualité pour recourir doit être reconnue à la recourante, bien que son statut d'exploitante à titre

personnel ne soit pas établi.

**1.2** Au surplus, le recours en matière de droit public, déposé en temps utile (art. 100 LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF) à l'encontre de l'arrêt final rendu par une autorité cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let. d LTF), est en principe recevable (art. 82 let. a et 90 LTF et art. 89 LDFR).

## **2.**

Le Tribunal fédéral a reçu un courrier du 22 avril 2016 de l'exécuteur testamentaire de la succession de feu D.\_\_\_\_\_, ce qui a révélé l'existence dudit exécuteur qui n'était pas partie à la procédure. A la demande du Tribunal de céans, celui-ci lui a fait parvenir l'attestation d'exécuteur testamentaire du 17 mars 2010 qui certifie que feu D.\_\_\_\_\_ l'a désigné en ladite qualité et qu'il lui a conféré les pouvoirs les plus étendus au sens des art. 517 et 518 CC. Tel n'a pas été le cas de feu son épouse L.\_\_\_\_\_.

Il est de jurisprudence que l'exécuteur testamentaire, dans les procès non successoraux, est partie à la place de celui qui est, sur le fond, le sujet actif ou passif du droit contesté; son pouvoir est exclusif en ce sens que le droit correspondant des héritiers leur est retiré (ATF 116 II 131 consid. 3b p. 134). Il est apparu, au cours de l'instruction, que l'exécuteur testamentaire avait participé à une inspection locale dans une affaire de prolongation de bail opposant les mêmes parties que celles présentes dans la présente procédure. Or, le procès-verbal de cette audience, signé par l'exécuteur testamentaire, comporte une " convention de procédure " dans laquelle les parties ont convenu de saisir la Commission foncière, afin que celle-ci détermine la valeur licite des parcelles n<sup>os</sup> eee et ggg de la Commune de H.\_\_\_\_\_. Ladite commission a d'ailleurs notifié sa décision du 7 mars 2014 à l'exécuteur testamentaire. Dans son écriture du 17 février 2017 au Tribunal fédéral, celui-ci indique que la procédure de recours auprès du Tribunal cantonal à l'encontre de cette décision a été menée " par Me Olivier Burnet, mandataire choisi par la succession, implicitement en mon nom, en parfait accord et en harmonie avec les suites que je souhaite donner à mon propre mandat d'exécuteur testamentaire. Pour ces raisons, je ne peux que valider, voire ratifier l'ensemble des procédures et démarches entreprises par Me Burnet ". Dans leur écriture respective, la recourante et les intimés relèvent la participation active de l'exécuteur testamentaire quant à la saisine de la Commission foncière. Les intimés soulignent que l'exécuteur testamentaire a " adhéré à toutes les pièces de procédure déposées au nom des

deux héritiers, en y participant activement ".

La question de la qualité pour défendre n'a jamais été soulevée dans la présente procédure par les parties et le recours devant le Tribunal fédéral ne contient aucun grief à cet égard. Les intimés, en tant que hoirs de leur mère, pouvaient recourir devant le Tribunal cantonal et ont la qualité pour défendre devant le Tribunal fédéral, puisque le mandat de l'exécuteur testamentaire confié par le père ne s'étend pas aux droits que les hoirs ont acquis dans la succession de leur mère. En ce qui concerne la succession du père, les intimés ne contestent pas leur qualité pour défendre, de sorte que, compte tenu de tous les éléments susmentionnés, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si cette qualité leur appartenait ou appartenait à l'exécuteur testamentaire (cf. arrêt 4A\_28/2007 du 30 mai 2007 consid. 6, non publié in ATF 133 III 421) et si le Tribunal fédéral peut se saisir d'office de cette question.

### **3.**

Le Tribunal fédéral ne pourra pas prendre en considération les compléments ou précisions de l'état de fait retenu par le Tribunal cantonal que la recourante entendrait y apporter dans son mémoire de recours. Dans une argumentation qui n'est pas conforme aux exigences découlant de l'art. 106 al. 2 LTF, la recourante se contente, en effet, d'exposer sa propre version des faits, sans toutefois démontrer en quoi celle retenue par l'autorité précédente serait insoutenable (cf. art. 97 LTF et art. 9 Cst.; cf. ATF 141 IV 317 consid. 5.4 p. 324; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266). Par conséquent, il n'y a pas lieu de s'écarter des faits constatés dans l'arrêt attaqué.

### **4.**

Dans un grief de nature formelle, la recourante se plaint de la violation de son droit à la preuve (art. 29 al. 2 Cst.) à plusieurs égards.

**4.1** Tout d'abord, elle estime que le Tribunal cantonal aurait dû, tel qu'elle l'avait demandé, requérir du fisc les motifs de la révision de l'estimation fiscale de la parcelle n° ggg, opérée en 2012, qui a fait passer cette estimation de 772'000 fr. à 1'161'000 fr., ainsi que les anciennes et nouvelles bases de calcul de celle-ci. La recourante relève que " le fondement " sur lequel ces évaluations ont été réalisées n'est pas connu. Elle souligne également qu'elle ne sait pas si les investissements immobiliers qu'elle a effectués sur ces biens ont été pris en compte.

La méthode appliquée par la Commission foncière, afin d'établir le prix licite dans le cadre de l'art. 66 LDFR, consiste à appliquer un ratio à l'estimation fiscale. L'arrêt attaqué reprend in extenso la décision du 7 février 2012 qui établit de façon détaillée les différentes valeurs, à savoir la valeur de rendement agricole pour les différentes parties du bien-fonds (pépinière, bois, pré-champ) séparément, ainsi que la valeur de rendement des immeubles et leur valeur vénale (cf. partie " Faits " let. Ab.). L'estimation fiscale est fixée en application de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RS/VD 642.21) qui règle les éléments à prendre en compte dans ce cadre. Il n'y avait pas lieu de revenir sur celle-ci, mise à jour en 2012, afin d'éventuellement la moduler dans le cadre de la fixation du prix licite.

**4.2** L'intéressée aurait encore souhaité que l'auteur de l'expertise de J.\_\_\_\_\_ Sàrl fut entendu. Dès lors qu'ils avaient le rapport de cet expert à disposition, les juges précédents pouvaient estimer, dans une appréciation anticipée des preuves (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62) dénuée d'arbitraire, que ce document était suffisamment clair et précis, de sorte qu'il n'appelait pas de précisions complémentaires; partant, ils pouvaient renoncer à cette audition sans violer le droit d'être entendu de l'intéressée.

**4.3** Il en va de même de l'expertise supplémentaire sollicitée par la recourante devant le Tribunal cantonal, puisque cette autorité avait déjà en sa possession un premier rapport du 29 avril 2011 de J.\_\_\_\_\_ Sàrl mandatée par l'exécuteur testamentaire, un deuxième du 17 décembre 2012 établi à la demande des parties à la présente procédure, ainsi qu'un troisième d'avril 2013 de K.\_\_\_\_\_ SA également mandaté par l'exécuteur testamentaire.

**4.4** Au regard de ces éléments, le grief de violation du droit d'être entendu de la recourante doit être rejeté.

## **5.**

Les parties ont saisi la Commission foncière d'une demande de décision en constatation (art. 84 LDFR) tendant à fixer le prix d'acquisition non surfait (cf. art. 63 al. 1 let. b et 66 LDFR) des parcelles n<sup>os</sup> eee et ggg de la Commune de H.\_\_\_\_\_. L'objet du litige concerne la méthode utilisée afin de déterminer ce prix pour la parcelle n<sup>os</sup> ggg.

**5.1** L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est

refusée lorsque le prix convenu est surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR). Selon l'art. 66 al. 1 LDFR, le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années.

**5.2** Cette disposition s'est avérée compliquée 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 2, 2006, n° 3503 ss, p. 688). Dans deux arrêts relativement récents (arrêts 2C\_234/2015 du 19 août 2015 et 2C\_46/2015 du 9 juillet 2015), le Tribunal fédéral a reconnu qu'une comparaison directe entre des objets similaires soulevait de nombreuses difficultés.

Afin de les surmonter, plusieurs méthodes d'estimation ont été développées dont la méthode dite du ratio. Cette méthode consiste, pour obtenir le prix licite de l'objet à estimer, à multiplier la valeur de rendement de celui-ci à un ratio prédéterminé. Ce ratio, pour sa part, est déterminé sur la base de la valeur de rendement et du prix licite d'objets vendus dans la région concernée.

Dans ce cadre, la valeur de rendement sert d'indicateur: est à la base de cette méthode l'idée que la relation entre la valeur de rendement et le prix de vente se déplace dans un certain intervalle qu'il est possible de déterminer statistiquement, même si les objets vendus sont différents et que leur prix de vente ne peut pas être directement comparé; comme les différences entre les biens se répercutent sur la valeur de rendement, le ratio défini de la sorte permet de déterminer le prix licite même sans comparaison directe. Cette méthode dite du ratio prend implicitement en considération tous les paramètres qui influencent la détermination de la valeur de rendement, à savoir le terrain, les bâtiments agricoles et l'habitation. Le Tribunal fédéral a qualifié ladite méthode d'admissible, dans la mesure où elle repose sur un nombre d'objets comparés suffisamment importants et pour autant qu'une plus-value soit prise en considération lorsque la valeur intrinsèque des bâtiments est supérieure à la moyenne ou que d'importants investissements ont été consentis peu de temps avant l'évaluation du bien (arrêts susmentionnés 2C\_234/2015 consid. 5.5 et 2C\_46/2015 consid. 5.3). Ainsi, en ce qui concerne les biens-fonds comportant des bâtiments, le Tribunal fédéral a considéré qu'il était admissible d'appliquer la méthode du ratio uniquement aux biens-fonds et d'estimer les bâtiments séparément à leur valeur intrinsèque. Il relève néanmoins que cette méthode pourrait aboutir à une estimation trop

élevée car, en principe, le prix du terrain est moins élevé dans le cas de la vente d'une entreprise agricole que dans le cas de la vente d'immeubles agricoles (2C\_46/2015 consid. 5.3).

**5.3** En l'espèce, ladite méthode du ratio a été appliquée. Cependant, la pratique mise en place par le canton de Vaud consiste à prendre en compte, afin de déterminer les ratios, non pas la valeur de rendement des biens (comme cela était le cas dans les deux arrêts susmentionnés) mais leur estimation fiscale. Ainsi, comme le relève l'arrêt attaqué, la Commission foncière a analysé tous les dossiers d'autorisations de vente de biens-fonds bâtis délivrées pour les années 2007, 2008 et 2010-2012, et a comparé les prix pratiqués avec les estimations fiscales de ces biens au jour de la délivrance de l'autorisation. Ces ratios, déterminés par région, ont donc été fixés sur la base des prix de vente des transactions des années précédentes majorés de 5% (cf. art. 66 LDFR) et les estimations fiscales de ces biens (EF dans le tableau ci-dessous). Un tableau statistique a été établi dans lequel ces ratios ont été ventilés par région et types d'estimation fiscale. La dernière circulaire sur la fixation du prix de vente maximum des biens-fonds bâtis de la Commission foncière date du 25 février 2013 et les ratios qui y figurent sont applicables depuis le 8 février 2013.

"

Ratio prix licite / EF (par type d'EF)								
Région	divers cas		EF 01 cas		RG92-94 cas		RG96 cas	
Aigle, sans Ormonts, Gryon et Leysin	1.86	4	3.14	13	1.71	14	4.31	2
Ormonts, Gryon, Leysin	2.40	4	3.00	4	1.82	20	2.40	2
Pays d'Enhaut	2.29	1	5.96	24	1.50	1		
Vevey, Lavaux (sans Forel), Lausanne Est	2.85	7	4.77	9	2.21	17	3.33	4
Oron (+Forel), Moudon, Payerne, Avenches	1.94	11	4.77	25	2.04	9	4.06	2
Yverdon, Grandson, Orbe	2.37	3	4.28	19	2.16	7	4.12	3
Echallens, Cossonay								
Lausanne Nord	2.41	7	5.13	11	1.78	9	5.39	2
Morges, Aubonne (+ Coss. Pied Jura)	2.48	3	4.39	14	2.42	5		
<b>Rolle, Nyon</b>	<b>1.95</b>	<b>7</b>	<b>5.85</b>	<b>2</b>	<b>1.74</b>	<b>6</b>	<b>5.00</b>	<b>1</b>
La Vallée			4.09	4				

\* : type d'EF: RG96, dernière révision générale agricole / RG92 ou 94 dernière révision générale non agricole / EF01: ajustement des EF

agricoles, en principe à 80% des RG96, dans le cadre de l'harmonisation fiscale fédérale / Divers : autres EF résultant par exemple d'une acquisition du bien par un non-exploitant quelques années avant une revente, d'un partage successoral, etc. "

**5.4** En l'espèce, le Tribunal cantonal a retenu le facteur de 1.95 qui correspond donc au ratio entre le prix payé en moyenne (majoré de 5%) pour sept transactions effectuées au cours des années 2007, 2008 et 2010-2012 pour des biens-fonds bâtis dans la région de Rolle-Nyon et leur estimation fiscale. Il l'a appliqué à l'estimation fiscale de la parcelle n° ggg, à savoir 1'161'000 fr., ce qui a abouti à un prix licite de 2'263'950 fr.

## **6.**

**6.1** En premier lieu, le Tribunal fédéral constate que, dans le cadre de la méthode des ratios, les objets servant de base à la comparaison respectivement à l'utilisation des ratios doivent être de même nature juridique. Ceci implique en particulier de déterminer initialement si le bien à évaluer consiste en une entreprise agricole ou un immeuble agricole. L'entreprise agricole incorpore par définition des immeubles agricoles. Cependant, les prix de vente enregistrés pour servir de base de comparaison ne sont en principe pas les mêmes s'agissant d'immeubles isolés ou d'immeubles incorporés à une entreprise agricole et vendus en bloc avec celle-ci. Ainsi, comme le fait remarquer à juste titre l'Office fédéral de la justice, l'utilisation du ratio de 1.95 résultant de la comparaison entre le prix de vente et l'estimation fiscale d'immeubles bâtis est adaptée à la fixation du prix licite d'un immeuble agricole mais ne l'est pas pour la fixation du prix licite d'une entreprise agricole.

En l'espèce, le Tribunal cantonal n'a pas examiné si le bien en cause constituait un immeuble ou une entreprise agricole. Or, eu égard à la surface de la parcelle n° ggg, à savoir 69'570 m<sup>2</sup>, ainsi qu'au type d'activité déployée, c'est-à-dire l'horticulture productrice, il n'est pas exclu que ce bien constitue une entreprise agricole (et pas un immeuble agricole) au sens de l'art. 7 LDFR.

La cause doit ainsi être renvoyée au Tribunal cantonal, afin que celui-ci tranche cette question, dans la mesure où elle a une influence sur la détermination du prix licite.

**6.2** A cela s'ajoute que l'art. 66 LDFR impose, dans le cadre de la comparaison à effectuer, de tenir compte des transactions effectuées au cours des cinq dernières années dans la région concernée. Le tableau ci-dessus (consid. 5.3) répertorie les ventes des années 2007, 2008 et 2010-2012; il ne prend pas en compte l'année 2009.

Or, l'arrêt attaqué date du 8 octobre 2015 avec pour conséquence que les objets comparables vendus depuis le 8 octobre 2010 et jusqu'au 8 octobre 2015 auraient dû être pris en considération en supprimant les ventes antérieures au 8 octobre 2010 et en retenant les éventuelles aliénations postérieures à 2012 et ce jusqu'au 8 octobre 2015 (arrêt 2C\_46/2015 susmentionné consid. 6.1). Toutefois, dès lors que la cause doit être renvoyée au Tribunal cantonal, afin que cette autorité rende une nouvelle décision, il conviendra de prendre comme date de référence, pour mettre le ratio de 1.95 à jour, celle du nouvel arrêt.

**6.3** Enfin, il est relevé que la jurisprudence cantonale (cf. les arrêts cités par YVES DONZALLAZ, op. cit., n° 3567, p. 707) et cet auteur ont mis en évidence qu'il ne va pas de soi de considérer que sept précédents sont susceptibles de fonder une base de comparaison suffisante, à tous le moins pour les immeubles agricoles. Or, le nombre de cas analysés dans la région de Rolle/Nyon pour le ratio de 1.95 est précisément de sept cas.

A cet égard, il est relevé que la pertinence du ratio pris en compte (1.95) n'est pas remise en cause, alors que le tableau établi en mentionne d'autres pour la région Rolle/Nyon (5.58; 1.74 et 5.0).

## **7.**

Comme susmentionné, le Tribunal cantonal devra juger si l'on est en présence d'un immeuble ou d'une entreprise agricole. Dans la mesure où il arrivera à la conclusion que la parcelle n° ggg constitue un immeuble agricole, les griefs de la recourante à l'égard de la méthode utilisée sont traités ci-dessous.

## **8.**

**8.1** La recourante estime que le ratio de 1.95 ne devait pas être appliqué à l'estimation fiscale mais à la valeur de rendement du terrain agricole, à savoir 128'800 fr., montant auquel il fallait ajouter la valeur intrinsèque des bâtiments (727'600 fr.), ce qui aboutirait à un prix licite de 977'200 fr. Il faudrait aussi prendre en considération les investissements de 400'000 fr. qu'elle a effectués sur ce bien-fonds.

Comme susmentionné, il existe plusieurs méthodes de détermination du prix licite et le Tribunal fédéral a jugé que la méthode du ratio fondée sur la valeur de rendement des biens était admissible au regard de l'art. 66 al. 1 LDFR. Or, il apparaît que, selon l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale d'un immeuble est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1) et que l'estimation fiscale des immeubles agricoles correspond à leur valeur de rendement (al. 5). Ainsi, la décision du 7 février 2012 relative à l'estimation fiscale de la parcelle n° ggg a précisé additionné la valeur de rendement du terrain agricole (pré-champ, pépinière et bois) avec la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale des bâtiments et du terrain y relatif (cf. partie " Faits " let. A.b). En outre, dès lors que les ratios sont déterminés en comparant l'estimation fiscale des biens et leur prix de vente, on ne saurait par la suite appliquer les ratios ainsi fixés à la valeur de rendement du bien à estimer; la cohérence de la méthode veut que ces ratios soient appliqués à l'estimation fiscale du bien. De plus, la méthode des ratios vaudoise présente un avantage: les ratios sont, en effet, définis sur la base, outre de l'estimation fiscale, du prix de vente des immeubles. Ainsi, dans cette mesure, cette méthode est conforme à l'art. 66 LDFR qui fait référence au prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. Partant, le grief de la recourante est rejeté.

**8.2** Selon l'intéressée, il faudrait retenir la valeur intrinsèque du bâtiment de la parcelle n° ggg. Dès lors que la méthode des ratios vaudoise a été jugée compatible avec l'art. 66 LDFR, il n'y a pas lieu de prendre en compte cette valeur qui est retenue dans le cadre de la méthode de l'expertise immobilière classique (cf. partie " Faits " let. A.c; cf. MARTIN GOLDENBERGER/HANS RUDOLF HOTZ, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2e éd., 2011, n° 14 ad art. 66 LDFR, p. 901). Au demeurant, l'estimation fiscale à laquelle le ratio est appliqué comprend non seulement celle des terrains mais également celle des bâtiments. Dans le présent cas, celle de l'immeuble sis sur la parcelle n° ggg se monte à 1'033'000 fr. (moyenne entre la valeur de rendement de 520'000 fr. et de la valeur vénale de 1'545'000 fr.; cf. partie " Faits " let. A.b).

**8.3** L'intéressée mentionne également la valeur ECA du bâtiment sis sur la parcelle n° ggg: selon elle, c'est à tort que les juges précédents l'ont écartée de la détermination du prix licite, ce qui a eu pour résultat d'augmenter celui de la parcelle n° ggg de 1'793'000 fr. à 2'262'950 fr.

Le droit foncier en général et le prix licite en particulier sont régis par une réglementation fédérale. Ainsi, la méthode des ratios a été développée dans le cadre de l'art. 66 LDFR et permet d'appliquer le droit fédéral de façon uniforme sur tout le territoire suisse. En outre, la méthode des ratios vaudoise est fondée sur l'estimation fiscale des immeubles bâtis agricoles. Or, les estimations fiscales de ces immeubles ont été révisées lors de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes qui tend à une uniformisation de celles-ci, étant rappelé qu'avec cette loi le législateur visait un ajustement des législations cantonales avec la législation fédérale en matière d'impôt fédéral direct (harmonisation verticale), ainsi que celui des législations cantonales entre elles (harmonisation horizontale).

Prendre en compte la valeur ECA va à l'encontre de ce caractère fédéral. En effet, cette valeur est une notion cantonale et tous les cantons ne la connaissent pas. Partant, il n'y a pas lieu de réintégrer la valeur ECA du bâtiment dans le calcul du prix licite de la parcelle n° ggg et le grief est rejeté.

**8.4** La recourante prétend encore que le montant des investissements auxquels elle a procédé sur la parcelle n° ggg aurait dû être pris en compte dans la détermination du prix licite.

L'arrêt attaqué ne contient pas d'informations sur ces investissements. Ceci étant, conformément au principe de l'accession, qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC), et suivant le type d'investissements opérés, il se peut que ceux-ci appartiennent aux propriétaires de la parcelle n° ggg. Le Tribunal fédéral a jugé à cet égard que la méthode des ratios était admissible pour autant qu'une plus-value soit prise en considération lorsque d'importants investissements ont été consentis peu de temps avant l'évaluation du bien en cause (cf. supra consid. 5.2). Dès lors, les juges précédents devront également examiner en quoi consiste les améliorations effectuées par la recourante et déterminer s'il faut augmenter le prix licite en conséquence.

**8.5** Finalement, la recourante se plaint du fait que le Tribunal cantonal n'a pas donné suite à sa réquisition tendant à la production des décisions de la Commission foncière qui ont servi de base à la détermination du ratio appliqué de 1.95.

Le tableau statistique établi permet de constater que sept biens-fonds ont été analysés dans la région de Rolle/Nyon et qu'ils ont abouti à un ratio de 1.95. Aucun renseignement sur les caractéristiques (topographie, grandeur, etc.) de ces immeubles n'est effectivement fourni. Toutefois, la méthode des ratios permet précisément de prendre en compte des objets qui ne sont pas directement comparables en tous points de vue (cf. consid. 5.2 supra) et il a déjà été jugé que le fait de ne pas rendre les données des objets ayant été retenus pour déterminer le facteur appliqué ne violait pas le droit d'être entendu des personnes impliquées (arrêt susmentionné 2C\_234/2015 consid. 4.2 et 5.6).

## **9.**

Il découle des considérants qui précèdent que le recours est partiellement admis et l'arrêt attaqué est annulé dans cette mesure.

Au regard de l'issue du litige, il se justifie de partager les frais judiciaires et de les mettre à raison des deux tiers à la charge de la recourante et d'un tiers à celle de B.\_\_\_\_\_ et de C.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Les dépens seront également répartis à raison d'un tiers en faveur de la recourante à la charge de B.\_\_\_\_\_ et de C.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux et de deux tiers en faveur de ceux-ci à la charge de la recourante (art. 68 al. 1 LTF), étant mentionné que les parties sont toutes deux représentées par un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est partiellement admis. L'arrêt du 8 octobre 2015 du Tribunal cantonal est annulé dans cette mesure et la cause lui est renvoyée pour une nouvelle décision dans le sens des considérants.

**2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 13'500 fr., sont mis à la charge de la recourante à raison de 9'000 fr. et de B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux à raison à raison de 4'500 fr.

**3.**

Une indemnité de 4'500 fr., à payer à la recourante à titre de dépens, est mise à la charge de B.\_\_\_\_\_ et de C.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux et une indemnité de 9'000 fr., à payer à B.\_\_\_\_\_ et à C.\_\_\_\_\_ à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante; il en résulte que les dépens sont en partie compensés avec pour résultat que la recourante devra verser une indemnité de 4'500 fr. à B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_.

**4.**

Le présent arrêt est communiqué au mandataire de la recourante, à celui de B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, à l'exécuteur testamentaire, à la Commission foncière rurale et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, ainsi qu'au Département fédéral de justice et police.

Lausanne, le 29 mai 2017

Au nom de la IIe Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Seiler

Jolidon