

FR_GERICHTE 603 2020 83 vom 5. Oktober 2020

FR Kantonsgericht, 2020-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2020_83

FR: FR_GERICHTE 603 2020 83 du 5 octobre 2020

IT: FR_GERICHTE 603 2020 83 del 5 ottobre 2020

Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 23

mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), l'AFC étant rattachée administrativement à la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), conformément à l'art. 5 al. 2 LALDFR; que, déposé le 10 juin 2020, le présent recours respecte le délai et les exigences de forme des art. 79 à 81 CPJA; que se pose toutefois la question de savoir si les recourants disposent de la qualité pour recourir; que l'art. 83 al. 3 LDFR prévoit que les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88) contre le refus d'autorisation, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, contre l'octroi de l'autorisation;

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 que le législateur a volontairement restreint le cercle des personnes habilitées à recourir sur la base de l'art. 83 al. 3 LDFR parce qu'il s'agit, en droit foncier rural, de décisions formatrices de droit privé qui ne doivent pas pouvoir être attaquées par un tiers quelconque (cf. BANDLI, Commentaire LDFR, art. 88 n. 3) et qu'il appartient aux autorités, et non aux tiers recourants, de sauvegarder l'intérêt public lié à l'assujettissement à autorisation (cf. arrêt TF 2C_978/2012 du 4 mai 2013); que le fermier, notamment, est légitimé à recourir en outre s'il est particulièrement atteint par la décision et qu'il a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (cf. art. 76 CPJA); que l'intérêt digne de protection consiste en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 138 III 537 consid. 1.2.2). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision. L'intérêt doit également être actuel, c'est-à-dire qu'il doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (arrêt TF 2C_626/2014 du 30 juin 2015 et la jurisprudence citée); que, sauf changement de circonstances qui rendrait inactuel l'intérêt du recourant, le fermier a qualité pour recourir dès lors que l'objet du litige est celui qu'il prend à ferme (cf. ATF 140 II 473); qu'en effet, en cas de vente de l'immeuble, le fermier est directement atteint dans son intérêt digne de protection même lorsqu'il ne veut pas exercer son droit de préemption (cf. STALDER, Commentaire LDFR, art. 83 n. 16); que la légitimation du fermier suppose toutefois l'existence d'un contrat de bail à ferme valable au sens de la loi du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2). Un autre droit d'exploitation, comme par exemple un prêt à usage à titre gratuit, ne confère pas cette légitimation (arrêt TF 2C_1028/2014 du 20 juillet 2015 consid. 4.4 et 4.7 in RNR 97/2016 p. 428); qu'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; que le contrat de bail à ferme peut, comme tout autre contrat n'exigeant pas de forme, être convenu non seulement par volonté expresse des parties, mais aussi tacitement, par actes concluants. Encore faut-il que les éléments essentiels du contrat de bail à ferme agricole soient remplis, afin d'admettre une relation contractuelle entre les parties (cf. ATF 118 II 441 consid. 1); que la redevance est un élément objectif essentiel du contrat de bail à ferme agricole au sens de l'art. 4 LBFA (arrêt TF 4P.1/2001 du 27 avril 2001 consid. 5d); que si aucune redevance n'est perçue, il ne peut s'agir que d'un prêt à usage. On ne saurait prévoir la même réglementation pour la cession d'usage à titre gratuit d'immeubles agricoles et pour le bail à ferme (Message concernant la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 11 novembre 1981, FF 1982 I 269, 283); que, conformément à l'art. 35a LBFA, le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature. Les droits du bailleur aux fruits

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 dans le métayage sont réglés par l'usage local, s'il n'en est pas convenu autrement. Le fermier doit s'acquitter des frais accessoires, sauf s'il en a été convenu autrement; qu'en l'espèce, se pose la question de savoir si A._____ et B._____ peuvent être qualifiés de fermiers de la parcelle en cause; que, comme le relève le Président de l'AFC, si des paiements directs ont certes été versés à A._____ et B._____ en lien avec l'art. eee du RF de F._____ supposant une exploitation de la parcelle de leur part, cela ne permet pas encore de les qualifier de fermiers au sens de la LBFA; qu'en effet, la qualification juridique de fermier dépend de l'existence d'un contrat de bail à ferme. Il convient dès lors d'examiner si l'accord passé entre A._____ et B._____ et G._____ et H._____ contient les éléments essentiels du contrat; que les recourants font usage de l'immeuble précité à des fins agricoles; cela n'est pas contesté; que le point litigieux est celui de savoir si un fermage est payé par les recourants pour l'usage de cet immeuble; qu'il ne fait aucun doute que le fermage n'est pas payé sous forme d'argent. Aucune pièce du dossier n'indique en outre qu'il consisterait en une quote-part des fruits. Les recourants ne le prétendent pas non plus; que reste ainsi à savoir si le fermage est acquitté sous la forme d'une prestation en nature; que les recourants font valoir que l'exploitation du terrain en cause et l'entretien des espaces verts de la parcelle voisine, art. iii RF de F._____ qui était également propriété de G._____ et H._____ jusqu'en 2017, constituent le fermage; qu'il ressort clairement de l'art. 4 LBFA que le loyer constitue la contrepartie de l'usage de l'immeuble agricole. L'usage de l'immeuble revient au fermier et le fermage au propriétaire; ces deux éléments ne peuvent logiquement passer l'un pour l'autre. Partant, l'argument invoqué par les recourants selon lesquels l'exploitation de la parcelle vaut fermage ne peut être retenu; qu'en ce qui concerne l'entretien de la parcelle adjacente, quand bien même cette prestation aurait pu être qualifiée de fermage à une époque, il ne peut plus en aller ainsi dès lors que les recourants ne s'en occupent plus depuis 2018; que, dans ces conditions, force est d'admettre que les recourants exploitent la parcelle en question, sans fournir la moindre contreprestation; qu'au vu de ce qui vient d'être dit, le fermage, élément essentiel au contrat de bail à ferme, fait défaut; qu'en outre, la Cour constate que le dossier ne contient pas de précisions sur d'autres éléments essentiels à la conclusion d'un contrat de bail à ferme, en particulier la durée du bail, qui doit être au minimum de 6 ans pour les immeubles agricoles (art. 7 al. 1 LBFA); qu'à défaut de contenir les éléments essentiels à la conclusion d'un contrat de bail à ferme, force est de constater

que l'accord passé entre les recourants et les anciens propriétaires de la parcelle exploitée n'est pas/plus un contrat de bail à ferme mais tout au plus un simple prêt à usage;

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 qu'ainsi, il sied de constater que les recourants ne peuvent pas être qualifiés de "fermiers" au sens de la LBFA; que, par conséquent, la qualité pour recourir contre l'octroi de l'autorisation au sens de l'art. 83 al. 3 LDFR doit être déniée aux recourants; que, cela étant, ces derniers estiment que la décision attaquée est nulle, le Président n'étant pas compétent pour rendre la décision attaquée. Ils sont d'avis en outre que la décision est nulle également sur le fond, les conditions permettant l'acquisition d'un immeuble agricole n'étant à leur sens manifestement pas données; que la nullité d'un acte ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement reconnaissables et pour autant que sa constatation ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis dans les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision; de graves vices de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont des motifs de nullité (arrêt TF 2C_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1; ATF 139 II 243 consid. 11.2; 138 II 501 consid. 3.1 et les références); que le Président de l'AFC est compétent, en vertu de l'art. 4 al. 3 LALDFR, notamment lorsque les conditions d'une autorisation ou d'une approbation sont manifestement réalisées; qu'en l'espèce, force est de constater que le dossier avait été soumis au préalable à l'AFC, laquelle avait précisé les conditions en vue d'obtenir l'autorisation, en énumérant de manière détaillée les documents à produire (certificats de la formation suivie et preuve d'être propriétaires des chevaux), puis en soumettant plus tard encore l'autorisation non plus au seul préavis du Service des constructions et de l'aménagement du territoire mais à l'obtention d'un permis de construire; qu'il ne s'agissait dès lors, pour le Président, plus que de vérifier si les documents demandés avaient bien été produits, ce qu'il a fait dans le cadre de la décision attaquée; qu'en pareilles circonstances, on ne saurait admettre qu'il n'était pas compétent au sens de la disposition précitée de manière à entraîner la nullité de sa décision; que, sur le fond, à l'instar des recourants, la Cour se demande si les conditions restrictives posées par la LDFR et la jurisprudence du Tribunal fédéral pour l'acquisition d'un immeuble agricole à des seules fins de loisir, et non pas seulement celles exigées par l'AFC, sont remplies par les acquéreurs qui ne sont pas des agriculteurs; que ces doutes ne permettent toutefois pas encore de constater la nullité de la décision; qu'il appartient néanmoins aux autorités, et non aux tiers recourants, de sauvegarder l'intérêt public lié à l'assujettissement à autorisation, comme l'a souligné le Tribunal fédéral, en particulier au Département fédéral de justice et police à qui le présent arrêt est notifié et qui pourrait dès lors soumettre la cause à un contrôle juridictionnel; que, dans ces conditions, le recours doit être déclaré irrecevable;

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 qu'il n'est pas nécessaire d'appeler les acquéreurs en la présente procédure; qu'il appartient aux recourants qui succombent de supporter les frais de procédure (art. 131 CPJA); que, pour les mêmes motifs, il n'est pas alloué d'indemnité de partie (art. 137 CPJA); la Cour arrête : I. Le recours est irrecevable. II. Les frais de procédure, par CHF 1'000.-, sont mis solidairement à la charge des recourants et compensés avec l'avance de frais versée. 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 5 octobre 2020/ape/mab La Présidente : La Greffière-stagiaire :

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