

FR_GERICHTE 603 2014 10 vom 3. März 2015

FR Kantonsgericht, 2015-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2014_10

FR: FR_GERICHTE 603 2014 10 du 3 mars 2015

IT: FR_GERICHTE 603 2014 10 del 3 marzo 2015

Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 6

avril 2012: "Explication: M. A._____ est un fils illégitime de feu B._____. Il n'a jamais fait partie des héritiers, lorsque M. B._____ est décédé. M. B._____ possédait une ancienne petite ferme à H._____ avec du terrain. Après moult tractations, A._____ a pu racheter de l'hoirie la ferme de son père avec environ 11'000 m2. Actuellement, A._____ garde des chevaux. Il souhaite acquérir une nouvelle parcelle de 10'381 m2. Toutefois, l'hoirie ne veut pas lui vendre directement le terrain. Elle souhaite vendre la totalité du terrain à M. G._____ qui est agriculteur. M. G._____ est toutefois disposé à revendre à M. A._____, la parcelle souhaitée de 10'381 m2. Une partie de ce terrain est en pente assez prononcée et en lisière de forêt. De plus, sur ce terrain, il y a des captages d'eau. Une partie du terrain comporte des endroits mouillants. Détermination: Au vu de la situation, les représentants de l'AFC estiment que si M. G._____ acquiert la totalité, il ne pourra pas revendre une partie, car le terrain fera partie de son entreprise et qu'il n'y a pas de motifs pour morceler par la suite son entreprise. A._____ pratique l'agriculture de hobby, il est en ce sens limité par la surface de terres agricoles qu'il peut acquérir pour ses chevaux. Les délégués proposent qu'il trouve un arrangement avec l'hoirie de façon à ce que le terrain lui revienne directement. On serait dans le cas de figure d'une succession? Bien que A._____ ne fasse pas partie de Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 l'hoirie. Mais il est de notoriété publique que A._____ est le fils de feu B._____. Il serait au bénéfice de l'art. 65 [de la loi fédérale sur le droit foncier rural; LDFR; 211.412.11] let. a ou b, mais plutôt b." Le 21 mai 2012, l'AFC a informé A._____ que, faute d'éléments suffisants permettant une prise de position, elle n'avait pas pu se déterminer sur sa requête. Elle l'a ainsi invité à lui faire savoir s'il désirait acquérir cette parcelle pour l'exercice d'une activité agricole de loisirs, de lui fournir la preuve qu'il est bien propriétaire de chevaux, l'indication du lieu de leur détention et comment ils sont logés, ainsi que la preuve qu'il est propriétaire d'autres terrains situés en zone agricole. Le précité a répondu le 31 mai 2012. Le 19 juin 2012, l'hoirie a vendu l'immeuble article eee RF à G._____. Le notaire a transmis cet acte de vente à l'AFC afin qu'elle autorise la vente. Le 26 juin 2012, G._____ a certifié que son exploitation était viable sans la partie de parcelle que A._____ souhaite acheter. Il a en outre précisé que ce dernier était depuis le 1er janvier 2010 bénéficiaire, sur cette parcelle, d'un contrat de bail à ferme de 6'200 m2 pour une durée de six ans et qu'il était favorable à cette vente. Par décision du 23 août 2012, l'AFC a autorisé G._____ à acquérir l'immeuble article eee RF. Elle a constaté qu'il n'y avait pas de fermier et qu'il n'existait pas de motifs de refus au

sens de l'art. 63 LDFR. Par courrier du 19 novembre 2012, confirmé les 5 mars, 10 mai et 10 septembre 2013, l'AFC a informé A. _____ par l'intermédiaire de ses représentants successifs qu'elle ne pouvait qu'émettre un préavis défavorable à la demande de partage matériel envisagé. Elle a expliqué que la parcelle de 11'500 m² à détacher de l'immeuble article eee RF faisait partie de l'entreprise agricole de G. _____ et qu'elle ne pouvait pas être soustraite de celle-ci, de sorte qu'aucune autorisation exceptionnelle au sens de l'art. 60 LDFR ne pouvait s'appliquer en l'espèce. B. Par décision présidentielle du 26 novembre 2013, l'AFC a refusé le partage matériel de l'immeuble article eee RF – propriété de G. _____ – et, partant, la demande d'autorisation d'acquisition d'une partie de cet immeuble par A. _____. Elle a relevé que l'immeuble en cause faisait partie d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. Elle a ainsi considéré que l'acquisition de cette parcelle tombait sous le coup de l'interdiction de partage matériel au sens de l'art. 58 LDFR et qu'il n'existait aucun motif fondant une autorisation exceptionnelle en application de l'art. 60 LDFR. C. Par mémoire du 13 janvier 2014, A. _____ a recouru auprès du Tribunal cantonal contre cette décision de l'AFC. Il conclut, sous suite de frais et dépens, à l'admission du recours et à ce que le partage matériel de l'immeuble article eee RF soit admis et que l'autorisation d'acquisition qu'il a déposée pour une partie de cet immeuble soit acceptée. A l'appui de ses conclusions, il expose l'historique de sa requête, objet du recours, et de celles antérieures concernant les propriétés de l'hoirie de B. _____ et C. _____. Il invoque une violation du principe de la légalité et, plus précisément, de celui de coordination. Il reproche à l'autorité intimée d'avoir rendu la décision du 23 août 2012 autorisant G. _____ à acquérir l'immeuble article eee RF, alors même que, parallèlement, la procédure en vue d'autoriser la vente d'une partie de cette parcelle était à l'examen. Il prétend qu'en tant que descendant, même illégitime, des propriétaires, il n'aurait pas eu besoin d'autorisation pour acquérir la parcelle en cause. Le recourant se plaint enfin d'une violation du principe de la bonne foi, dès lors qu'il s'est fié à la démarche proposée par son notaire de l'époque.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 D. Parallèlement à son recours, l'intéressé a déposé une demande de reconsidération auprès de l'autorité intimée. Le 3 février 2014, le Juge délégué a suspendu la présente procédure jusqu'à droit connu sur cette demande. Statuant en dates des 28 février et 25 mars 2014, l'autorité intimée a refusé d'entrer en matière sur cette demande de reconsidération. Elle a en particulier souligné que l'acte de vente notarié du 19 juin 2012 indiquait que la parcelle vendue était franche et libre de tout contrat de bail à ferme, "puisque le contrat de l'ancien fermier, M. I. _____, a été formellement résilié en janvier 2011 déjà, pour le 22 février 2012". Elle a également relevé: d'une part que l'intéressé avait produit un contrat de bail à ferme signé avec G. _____ le 22 février 2013 pour une période de 99 ans résiliable au plus tôt le 3 octobre 2111 concernant un talus et un pâturage d'une surface de 10'381 m², soit la parcelle litigieuse; elle a cependant constaté qu'il était mentionné à la première page du contrat que la surface était de 62 ares; d'autre part qu'il l'avait informée durant la procédure de l'existence d'un autre contrat de bail portant sur une surface de 6'200 m², signé le 1er janvier 2010 pour une période de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2015. L'AFC a retenu que les deux contrats précités ne lui avaient jamais été soumis pour approbation. E. Dans ses observations du 6 juin 2014, l'AFC conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens, en renvoyant aux arguments retenus dans sa décision de refus d'entrer en matière sur la demande de reconsidération déposée par le recourant le 8 avril 2014. en droit 1. a) En vertu de l'art. 80 al. 1 LDFR, la demande tendant à l'octroi d'une autorisation, d'une décision de constatation ou à l'estimation de la valeur de

rendement est adressée à l'autorité cantonale. L'art. 84 let. b LDFR précise que celui qui y a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée. La particularité de la décision de constatation réside dans le fait qu'au contraire de l'autorisation, elle peut être obtenue déjà avant que l'acte ne soit instrumenté. A l'inverse, si le contrat a déjà été instrumenté, il n'y a en règle générale plus d'intérêt à la constatation (B. STADLER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998 [ci-après: Commentaire LDFR], ad art. 84 n° 7). b) Dans le cas particulier, aucun contrat de vente n'a été passé avec la partie venderesse des 10'381 m² de l'immeuble article eee RF en cause. Aussi, la requête que l'intéressé a adressée à l'AFC doit être considérée comme une demande tendant à faire constater qu'il remplit cas échéant les conditions pour obtenir une autorisation d'acquisition, au sens de l'art. 84 let. b LDFR, et la décision de l'AFC comme une décision de constatation (art. 80 al. 1 LDFR). 2. a) Déposé dans le délai et les formes prescrits (art. 88 al. 1 LDFR; art. 30 al. 1 let. b et 79 à 81 du code de procédure et de juridiction administrative [CPJA; RSF 150.1]) - et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile - le présent recours est recevable en vertu de l'art. 11 de la loi d'application de la LDFR (LALDFR; RSF 214.2.1). La Cour de céans peut donc entrer en matière sur ses mérites. 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

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 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). 3. Le recourant invoque tout d'abord une violation du principe de la légalité et, plus particulièrement, de celui de coordination. Il reproche en effet à l'AFC d'avoir, quand bien même elle avait connaissance des deux requêtes concernant des objets identiques, rendu la décision du 23 août 2012 autorisant G. _____ à acquérir l'immeuble article eee RF, alors que, parallèlement, la procédure pour démembrement de cette parcelle et, partant, autorisation de vente d'une partie de cette dernière était à l'examen. Il prétend qu'en tant que descendant illégitime des propriétaires, il n'aurait pas eu besoin d'autorisation pour acquérir la parcelle en cause. Il soutient ainsi qu'il appartenait à l'AFC de rendre les parties attentives et de leur demander de résoudre entre elles ce différend avant de prononcer une décision dans un sens ou dans un autre, "les décisions devant être compatibles dans l'esprit des parties et non antinomiques". En l'occurrence, il ressort du dossier que le recourant a, dans un premier temps, voulu acquérir la partie de terrain en cause directement de l'hoirie. Celle-ci ayant refusé, il a entrepris les démarches afin de l'obtenir du nouvel acquéreur, G. _____. Ainsi, l'AFC a été saisie de deux demandes. La première concernait l'autorisation d'acquisition de la parcelle eee RF par G. _____ avec effet au 1er mars 2012. La seconde avait trait à l'autorisation de morcellement de la parcelle en cause, étant précisé que le nouvel acquéreur – soit G. _____ – était favorable à cette démarche. On doit d'emblée constater que, contrairement à ce que prétend le recourant, ces requêtes n'étaient pas en soi contradictoires, mais complémentaires. En effet, comme l'idée était d'acquérir le terrain souhaité de G. _____, ce dernier devait d'abord l'acquérir lui-même. Dans le cadre de l'examen de ces demandes, l'AFC a cependant procédé à une inspection des lieux. Dans le rapport établi à cette occasion, le recourant a été rendu attentif au fait que, si G. _____ acquérait l'article eee RF, ce dernier ferait partie de son entreprise agricole et que, par conséquent, le terrain désiré ne pourrait pas en être soustrait. Les parties n'ayant pas réagi, l'AFC a

poursuivi les procédures, ce qui ne peut manifestement pas lui être reproché, ce d'autant plus que l'acquisition de la partie souhaitée par le recourant n'était pas une condition à l'acquisition du total de l'immeuble par G._____. L'AFC a ainsi accordé l'autorisation d'acquisition à G._____ et refusé la demande du recourant tendant au partage matériel de l'immeuble eee RF. Le recourant ne conteste du reste pas, à juste titre, le refus sur le fond. En effet, par son acquisition, l'immeuble précité a été intégré à l'entreprise agricole de G._____. Or, l'art. 58 al. 1 LDFR prévoit qu'aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel) et, en l'occurrence, aucune exception à l'interdiction de partage matériel ne peut être admise en application de l'art. 60 LDFR. Pour le reste, il n'appartient pas à l'AFC de demander aux parties de résoudre leur conflit d'ordre privé avant de rendre une décision que l'une des parties a elle-même requise. Enfin, on ne voit pas sur quelle disposition le recourant se fonde lorsqu'il prétend qu'en tant que fils illégitime, il aurait pu obtenir la parcelle en cause sans autorisation. L'art. 62 LDFR prévoit certes que n'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite notamment par succession et par attribution de droit successoral (let. a) ainsi que par un descendant, le conjoint, les père et mère ou des frères et des sœurs de l'aliénateur ou l'un de leurs enfants (let. b). Or, en l'espèce, à défaut de lien de filiation établi par reconnaissance ou par jugement ou de disposition de dernière volonté, la let. a ne peut pas trouver application. Quant à la let. b, il s'agit d'une disposition exceptionnelle qui ne s'applique que lors de transferts de propriété au sein de la famille, à l'exclusion du cas de succession (B. STADLER, Kommentar BGG, 2ème éd., Brugg 2011, n° 9 ad art. 62 LDFR). Il résulte de ce qui précède que c'est un problème de droit civil qui est à l'origine du présent litige. Faute de pouvoir obtenir la partie de terrain désirée de l'hoirie propriétaire, le recourant a entrepris

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 les démarches décrites ci-dessus auprès de l'AFC. Force est de constater que celle-ci n'a manifestement pas violé le principe de coordination en rendant les deux décisions critiquées. 4. Dans un dernier grief, le recourant se plaint d'une violation du principe de la bonne foi. Il fait valoir qu'il s'est fié à la démarche proposée par son notaire de l'époque – soit un officier public selon la législation fribourgeoise – et qu'il a, sur la base de ces déclarations, pris des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice. a) Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 129 I 161 consid. 4.1; ATF 128 II 112 consid. 10b/aa; ATF 126 II 377 consid. 3a et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que a) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, b) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et c) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour d) prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et e) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 129 I 161 consid. 4.1; ATF 122 II 113 consid. 3b/cc et les références citées). b) En l'espèce, le recourant explique avoir suivi les démarches proposées par son notaire de l'époque. Toutefois, il a lui-même déposé une demande d'autorisation de morcellement auprès de

l'AFC, seule autorité compétente pour prendre une décision formelle. Partant, il était pleinement conscient que l'autorisation sollicitée ne dépendait pas de son notaire. Celui-ci ne disposait manifestement pas des compétences pour formuler une quelconque assurance susceptible de lier l'AFC et le recourant ne pouvait pas l'ignorer. Le fait que selon la loi fribourgeoise sur le notariat (RSF 261.1), le notaire soit un officier public n'y change rien. S'agissant d'un notariat indépendant (voir notamment M. MOOSER, *Le droit notarial en Suisse*, 2ème éd., Berne 2014, n° 57 s.), seule peut entrer en ligne de compte la responsabilité civile du notaire, pour autant que les conditions soient remplies. Toutes les conditions d'application du principe de la bonne foi ne sont donc pas remplies, de sorte que le reproche du recourant lié à la violation de ce principe doit être rejeté. 5. a) Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, il faut constater que l'autorité intimée n'a commis aucun abus ou excès de son pouvoir d'appréciation, ni violé les principes de la légalité et de la proportionnalité. Partant, sa décision doit être confirmée et le recours rejeté. b) Le recourant, qui succombe, supporte les frais de procédure (art. 131 al. 1 CPJA), fixés en vertu du tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). Pour le même motif, il n'a pas droit à une indemnité de partie (art. 137 al. 1 CPJA).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 La Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à 1'500 francs, sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Communication. 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 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 3 mars 2015/JFR/vth Présidente Greffière

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