

FR_GERICHTE 603 2018 94 vom 11. Dezember 2018

FR Kantonsgericht, 2018-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2018_94

FR: FR_GERICHTE 603 2018 94 du 11 décembre 2018

IT: FR_GERICHTE 603 2018 94 del 11 dicembre 2018

Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 7

octobre 2014 concernant D._____. B. Par décision du 19 décembre 2014, notifiée le 8 janvier 2015, l'AFC a constaté que le domaine agricole propriété de l'hoirie de C._____ ne constituait plus une entreprise agricole au sens de la LDFR. Elle a laissé ouverte la question de savoir si ce domaine répondait aux exigences de l'art. 7 LDFR. Se référant à l'inspection des lieux du 28 octobre 2014, elle a considéré que l'habitation ancienne devait faire l'objet de rénovations, que la partie rurale des bâtiments était en mauvais état, que le hangar était en ruine et que, partant, ces bâtiments ne répondaient plus aux exigences d'une exploitation fonctionnelle. C. Sur recours de D._____ du 5 février 2015, le Tribunal cantonal a, par arrêt du 18 août 2015 (603 2015 15), annulé cette décision et renvoyé le dossier à l'AFC pour instruction complémentaire. Il a considéré que l'AFC ne pouvait pas faire application de l'art. 8 let. b LDFR et constater que le domaine agricole litigieux ne constituait plus une entreprise agricole au sens de la LDFR, uniquement sur la base de l'ancienneté des bâtiments et de leur état jugé moyen ou mauvais, vraisemblablement dû à un manque d'entretien. Le Tribunal cantonal a en particulier précisé qu'il devait être procédé à un examen plus détaillé afin de déterminer si les bâtiments principaux respectaient les normes légales relatives, notamment, à la protection des animaux, à la protection de l'environnement et à la police du feu. Il a également exigé qu'il soit examiné si, dans le cas de rénovations nécessaires, les frais y relatifs pouvaient être financièrement supportés par l'exploitation. D. Par décision du 19 octobre 2015, le Service de l'agriculture (SAgri) a reconnu les exploitations de K._____, L._____ et D._____ comme communauté d'exploitation à compter du 1er janvier 2016. Le 28 octobre 2015, l'AFC a procédé à une nouvelle inspection des lieux, dont il en est notamment ressorti que le domaine, exploité depuis plusieurs années par le fermier D._____, représentait une surface agricole utile (SAU) de 15,5 ha, celui-ci louant également 1,59 ha à la Commune de H._____ ainsi que 1,04 ha à un propriétaire privé. Il a été constaté que le rural principal permettait de loger 20 vaches laitières, 6 génisses et quelques veaux; qu'une petite écurie annexe permettait d'accueillir 4 chèvres; et que, d'une manière générale, certaines règles de sécurité n'étaient pas remplies, par exemple l'absence de sécurisation des accès par des barrières ou des
Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 échelles et la présence de nombreuses toiles d'araignées augmentant considérablement le risque de propagation du feu. Par la suite, l'AFC a requis la production au dossier de différents documents, notamment le rapport agridea du 13 juillet 2017. E. Sur la base des mesures d'instruction complémentaires effectuées, l'AFC a constaté, dans sa nouvelle décision du 24 octobre 2017, notifiée le 28 mai 2018, que le

domaine agricole propriété de l'hoirie de C. _____ formait une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, exigeant, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main- d'œuvre standard (UMOS). Elle a considéré que les bâtiments étaient en soi appropriés à l'exploitation et que des investissements de l'ordre de CHF 300'000.- étaient supportables pour l'exploitation agricole. Selon l'autorité, la structure de l'entreprise agricole est favorable, celle-ci étant dès lors digne d'être maintenue. F. Par mémoire du 27 juin 2018, A. _____ et B. _____, en leur qualité d'héritières de feu C. _____, ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal cantonal en concluant – sous suite de frais et dépens – à son annulation et, principalement, à ce qu'il soit constaté que le domaine agricole propriété de l'hoirie ne constitue pas une entreprise agricole, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité intimée dans le sens des considérants. A l'appui de leurs conclusions, elles invoquent une violation de leur droit d'être entendu, au motif qu'elles n'ont pas eu connaissance de toute une série de documents figurant au dossier de l'AFC, les privant ainsi de la possibilité de s'exprimer sur leur contenu; à ce propos, elles citent notamment la décision du 19 octobre 2015 du SAgri, le rapport de la Commission locale du feu faisant suite à l'inspection des lieux du 26 février 2016, ainsi que le rapport agridea du 13 juillet 2017. Elles peinent à comprendre comment, par la décision querellée, l'AFC a pu, sans qu'aucune rénovation ne soit intervenue depuis sa précédente décision, considérer que les bâtiments répondaient à présent aux exigences d'une exploitation fonctionnelle. Elles soulignent que les travaux nécessaires à rendre conforme l'exploitation n'ont pas été effectués. Les recourantes contestent la viabilité économique à long terme de l'exploitation concernée, dès lors que D. _____ n'est pas titulaire d'un CFC d'agriculteur, qu'il ne peut – selon elles – de ce fait pas toucher de subventions et qu'il n'a pas pu fournir, au moment de l'inspection des lieux, des explications plausibles sur le futur financier de l'exploitation. Par courrier du 6 juillet 2018, les recourantes se sont prononcées sur leur qualité pour recourir en leur propre nom. G. Dans ses observations du 23 octobre 2018, l'AFC conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Elle rappelle que les membres de l'hoirie ont été invités à la séance sur place du 28 octobre 2015, qui avait précisément pour but de leur permettre de participer à l'établissement des preuves. Elle souligne que les recourantes n'avancent aucun argument permettant de remettre en cause la viabilité économique de l'exploitation. L'AFC soutient que le seul fait que le propriétaire ne procède pas à des investissements ne suffit pas pour soustraire une exploitation agricole au champ d'application de la LDFR. H. Invités à se prononcer sur le recours, les autres membres de l'hoirie de C. _____ – en particulier le fermier – n'ont pas déposé de détermination. I. Dans leurs contre-observations du 30 novembre 2018, les recourantes indiquent maintenir leurs conclusions.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 Pour le reste, il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. en droit 1. 1.1. Selon l'art. 88 al. 1 LDFR, un recours peut être formé dans les trente jours devant l'autorité cantonale de recours (art. 90 let. f LDFR) contre les décisions prises en vertu de la LDFR. La compétence du Tribunal cantonal pour connaître du présent recours contre la décision de l'AFC découle de l'art. 11 de la loi fribourgeoise du 28 septembre 1993 d'application de la LDFR (LALDFR; RSF 214.2.1). Interjeté le 27 juin 2018 contre une décision du 24 octobre 2017, notifiée le 28 mai 2018, le recours respecte le délai et les formes prescrits (art. 88 al. 1 LDFR et art. ggg à 81 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1). L'avance de frais a par ailleurs été versée en temps utile.

1.2. Selon la jurisprudence, l'art. 84 LDFR permet au propriétaire de faire constater, par l'autorité compétente, que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de la LDFR (ATF 139 III 327 consid. 2; 132 III 515 consid. 3.3.2; 129 III 186 consid. 2).
Peuvent en particulier faire l'objet d'une décision de constatation les notions définies aux art. 6 à 10 LDFR: il est ainsi possible de faire constater si le domaine en question constitue ou non une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. En l'espèce, les biens-fonds concernés, dont les cohéritiers sont titulaires en commun (art. 602 al. 2 CC), sont propriété d'une hoirie composée de cinq membres, dont le fermier qui exploite le rural. Ses membres, qui sont propriétaires en main commune des choses, créances et droits réels transférés ou acquis à l'hoirie, forment une communauté, s'agissant de l'actif. Ils sont ainsi titulaires ensemble d'un seul et même droit et ne peuvent en disposer qu'en commun (art. 653 al. 2 CC). A l'inverse, en ce qui concerne le passif, ils sont débiteurs solidaires des dettes. En principe, une hoirie a le statut procédural de consorts nécessaires. D'après la jurisprudence fédérale, si la notion de consorité nécessaire n'existe pas, à proprement parler, en procédure administrative, les principes qui la fondent jouent également, dans une certaine mesure, un rôle dans cette matière, notamment sous l'angle de la qualité pour recourir (ATF 131 I 153 consid. 5.4; arrêt TA GE TA/394/2013 du 25 juin 2013 consid. 8). La qualité pour recourir se détermine néanmoins au premier chef sur l'existence d'un intérêt digne de protection, de sorte qu'il est possible que des consorts nécessaires au sens du droit civil possèdent individuellement la qualité pour recourir en procédure administrative (GRISEL RAPIN, L'obligation de collaborer des parties en procédure administrative, 2008, p. 141; BELLANGER, La qualité de partie à la procédure administrative, in Thierry Tanquerel/François Bellanger, Les tiers dans la procédure administrative, 2004, p. 33-56, p. 52; BOVAY, Procédure administrative, 2000, p. 141). C'est ainsi que même des hoirs ou des propriétaires en main commune peuvent recourir à titre individuel contre une décision qui crée des droits ou des obligations, n'étant obligés d'agir tous ensemble

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 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; 116 Ib 447 consid. 2b; arrêt TF 1C_278/2001 du 17 avril 2012 consid. 1.2; pour la société simple, cf. arrêt TF 2C_342/2014 du 17 avril 2015 consid. 1; arrêt TC FR 603 2016 230 du 3 octobre 2017 consid. 1b/cc). En l'occurrence, les deux membres de l'hoirie qui ont formé recours ont un intérêt individuel à faire constater si l'hoirie est propriétaire ou non d'une entreprise agricole au sens de la LDFR (cf. arrêt TC FR 603 2016 230 du 3 octobre 2017 consid. 1b/cc et les réf. cit.). Partant, le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours déposé par deux des membres de l'hoirie propriétaire des parcelles concernées par la décision litigieuse. 1.3. 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). 2. Les recourantes invoquent notamment une violation du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 Cst., reprochant à l'autorité d'avoir pris en considération différentes pièces, alors qu'elles n'en ont pas eu connaissance et qu'elles n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer à leur propos. 2.1. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se

déterminer à leur propos (ATF 132 V 368 consid. 3.1; 126 I 15 consid. 2a/aa; 124 I 49 consid. 3a). En application de ces principes, l'art. 57 CPJA prescrit que les parties ont le droit d'être entendues avant qu'une décision ne soit prise (al. 1). Les exceptions sont réglées à l'art. 58 CPJA, selon lequel l'autorité n'est pas tenue d'entendre une partie avant de prendre: une décision incidente non susceptible de recours séparé (let. a); une décision susceptible de réclamation (let. b); une décision qui admet entièrement les conclusions d'une partie (let. c); une mesure d'exécution (let. d); d'autres décisions, lorsqu'il y a péril en la demeure (let. e). La violation du droit d'être entendu est réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 127 V 437 consid. 3d/aa; 126 I 72; 126 V 132 consid. 2b et les références). La réparation doit toutefois demeurer l'exception et présuppose une violation de moindre gravité (ATF 125 V 132 consid. 2b). Elle est notamment en principe exclue lors d'un manquement procédural particulièrement grave (ATF 129 I 361 consid. 2.2). Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi à l'autorité inférieure entraînerait une procédure purement formelle et un retard inutile incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à un traitement rapide de la cause. 2.2. En l'occurrence, il sied de constater qu'il appartenait aux membres de l'hoirie de consulter le dossier avant l'inspection des lieux à laquelle ils avaient été formellement invités par courrier du 25 septembre 2015 et à laquelle ils étaient censés participer. Par ailleurs, à l'occasion de cette inspection, il a clairement été constaté que différentes pièces manquaient au dossier et que l'AFC allait le compléter. On peut également retenir – comme le fait l'AFC – que l'inspection a permis aux

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11

recourantes d'exercer leur droit d'être entendu en participant à l'administration des preuves et en obtenant une vue d'ensemble sur les tenants et aboutissants de la procédure en cours. Or, les rapports et pièces sur lesquels l'autorité a fondé sa décision auraient néanmoins dû être transmis aux héritiers, à tout le moins ceux-ci auraient dû être informés du fait que de telles pièces avaient entretemps été versées au dossier. En effet, le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit d'avoir accès au dossier pour connaître préalablement les éléments dont dispose l'autorité et jouir ainsi d'une réelle possibilité de faire valoir ses arguments avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, et celui de s'exprimer à propos de toute pièce décisive. On ne saurait dès lors simplement se limiter à constater que les recourantes ont pu consulter le dossier dans le cadre du recours ou encore qu'une décision, à laquelle l'AFC fait néanmoins référence, ne concernait pas directement tous les hoirs. Le dossier est composé de différentes pièces dont l'origine peut être très variée. Toutes ces pièces font partie intégrante du dossier auquel les parties ont accès. Il faut donc conclure à l'existence d'une violation du droit d'être entendu, dès lors que les recourantes n'ont eu, d'un point de vue concret, aucune possibilité de s'exprimer sur ces pièces, qui ont été versées au dossier à leur insu, avant la prise de décision. Cependant, s'agissant d'une décision pour laquelle ne se posent pas de questions d'opportunité, le Tribunal peut revoir celle-ci avec un plein pouvoir. En outre, les recourantes ont eu l'occasion de prendre position au cours de la présente procédure. En prenant de plus en compte le principe de l'économie de la procédure, il ne se justifie ainsi pas de renvoyer le dossier pour une raison formelle, cela d'autant moins qu'une grande partie des griefs soulevés par les recourantes sortent du cadre du litige, ce qui sera démontré ci-après. 3. 3.1. A teneur de son art. 1, la LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures (let. a); de renforcer la

position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (let. b); de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c). 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). Pour apprécier, s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (al. 3). Doivent, en outre, être pris en considération les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (al. 4 let. c). L'unité de main-d'œuvre standard sert à saisir les besoins en travail de toute l'exploitation à l'aide de facteurs standardisés. Les UMOS sont calculées selon différents facteurs, tels que la surface agricole utile, les animaux de rente, etc. (cf. art. 3 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation, OTerm; RS 910.91). Aux termes de l'art. 8 let. b LDFR, les dispositions sur les immeubles agricoles isolés s'appliquent à l'entreprise agricole lorsque celle-ci n'est plus digne d'être maintenue, quelle que soit sa grandeur, en raison d'une structure d'exploitation défavorable.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 La notion d'entreprise agricole revêt une importance juridique dans la loi sur le droit foncier agricole puisque cette loi vise notamment à les protéger (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Ainsi, par exemple, les entreprises agricoles doivent être maintenues en ce sens qu'elles ne peuvent pas être partagées matériellement (art. 58 ss LDFR) et que leur acquisition est soumise à une autorisation (art. 61 ss LDFR); elles sont aussi le préalable nécessaire à l'exercice de certains droits, tel le droit d'emption des parents (art. 25 LDFR) ou de préemption du fermier (art. 47 LDFR). Selon la jurisprudence, il faut dégager le sens de la notion d'entreprise de façon plus détaillée dans chaque contexte de fait (ATF 129 III 693; arrêt TF 2C_1085/2013 du 21 mai 2015 consid. 5.1). Dans son Message concernant la réforme de la politique agricole: Deuxième étape (Politique agricole 2002) du 26 juin 1996 (FF 1996 V 1), le Conseil fédéral précise que le maintien d'une entreprise, quelle que soit la grandeur de celle-ci, ne se justifie plus lorsqu'elle présente une structure d'exploitation défavorable. A titre d'exemples de structure d'exploitation défavorable, il cite d'une part le cas de l'entreprise qui est composée de nombreux immeubles de peu d'étendue qui ne sont pas contigus et qui ne feront pas l'objet d'une réunion ou d'un remaniement parcellaire à brève échéance et d'autre part celui de l'entreprise dont les bâtiments ne sont pas appropriés à l'usage qu'on veut en faire et que l'exploitation ne permet pas de supporter les dépenses nécessaires pour les transformer ou les remplacer. En revanche, il souligne que le mauvais état des bâtiments, lorsqu'il n'est dû qu'à un manque d'entretien, ne rend pas une entreprise agricole indigne d'être maintenue; le propriétaire pourrait mettre sinon les autorités devant le fait accompli (FF 1996 V 381). 3.2. Il convient d'emblée de souligner qu'à ce stade, l'objet du présent litige se limite à la constatation de l'existence d'une entreprise agricole. Il en résulte que certaines des critiques formulées par les recourantes, qui se dirigent essentiellement contre les compétences objectives et subjectives du fermier actuel, sont sans incidence (cf. à ce sujet consid. 4 ci-dessous). Dans la mesure où elles soulignent que celui-ci – sous curatelle – ne serait pas en mesure de diriger une exploitation agricole, qu'il ne toucherait pas de subventions fédérales, qu'il ne tiendrait pas de comptabilité, qu'il n'aurait pas entrepris de rénovation, qu'il ne détiendrait actuellement plus de vaches ou encore qu'il n'enleverait pas – comme requis par la Commission locale du feu – les toiles d'araignées des bâtiments, elles perdent de vue que ces éléments ne peuvent pas

conduire à ce qu'une entreprise agricole soit soustraite aux dispositions légales qui lui sont applicables. Il serait en effet contraire au sens de la loi de faire dépendre le statut d'une entreprise agricole de conditions aussi fluctuantes et subjectives. Au contraire, il y a lieu d'examiner cette question à la lumière de conditions objectives telles que fixées dans la loi (taille de l'entreprise, viabilité, UMOS, structure de l'exploitation, rendement, etc.). En effet, la qualification d'"entreprise agricole" doit s'opérer indépendamment de l'usage effectif, à savoir en fonction de critères objectifs; pour juger des dépenses de travail et des spécificités locales, il faut en outre s'en tenir à des formes standard d'exploitation, et non à des cas particuliers ou fortuits (cf. arrêt TF 5C_247/2002 du 22 avril 2003 consid. 2.2). 3.3. En l'espèce, il apparaît en outre que le partage successoral n'a pas été effectué et qu'il s'agit dès lors de déterminer si le patrimoine du défunt comprend ou non une entreprise agricole. On se trouve ainsi dans une situation, soit l'application de l'art. 7 al. 1 LDFR, dans laquelle les possibilités théoriques d'investissements afin de rénover les bâtiments doivent entrer en considération (cf. par analogie pour les terres affermées et louées, arrêt TF 2C_1085/2013 du 21 mai 2015 consid. 6.1). Pour établir le moment où les conditions objectives nécessaires à l'existence de l'entreprise

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 doivent être remplies et pour examiner les possibilités financières de supporter des investissements, il faut prendre en compte le contexte de la cause qui est en l'occurrence celui d'une hoirie indivise. 3.4. Ceci dit, la Cour de céans peut suivre l'AFC qui admet l'existence d'une entreprise agricole. En effet, le domaine agricole en question représente une SAU de 15,5 ha. S'agissant des terres, elles sont qualifiées de bonne qualité par les représentants de l'AFC ayant procédé à l'inspection des lieux; une parcelle de 13,4 ha est sise en contiguë au rural, une autre de 2,05 ha étant située à 500 m. Le fermier loue également des terres à des tiers pour une SAU de 2,64 ha. S'agissant des bâtiments, l'AFC avait retenu, dans sa première décision, que l'habitation était ancienne et qu'elle devait faire l'objet de rénovations; que la partie rurale des bâtiments était en mauvais état; et que le hangar était en ruine. Or, dans son arrêt du 18 août 2015, le Tribunal cantonal a relevé que les constatations faites par les représentants de l'AFC dans leur rapport relatif à l'inspection des lieux différaient quelque peu. En effet, ceux-ci n'avaient pas indiqué que l'état du bâtiment du rural était dans un mauvais état, mais l'avaient qualifié de moyen à médiocre. De même, s'ils avaient mentionné que le hangar (remise n° 3b) était en mauvais état, ils ne l'avaient cependant pas considéré comme une ruine. A l'issue de la deuxième inspection, l'autorité a pu retenir que les bâtiments, hormis quelques adaptations et rénovations nécessaires, étaient en soi fonctionnels. Il a en particulier été constaté que l'habitation comprenait un appartement bien entretenu, celui au premier étage nécessitant une franche rénovation; que le chauffage au pellet avait été installé en 2009; que le toit était dans un état moyen à bon; que l'escalier, l'appartement au premier étage et le galetas étaient encombrés; que les bâtiments de l'exploitation étaient dans un état nécessitant des rénovations en ce qui concerne l'ancien rural et le fenil équipé d'un pont roulant; que le hangar à machines était également dans un mauvais état, tout comme le bâtiment ass. 3b; que le rural principal était ancien; que les étables étaient conformes aux prescriptions pour détenir des animaux; et que deux étables devaient être légèrement transformées pour garantir un apport suffisant en lumière. En outre, la nécessité de la sécurisation des accès par des barrières a été relevée. Par ailleurs, il est ressorti de l'inspection que les échelles, le plancher du pont de grange et de nombreux équipements étaient couverts de toiles d'araignées, créant un risque majeur de propagation du feu. Vu la situation constatée, il convient d'emblée de préciser – comme l'a fait l'AFC dans ses observations – que, dans son

arrêt de renvoi du 18 août 2015, le Tribunal cantonal a clarifié que le seul critère de l'ancienneté d'une exploitation ou encore son manque d'entretien ne suffit pas pour lui retirer son caractère d'entreprise agricole. C'est ainsi en vain que les recourantes insistent toujours sur cet aspect. Leur intention de ne pas investir dans des rénovations n'est en outre pas déterminante à ce stade. En effet, on ne peut faire dépendre le statut de ce bien-fonds agricole de la seule volonté des propriétaires qui pourraient sinon soustraire ces parcelles à l'art. 7 LDFR, en décidant de les laisser à l'abandon. Les arguments des recourantes selon lesquels ces immeubles n'ont subi aucune rénovation ou remise aux normes depuis le décès de feu C. _____ sont dénués de pertinence. Le rapport agridea du 13 juillet 2017 a notamment été produit au dossier de l'AFC, dans le cadre des mesures d'instruction que le Tribunal cantonal avait imposées. Celui-là établit qu'une reprise de l'exploitation à la valeur de rendement est finançable et que les investissements de l'ordre de CHF 300'000.- sont supportables pour ladite exploitation. Ce constat vaut d'autant plus dans la situation actuelle de l'hoirie indivise où il peut être fait abstraction de l'éventuel endettement

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 résultant de la future obligation du repreneur de désintéresser ses cohéritiers. On peut dans ce contexte souligner que la loi (art. 7 al. 4 let. b LDFR) prévoit explicitement que la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent est à prendre en compte, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes. Dans la mesure où les recourantes soulignent l'état délabré des bâtiments agricoles, on peut ainsi les renvoyer au contenu de cette disposition légale et au constat du rapport agridea, selon lequel le résultat de l'exploitation permettra de supporter des frais de rénovation et de remise en état. Il sera par exemple sans problème possible de rendre les bâtiments conformes aux normes. En effet, les services spécialisés qui ont été consultés n'ont pas soulevé d'irrégularités auxquelles il ne pourrait pas être remédié. Il est sans autre possible de débarrasser les bâtiments des toiles d'araignées, de libérer les voies de passage dans les bâtiments, de sécuriser les installations ou encore d'améliorer l'apport en lumière naturelle dans l'étable, comme suggéré par le service spécialisé. Il ressort en outre du dossier que la condition relative à l'UMOS est satisfaite. Les recourantes n'invoquent aucune critique concrète quant à l'évaluation faite et le Tribunal n'a aucune raison de s'en distancier. Il résulte de ce qui précède que l'hoirie est propriétaire d'une entreprise agricole et que la constatation y relative ne souffre aucune critique. 4. 4.1. Comme déjà mentionné au consid. 1, d'une manière générale, toutes les causes susceptibles d'être examinées en vertu des dispositions de droit public de la LDFR peuvent faire l'objet d'une décision de constatation au sens de l'art. 84 LDFR; s'y ajoutent toutes les questions en rapport avec le champ d'application à raison du lieu (art. 2-5 LDFR), comme par exemple la question de savoir si un bien-fonds est (ou non) assujéti à la LDFR (STADLER, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998 [ci-après: Commentaire LDFR], art. 84 LDFR n. 4; HOTZ, Verfahrensrechtliche Probleme bei der Konkretisierung allgemeiner Begriffe des bäuerlichen Bodenrechts [ci-après: Verfahrensrechtliche Probleme], in Communications de droit agraire 2001, p. 67 ss, n. 9.2 p. 76). Ainsi, peuvent faire l'objet d'une décision de constatation les notions définies aux art. 6 à 10 LDFR: il est possible de faire constater s'il s'agit (ou non) d'un immeuble agricole au sens de l'art. 6 LDFR ou d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, ou encore si une personne remplit (ou non) les conditions d'une exploitation à titre personnel conformément à l'art. 9 LDFR (STADLER, Commentaire LDFR, art. 84 LDFR n. 4; HOTZ, Verfahrensrechtliche Probleme, n. 9.2 p. 76). En revanche, les questions de droit privé –

comme par exemple celle de savoir s'il existe un cas de préemption ou si les conditions personnelles et objectives de l'exercice du droit de préemption ou du droit à l'attribution sont remplies – ne peuvent pas faire l'objet d'une décision de constatation au sens de l'art. 84 LDFR et doivent être tranchées par le juge civil (STADLER, Commentaire LDFR, art. 84 LDFR n. 5; HOTZ, *Verfahrensrechtliche Probleme*, n. 9.3 p. 76). Les dispositions générales de la LDFR définissent quatre notions – celles de l'immeuble agricole (art. 6 LDFR), de l'entreprise agricole (art. 7 et 8 LDFR), de l'exploitation à titre personnel (art. 9 LDFR) et de la valeur de rendement (art. 10 LDFR) – qui sont utilisées de manière uniforme dans l'ensemble de la loi, aussi bien dans ses dispositions de droit public que dans celles de droit privé

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 (HOTZ, *Verfahrensrechtliche Probleme*, n. 10.1 p. 77; Message du Conseil fédéral à l'appui du projet de loi fédérale sur le droit foncier rural, FF 1988 III 889 ss, 903). Les dispositions de droit privé de la LDFR règlent, selon l'intitulé du titre deuxième de cette loi, les restrictions de droit privé dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles: dans le partage successoral, dans la fin de la propriété collective fondée sur un contrat et dans les contrats d'aliénation (HOTZ, *Verfahrensrechtliche Probleme*, n. 16.2 p. 83). Toutefois, ces restrictions de droit privé, tout comme les restrictions de droit public figurant au titre troisième de la LDFR, ont été édictées en vue d'atteindre les buts mentionnés à l'art. 1 LDFR (STUDER, Commentaire LDFR, remarques préalables aux articles 11-27 LDFR), dans l'idée que ces buts, d'intérêt public, ne sont pas – ou ne sont qu'insuffisamment – réalisés par le droit ordinaire (HOTZ, *Verfahrensrechtliche Probleme*, n. 16.2 p. 83; le même, Commentaire LDFR, art. 1 LDFR n. 1). Ainsi, qualifier dans un cas d'espèce un bien-fonds d'immeuble agricole au sens de l'art. 6 LDFR ou une exploitation d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR revient à déterminer s'il faut ou non, dans l'intérêt public, les soumettre aux restrictions (de droit public et privé) prévues par la LDFR; de même, constater concrètement qu'une personne remplit (ou non) les critères de l'exploitation à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR revient à résoudre la question, de politique foncière, de savoir s'il est dans l'intérêt public que cette personne en particulier puisse acquérir une entreprise agricole à la valeur de rendement (HOTZ, *Verfahrensrechtliche Probleme*, n. 11.4 p. 78, 12.2 p. ggg, 13.3 p. 81 et 16.6 p. 84). Généralement, une décision du juge civil qui aura nécessité la concrétisation de notions générales de la LDFR devra de toute manière être suivie par une décision de l'autorité administrative compétente en matière d'autorisation, avec le risque de décisions contradictoires. Ainsi, par exemple, le fermier qui obtient gain de cause devant le juge civil en ce qui concerne l'exercice de son droit de préemption sur une entreprise agricole, qui aura nécessité la concrétisation des notions d'entreprise agricole et d'exploitation à titre personnel (cf. art. 47 al. 1 LDFR), devra encore obtenir de l'autorité administrative l'autorisation d'acquérir (art. 61 LDFR; HOTZ, Commentaire LDFR, art. 47 LDFR n. 26; STADLER, Commentaire LDFR, art. 62 LDFR n. 20), ce qui impliquera une nouvelle concrétisation de ces notions (cf. art. 63 al. 1 let. a LDFR). 4.2. En l'occurrence, les arguments qu'invoquent les recourantes pour nier le statut d'entreprise agricole concernent en grande partie les qualifications que le fermier actuel et cohéritier doit remplir pour reprendre le rural. En application de l'art. 11 al. 1 LDFR, s'il existe dans une succession une entreprise agricole, tout héritier peut en demander l'attribution dans le partage successoral lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable. Selon l'art. 9 LDFR, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1). Est capable d'exploiter à titre

personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). Ainsi qu'exposé ci-dessus, pour pouvoir faire valoir un droit de préemption au prix de rendement en application de l'art. 11 LDFR, il faut déterminer si le fermier actuel peut à ce titre reprendre l'entreprise. La décision relative à cette qualification fait défaut en l'espèce et on ne sait à ce stade pas si le fermier satisfait aux conditions de l'art. 9 LDFR.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 On note encore que si aucun des héritiers ne peut reprendre l'entreprise à la valeur de rendement, se pose la question de savoir si, en tenant compte de la valeur vénale, l'entreprise peut encore supporter les investissements nécessaires. Il n'appartient cependant pas à la Cour de céans de se prononcer sur ces aspects à ce stade. Celle-ci se limite à confirmer qu'une entreprise agricole fait partie des biens de la succession. 5. Il résulte de ce qui précède que, mal fondé, le recours doit être rejeté. Partant, la décision de l'AFC du 24 octobre 2017 est confirmée. 6. 6.1. Vu l'issue du recours, les frais de procédure doivent être mis solidairement à la charge des recourantes, conformément à l'art. 131 CPJA et aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12). 6.2. Pour le même motif, il n'est pas alloué d'indemnité de partie. la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision de l'Autorité foncière cantonale du 24 octobre 2017 est confirmée. II. Les frais de procédure, par CHF 1'500.-, sont solidairement mis à la charge des recourantes. Ils sont compensés par l'avance de frais versée du même montant. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. 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 11 décembre 2018/jfr/vth La Présidente : La Greffière-rapporteuse :

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