

FR_GERICHTE 603 2013 276 vom 17. Dezember 2014

FR Kantonsgericht, 2014-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2013_276

FR: FR_GERICHTE 603 2013 276 du 17 décembre 2014

IT: FR_GERICHTE 603 2013 276 del 17 dicembre 2014

Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 1

a) La compétence du Tribunal cantonal pour connaître du présent recours contre une décision de l'AFC est donnée par l'art. 50 al. 1 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2), l'art. 28 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LALBFA; RSF 222.4.3) et l'art. 114 al. 2 let. a du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Interjeté le 13 août 2013 contre une décision rendue le 25 juin 2013, le recours respecte le délai et les formes prescrits (art. 50 al. 1 LBFA, art. 30 al. 2 et 79 ss CPJA). L'avance des frais de procédure a par ailleurs été versée en temps utile. Le recourant, propriétaire du domaine affermé, est touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 76 let. a CPJA), même si l'on ignore si le domaine est à ce jour encore affermé à l'intimé. En effet, au terme de l'art. 45 al. 2 LBFA, les fermages versés en vertu d'une convention nulle – à savoir lorsque le fermage dépasse le montant licite – peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement. Partant, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours. b) En vertu de l'art. 77 al. 1 CPJA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA).

E. 2

a) Aux termes de l'art. 4 LBFA, 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. L'art. 36 LBFA prévoit que le fermage est soumis au contrôle de l'autorité; il ne peut dépasser la mesure licite (al. 1). Selon l'art. 44 LBFA, l'autorité cantonale décide si le fermage convenu pour l'entreprise ou pour l'immeuble est licite (al. 1) et ramène le fermage trop élevé au montant licite (al. 2). b) La Section 3 du Chapitre 4 de la LBFA, consacrée aux modalités du contrôle du fermage, prévoit deux procédures de contrôle différentes, l'une pour les entreprises agricoles et l'autre pour les immeubles agricoles. Ainsi, dans le cas d'une entreprise, le fermage doit être soumis à l'approbation de l'autorité conformément à l'art. 42 al. 1 LBFA. En revanche, lorsqu'il s'agit d'un immeuble, l'art. 43 al. 1 LBFA prescrit que l'autorité cantonale peut former opposition contre le fermage convenu. L'opposition doit alors être formée dans les trois mois à compter du jour où l'autorité a eu connaissance de la

conclusion du bail ou de l'adaptation du fermage, mais au plus tard deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après l'adaptation du fermage (art. 43 al. 2).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 En vertu de l'art. 24 al. 1 let. b et al. 2 LALBFA, le Service de l'agriculture a qualité pour former opposition auprès de l'AFC contre le fermage d'immeubles agricoles. c) Selon la doctrine (C. PAQUIER-BOINAY, Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage, Lausanne 1991, p. 211-212 et 214 et les références citées; B. STUDER & E. HOFER, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988, ad art. 43 LBFA p. 299-300 et la référence citée; voir également ATC 603 2010 9 du 27 juin 2012), le fermage des immeubles agricoles peut être frappé d'opposition. C'est à l'autorité désignée par le canton qu'il appartient d'ouvrir la procédure (art. 43 al. 1 LBFA). Elle est seule compétente, à l'exclusion des tiers ou des parties. La LBFA lui impartit un délai de trois mois à compter du jour où elle a eu connaissance de la conclusion du bail ou de l'adaptation du fermage (art. 43 al. 2). Il s'agit d'un délai impératif, qui commence à courir depuis le moment où l'autorité apprend les faits et circonstances relatifs à la fixation d'un fermage excessif. Lorsqu'elle néglige son devoir en laissant s'écouler le délai sans rien entreprendre, elle est passible de mesures disciplinaires. Tant que l'autorité n'est pas intervenue par une opposition soumise valablement à l'instance compétente, le fermage excessif est valable sur le plan civil. Le fermier doit donc s'en acquitter. Aucune sanction pénale n'est prévue à l'encontre des cocontractants qui exigent ou paient des montants ne correspondant pas aux normes légales (p. 211-212). La seule différence entre les deux systèmes de contrôle est que le fermage d'une entreprise peut en tout temps faire l'objet d'une approbation, alors que le fermage d'un immeuble doit être frappé d'opposition dans un certain délai (art. 43 al. 2 LBFA). Il n'est donc pas exclu, au cas où l'autorité compétente pour former opposition n'aurait pas agi à temps, qu'un fermage excessif ne puisse plus être remis en cause sur le plan civil. (...) C'est l'admission de l'opposition qui donne son caractère illicite à la stipulation d'un fermage excessif (p. 214).

E. 3

Le recourant fait tout d'abord valoir qu'il n'y a pas lieu de fixer le fermage licite dans la mesure où l'affermage en cause ne concerne pas une entreprise agricole, mais des immeubles agricoles. Il soutient d'une part que la surface agricole utile des immeubles agricoles affermés, de 5.65 ha, serait manifestement insuffisante en relation avec la taille minimale qu'une exploitation doit présenter pour être qualifiée d'entreprise agricole. Il rappelle également que l'affermage convenu porte sur les immeubles agricoles et les bâtiments qui sont construits, à l'exception de l'habitation située dans la ferme. Selon lui, dès lors que son fils ne dispose pas d'un local d'habitation sur les lieux de l'exploitation, on ne peut pas considérer que les terres qu'il exploite forment une entreprise agricole, ce d'autant plus qu'il élève du bétail. a) La LBFA se fonde sur la LDFR en ce qui concerne la définition de l'entreprise agricole. Selon l'art. 7 LDFR, par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard (al. 1). Aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles (al. 2). Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (cf. art. 2 LDFR) (al. 3). Doivent en outre être pris en considération: a. les conditions locales; b. la

possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes; c. les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (al. 4). (...) Une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant (al. 5).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 L'art. 1 al. 1 let. b LBFA précise toutefois que la LBFA s'applique au bail des entreprises agricoles au sens des art. 5 et art. 7 al. 1, 2, 3 et 5 LDFR. Dans son message du 17 mai 2006 concernant l'évolution future de la politique agricole (Politique agricole 2011; FF 2006 6027 ss, spéc. p. 6180), le Conseil fédéral rappelle que seul l'al. 4 de l'art. 7 LDFR ne s'applique pas dans le droit du bail à ferme agricole; pour décider s'il s'agit ou non de l'affermage d'une entreprise agricole, il ne sera ainsi pas tenu compte des conditions locales, ni de la possibilité de construire des bâtiments manquants ou de transformer des bâtiments existants, ni encore des immeubles pris à ferme. Pour qu'une exploitation agricole soit reconnue comme entreprise agricole, il faut tout d'abord la présence cumulative d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui doivent former une unité. Seuls constituent des parties intégrantes de l'entreprise en tant qu'entité juridique les immeubles, bâtiments et installations qui sont la commune propriété d'une même personne (E. HOFER, in: Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, nos 1, 10 et 15 ad art. 7 LDFR). Il faut en outre que ces éléments servent de base à la production agricole et que leur exploitation exige au moins une UMOS (Y. DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural [ci-après: Commentaire], 1993, n° 90 ad art. 7 LDFR p. 47; le même, Quelques problèmes relatifs à la LDFR [ci-après: Problèmes LDFR], Revue valaisanne de jurisprudence 1993 p. 337, 344; S. DOSIOS PROBST, La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, 2002, n° 174 p. 87; HOFER, n° 29 ad art. 7 LDFR). Les bâtiments agricoles sont ceux servant, d'une part, à l'habitation et, d'autre part, à l'exploitation - p. ex. les locaux techniques, granges et étables - (Y. DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé [ci-après: Traité], vol. II, 2006, p. 347; DOSIOS PROBST, n° 177 ss p. 88; HOFER, n° 23 ad art.

E. 7

LDFR; cf. aussi ATF 121 III 75 consid. 3c). La loi ne définit pas la notion d'installations agricoles. Certaines peuvent être de nature immobilière et faire partie des bâtiments d'exploitation. Ainsi en est-il des silos ou des hangars. Leur nombre et leur variété dépendent du type d'agriculture, de son implantation géographique et de la grandeur de l'entreprise (DONZALLAZ, Traité, n° 2556 p. 355; DOSIOS PROBST, n° 180 p. 89). Quant aux locaux d'exploitation, ils doivent être adaptés au type d'agriculture choisi ainsi qu'à l'étendue de l'entreprise (cf. pour le tout, ATF 135 II 313). Pour qu'un domaine puisse être reconnu comme entreprise agricole, il faut qu'il dépasse une certaine taille minimale, définie par les UMOS (HOFER, n° 41 s. ad art. 7 LDFR). b) Les immeubles mentionnés à l'art. 7 LDFR sont ceux de l'art. 655 al. 2 CC, sauf les mines (DONZALLAZ, Commentaire, n° 91 ad art. 7 LDFR p. 47; T. MEYER, Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht, 2004, p. 97 ss, spéc. 99). Le fait que le domaine du recourant comporte des biens-fonds (art. 655 al. 2 ch. 1 CC) appropriés à un usage agricole (art. 6 et 7 al. 3 LDFR) ne fait aucun doute et ce point n'est pas contesté. Seuls deux points sont critiqués par le recourant: la taille minimale de l'entreprise et le fait que l'intimé ne dispose pas de logement

sur les lieux de l'exploitation. aa) S'agissant de la taille minimale de l'entreprise, l'autorité intimée explique qu'elle a considéré être en présence d'une entreprise agricole, car le recourant – propriétaire du domaine de 5.65 ha – a signé un contrat de bail à ferme à long terme, pour une surface totale de 13 ha, avec J. _____ à partir de 2004 et que, sur la base de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR, elle a ainsi retenu cette surface pour le calcul de la surface déterminant la qualité d'entreprise agricole. Or, il ressort de ce qui précède (voir consid. 3a) que l'art. 7 al. 4 LDFR ne s'applique pas dans le cadre du droit du bail à ferme agricole. Partant, les immeubles pris à ferme pour une certaine durée ne peuvent pas être pris en considération. En outre, contrairement à ce que prétend le recourant, la taille minimale d'une entreprise agricole ne se détermine pas par rapport au nombre d'hectares, mais elle est définie par les UMOS. En effet, parmi les conditions requises pour être qualifiée d'entreprise agricole au sens de la LBFA (respectivement de la LDFR), l'exploitation doit nécessiter

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 au moins une UMOS (cf. art. 7 al. 1 LDFR). En l'espèce, l'autorité intimée a joint à sa décision du 25 juin 2013 le détail de calcul du fermage (estimation de la valeur de rendement agricole), lequel fait partie intégrante de cette décision. Les données, et respectivement les valeurs qui sont contenues, ne sont pas contestées par les parties, de sorte que l'on peut s'y référer. L'art. 3 al. 2 et 3 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm; RS 910.91) définit les facteurs de calcul des UMOS. Ainsi, il faut compter 0.028 UMOS par ha pour la SAU sans les cultures spéciales (al. 2 let. a ch. 1), 0.043 UMOS par UGB pour les vaches/brebis/chèvres laitières (al. 2 let. b ch. 1) et 0.03 UMOS par UGB pour les autres animaux de rentes (al. 2 let. b ch. 4). Pour déterminer les UGB que représentent les animaux, il y a lieu de se référer aux coefficients de conversion fixés dans l'annexe à l'OTerm (art. 27 OTerm). Le formulaire d'estimation de la valeur de rendement agricole retient notamment les données suivantes: SAU de 5.65 ha; 57 UGB pour 57 vaches laitières; et 16.40 UGB correspondant à onze taureaux et génisses de plus de 2 ans, douze bêtes classées comme jeune bétail d'un an à deux ans et vingt bêtes classées comme jeune bétail de moins d'un an. Ces valeurs multipliées par les coefficients, respectivement, de 0.028, 0.043 et 0.03 UMOS permettent largement d'atteindre une UMOS (en l'occurrence plus de 3), condition fixée à l'art. 7 al. 1 LDFR. La condition relative à la taille minimale pour une entreprise agricole est donc remplie. bb) En ce qui concerne l'absence de maison d'habitation à disposition du fermier intimé, force est de constater que l'AFC ne s'est pas prononcée sur cet aspect. Cela étant, en fixant le fermage licite avec et sans l'habitation (objet n° iii sis sur l'article ddd RF), celle-ci a manifestement considéré qu'une maison d'habitation n'était pas absolument nécessaire sur les lieux de l'exploitation, bien que l'on soit en présence d'une exploitation avec élevage. L'autorité n'a du reste pas modifié sa position dans le cadre de ses observations sur le recours. Il n'est pas contesté que les bâtiments auxquels se réfère l'art. 7 LDFR incorporent ceux d'habitations (cf. ATF 135 II 313 consid. 5.2.1 et les réf. cit.). Cela ne signifie toutefois pas que, dans tous les cas, une entreprise agricole ne puisse exister qu'en présence d'une telle habitation. En droit successoral paysan, par exemple, le Tribunal fédéral a considéré qu'il ne fallait pas juger de manière trop schématique et nier dans tous les cas l'existence d'une entreprise agricole à défaut d'une telle habitation sur le domaine (ATF 121 III 75 consid. 3c). La jurisprudence a cependant indiqué qu'il s'avère nécessaire, sauf circonstances particulières, de disposer d'un tel logement sur le domaine à proximité des étables, dès lors que l'agriculteur se charge de production animale (arrêt du Tribunal fédéral 2C_896/2011 du 7 février 2012 consid. 3.2).

Certains auteurs observent qu'on peut se demander si l'existence d'une entreprise agricole ne pourrait pas être reconnue exceptionnellement en l'absence d'une habitation (STUDER/HOFER, *Le droit du bail à ferme agricole*, ad art. 1 al. 1 let. b p. 30/31; PAQUIER-BOINAY, p. C. _____/84; DONZALLAZ, *Problèmes LDFR*, p. 337 ss, spéc. p. 343/344; B. STÄMPFLI CHEVALLEY, *Le régime des autorisations et des oppositions dans la loi fédérale sur le bail à ferme agricole*, 1991, p. 117 s.). La plupart d'entre eux, se référant au bail, relèvent que souvent le bailleur donne son domaine à ferme tout en continuant de demeurer dans les locaux d'habitation qui font en principe partie de l'entreprise: dans ce cas aussi, il faudrait admettre que les immeubles affermés soient qualifiés d'entreprise agricole au sens de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole. Certains auteurs admettent en outre que le fermier peut également habiter dans un logement locatif; ils estiment que ce n'est pas préjudiciable à l'exploitation de quitter ce logement pour prendre domicile dans un autre endroit, pour autant que cela soit possible dans un rayon raisonnable (HOFER, n° 26 ad art. 7 LDFR; STÄMPFLI CHEVALLEY, p. 117; E. HOFER, *Kommentar BGG*, 2ème éd., Brugg 2011, n° 26 ad art. 7 LDFR).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 En l'occurrence, le recourant et l'intimé ont exploité le domaine ensemble durant plusieurs années, avant qu'ils ne décident que le premier affermera le domaine au second qui demeurera seul exploitant. Le bailleur a toutefois souhaité conserver la jouissance de l'habitation litigieuse, de sorte que l'affermage porte sur tout le domaine à l'exception de l'habitation sise sur l'article ddd RF, objet n° iii. Durant un certain temps et pour des raisons familiales, le fermier a pu habiter sur le domaine, cette habitation ayant été louée à son amie. Il a par la suite déménagé et sa dernière adresse connue de la Cour de céans est distante d'environ un kilomètre de l'article ddd RF sur lequel se situent les ruraux et, partant, les animaux. Dans la mesure où le bailleur – père du fermier – désire affermer ses terres et continuer à habiter dans sa maison, on doit reconnaître que l'on se trouve en présence de circonstances particulières. Il est toutefois évident qu'une exploitation agricole qui s'occupe notamment de l'élevage du bétail doit disposer d'une habitation dans un rayon géographique raisonnable. Or, tel est manifestement le cas en l'espèce, le domicile du fermier étant situé à seulement un kilomètre, ce qui garantit une surveillance suffisante des animaux. cc) Il résulte ainsi du dossier et de ce qui précède que les conditions de l'art. 7 al. 1 LDFR – à savoir la présence cumulative d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui doivent former une unité, servir de base à la production agricole et dont l'exploitation exige au moins une UMOS – sont remplies. Partant, c'est à juste titre que l'AFC a considéré le domaine du recourant comme étant une entreprise agricole au sens de la LBFA et qu'elle a examiné le caractère licite du fermage. Le recours doit donc être rejeté sur ce point. Au demeurant, se pose la question de savoir si l'on ne se trouve pas en présence d'un affermage par parcelles, lequel est soumis à autorisation en vertu de l'art. 30 al. 1 LBFA. Cette question dépasse toutefois l'objet du litige et n'a pas à être traitée ici. 4. a) Aux termes de l'art. 36 LBFA, le fermage est soumis au contrôle de l'autorité; il ne peut dépasser la mesure licite (al. 1). 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 (al. 2). Les prestations en nature et autres prestations convenues sont imputées sur le fermage (al. 3). 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 (al. 4). Selon l'art. 37 LBFA, le fermage d'une entreprise agricole comprend d'une part, un pourcentage approprié de la valeur de rendement au sens de l'art. 10 LDFR (let. a) – fixé

depuis le 1er septembre 2009 à 3.5% (cf. art. 3 de l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles [ordonnance sur les fermages; RS 221.213.221]) – et, d'autre part, l'indemnisation de la moyenne des dépenses du bailleur pour les aménagements et les installations (charges du bailleur) (let. b). L'art. 40 LBFA relatif aux charges du bailleur dispose que 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). L'indemnisation des charges du bailleur comprend: a) 85% de la valeur locative des bâtiments; et b) l'amortissement des cultures permanentes, telles que vignes et vergers, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur (art. 4 de l'ordonnance sur les fermages). Font partie des charges du bailleur, l'amortissement, les grosses réparations, les primes d'assurance et l'impôt foncier dans certains cantons (B. STUDER/E. HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht,

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 Vorabdruck 2007, ad art. 37 let. b p. 229). En sont exclus les frais d'entretien courants (payés par le fermier selon l'art. 22 al. 3 LBFA), les frais accessoires selon l'art. 35a LBFA, les intérêts de la dette régis par l'art. 37 let. a LBFA et l'impôt sur la fortune, celui-ci faisant partie des charges privées et n'étant pas uniquement fixé par la valeur de la chose louée (STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, ad art. 37 let. b p. 229). Enfin, l'art. 14 de l'ordonnance sur les fermages permet une adaptation du loyer, lorsque les procédés de calcul définis aux art. 2 à 12 ne sont pas applicables, parce que des éléments de base pour l'estimation de la valeur de rendement font défaut ou qu'en raison de conditions objectives particulières, ces procédés conduisent à un résultat jugé inéquitable. 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. b) En l'espèce, l'AFC a fixé le fermage licite à 16'253 francs (sans l'habitation qu'occupait l'intimé fermier) et à 20'831 francs (avec ladite habitation). L'autorité intimée a procédé au calcul de ces montants en faisant application de l'art. 37 LBFA et des art. 2 à 4 de l'ordonnance sur les fermages. Autrement dit, ont été additionnés les 3.50% de la valeur de rendement avec les 85% de la valeur locative des bâtiments. Le recourant ne conteste ni le mode ni les éléments du calcul qui ressortent du formulaire de calcul du fermage, lequel reprend les valeurs retenues par les estimateurs. Il est en revanche d'avis que, d'une part, l'AFC n'avait pas à déterminer le fermage avec l'habitation, puisqu'elle n'a jamais été affermée à l'intimé et, d'autre part, que le résultat obtenu pour le fermage sans l'habitation est insuffisant. Il relève qu'il ne permet pas d'assurer l'intégralité des charges qui prévalent sur ses terres et les bâtiments affermés. Une somme de 24'000 francs serait au minimum indispensable, correspondant au fermage initialement convenu et qui serait encore très inférieur aux charges qu'il doit assumer. Dans la mesure où l'habitation en question n'a jamais été incluse dans l'affermage, ce qui n'est contesté par aucune des parties, on peut se poser la question de savoir pourquoi l'AFC a également déterminé le fermage de l'entreprise agricole dans son ensemble, soit avec l'habitation. Peu importe toutefois puisque ni le bailleur ni le fermier n'ont d'intérêt à le contester dès lors qu'il ne s'applique pas au cas d'espèce. Pour le reste, on rappelle au recourant que les intérêts de dettes régis par l'art. 37 let. a LBFA ne font pas partie des charges du bailleur à prendre en compte. S'agissant du remboursement des emprunts du recourant, ils se montent à 17'990 francs. Il est ainsi vrai qu'ils sont supérieurs au montant du fermage licite sans l'habitation fixé par l'autorité

intimée; en revanche, si l'on devait tenir compte de la somme fixée pour le fermage avec l'habitation, il resterait encore un solde de 2'841 francs pour l'indemnisation d'autres charges. Le système instauré par la LBFA et par l'ordonnance sur les fermages fixe un taux obligatoire pour tous les fermages. Les charges du bailleur sont déterminées d'après les charges moyennes de la période de référence retenue pour l'estimation de la valeur de rendement (cf. art. 40 al. 3 LBFA). Il ne s'agit donc pas d'effectuer un calcul pour les frais d'un seul cas concret. L'ordonnance précitée autorise cependant à corriger le résultat obtenu si celui-ci est jugé inéquitable, en raison notamment de conditions objectives particulières. Or, en l'espèce, de telles conditions font défaut. On ne saurait considérer le résultat obtenu comme inéquitable du seul fait qu'il est d'un montant inférieur aux amortissements dont doit s'acquitter le recourant. En effet, ce dernier a librement choisi de conserver la jouissance de la maison d'habitation sise sur l'entreprise agricole le privant ainsi d'un montant de 4'578 francs à titre de fermage. Dans la mesure où il souhaite occuper ce logement, il doit incontestablement en supporter les frais. En outre, le système choisi par le législateur consiste en une indemnisation des

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 charges du bailleur et non dans le paiement intégral de ces charges. Ceci se justifie aisément car les charges du bailleur varient beaucoup du fait qu'à une période sans réparation peut en succéder une autre nécessitant d'importantes dépenses. Au regard de ce qui précède, le fermage licite sans l'habitation fixé par l'autorité intimée n'apparaît pas inéquitable et doit être confirmé. 5. Mal fondé, le recours doit être rejeté. Partant, la décision rendue par l'AFC le 25 juin 2013 est confirmée. 6. Les frais de procédure sont mis à la charge du recourant qui succombe, conformément à l'art. 131 CPJA. Ils sont fixés selon les art. 1 et 2 du Tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). Conformément à l'art. 8 al. 1 du Tarif, les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre 200 et 10'000 francs. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à 40'000 francs. Le tarif horaire est de 230 francs pour les dépens (art. 65 du règlement du 30 novembre 2010 sur la justice; RSF 130.11, applicable par analogie) alors que les débours nécessaires à la conduite de l'affaire sont remboursés au prix coûtant, les photocopies effectuées par le mandataire étant remboursées par 40 centimes par copie isolée (art. 9 al. 1 et 2 du Tarif). Au vu de la liste de frais produite par le mandataire de l'intimé, corrigée selon le tarif applicable, l'indemnité de partie est arrêtée à 2'062 fr. 15 (honoraires et débours: 1'909 fr. 40; TVA 8%: 152 fr. 75). Elle est mise à la charge du recourant, qui s'en acquittera directement auprès du mandataire de l'intimé (art. 137, 140 et 141 CPJA). la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. Partant, la décision rendue par l'Autorité foncière cantonale le 25 juin 2013 est confirmée. II. Les frais de procédure, fixés à 1'000 francs, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Un montant de 2'062 fr. 15 (y compris 152 fr. 75 de TVA) à verser à titre d'indemnité de partie à Me Valentin Aebischer est mis à la charge du recourant. IV. Cet arrêt est notifié: - au mandataire du recourant, par recommandé avec accusé de réception; - au mandataire de l'intimé, par recommandé avec accusé de réception; - à l'autorité intimée, par recommandé; - au Département fédéral de justice et police, par courrier A+.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure et de l'indemnité de partie peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision

est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 17 décembre 2014/JFR/vth Présidente Greffière

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