

FR_GERICHTE 603 2021 191 vom 30. Dezember 2022

FR Kantonsgericht, 2022-12-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2021_191

FR: FR_GERICHTE 603 2021 191 du 30 décembre 2022

IT: FR_GERICHTE 603 2021 191 del 30 dicembre 2022

Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 603 2021 191 Arrêt du 30 décembre 2022 IIIe Cour administrative Composition Présidente : Anne-Sophie Peyraud Juges : Marianne Jungo, Johannes Frölicher Greffière-stagiaire : Sabina Jelk Parties A. _____, recourante, représentée par Me Constantin Ruffieux, avocat contre AUTORITÉ FONCIÈRE CANTONALE, autorité intimée Objet Agriculture Recours du 10 décembre 2021 contre la décision du 9 novembre 2021 Tribunal cantonal TC Page 2 de 13 considérant en fait A. C. _____ et D. _____ sont propriétaires de terres d'une surface totale de 36,05 ha, dont à tout le moins 32 ha de surface agricole utile ont été affermés, lesquels forment une entreprise agricole, composée notamment de l'immeuble, art. eee du registre foncier de la commune de F. _____ (ci-après: RF), d'une surface totale de 209'780 m², sur lequel se trouvent une habitation individuelle, un poulailler, un rural, une fosse à lisier, un garage/remise, une place, une forêt et un pré. Le 26 avril 2021, les époux C. _____ et D. _____ ont saisi l'Autorité foncière cantonale (ci-après: AFC) d'une requête tendant à diviser l'immeuble précité en deux nouveaux art. distincts, soit: ■ l'art. eee RF, reprenant l'habitation individuelle, le poulailler, le rural, la fosse à lisier, une partie du garage/remise, la place, la forêt et le pré, pour une surface totale de 209'147 m², situé en partie en zone à bâtir et en partie en zone agricole, ainsi que ■ l'art. ggg RF, nouveau, avec l'autre partie du garage/remise, une place et un pré, d'une surface totale de 631 m², situé entièrement en zone à bâtir, et à détacher ce dernier art. de l'exploitation agricole. A. _____ exploite les terres et bâtiments dans le cadre d'une société simple formée avec son cousin, B. _____, fils des propriétaires, depuis janvier 2016. Cette association a été dénoncée par ce dernier le 31 octobre 2019 pour le 31 décembre 2020. Depuis lors, l'existence et la titularité du bail à ferme agricole font l'objet de procédures civiles pour certaines encore pendantes auprès du Tribunal de l'arrondissement de la Glâne. B. Par décision du 9 novembre 2021, le Président de l'AFC a autorisé le partage matériel de l'entreprise agricole précitée, constatant que l'immeuble nouveau, art. ggg RF, sis intégralement en zone à bâtir, comportant un garage et une remise, n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11), sur la base de son art. 60 al. 1 let. a, dès lors que dite entreprise dispose de suffisamment d'unités de logement sur les autres art. la composant. C. Le 10 décembre 2021, A. _____ interjette recours contre la décision de partage matériel auprès du Tribunal cantonal, concluant, avec suite de frais et dépens à raison de CHF 3'000.-, à son annulation. Subsidiairement, elle demande le renvoi de la cause à l'autorité intimée pour instruction complémentaire et nouvelle décision. A l'appui de ses conclusions, elle fait pour

l'essentiel valoir que le bâtiment en question n'est pas complètement en zone à bâtir mais à cheval entre zone constructible et zone agricole. De plus, même des immeubles sis en zone à bâtir peuvent faire partie intégrante d'une entreprise agricole et être soumis à la LDFR. Or, pour la recourante, le bâtiment et la parcelle litigieuses forment justement une unité et font partie intégrante de l'exploitation depuis des dizaines d'années, le garage et la remise étant utilisés plus particulièrement par les différents fermiers. La décision attaquée n'a pas pris en considération la nécessité, pour elle, de pouvoir disposer de ce bâtiment dont elle prétend qu'il est indispensable à l'exploitation, en tant qu'il sert au stockage d'une quantité importante de matériel agricole, et qu'il est utilisé conformément à sa destination. De plus, sur la parcelle est prévue l'érection d'une construction nécessitant l'aménagement d'une route à l'endroit même où les bêtes sortent du rural et y paissent, ce que l'autorité n'aurait pu que constater si elle avait procédé à une inspection des lieux. Enfin, elle se Tribunal cantonal TC Page 3 de 13 prévaut d'une violation de son droit d'être entendue et reproche à l'AFC de n'avoir pas eu l'occasion de se déterminer ni de participer à la procédure, alors même qu'il appartenait à cette dernière de déterminer si le bâtiment et la surface à détacher de l'immeuble de base étaient utilisés à des fins agricoles dans le cadre de son exploitation. De même, elle fait grief à l'autorité de n'avoir que très brièvement motivé sa décision. D. Dans ses observations du 1er février 2022, l'AFC propose le rejet du recours, sous réserve de sa recevabilité qu'il remet en question dès lors qu'une procédure civile doit déterminer si la recourante est toujours au bénéfice du contrat de bail à ferme agricole. L'autorité nie en outre la qualité de partie de la recourante devant elle, à défaut d'être le propriétaire de la parcelle concernée, et quand bien même par la suite le fermier est habilité à former recours. S'agissant de la motivation de sa décision, elle indique que, dans la mesure où elle faisait entièrement droit aux conclusions des requérants, elle aurait même pu renoncer à la motiver. Sur le fond, l'autorité intimée relève que le bâtiment visé, consistant en un garage et une remise, n'est pas nécessaire à l'entreprise agricole des propriétaires et que celle-ci dispose de suffisamment d'unités de logement et de volume de stockage. E. Dans une détermination spontanée du 14 février 2022, la recourante relève qu'elle est toujours inscrite en qualité d'exploitante de la parcelle, art. eee RF, et que la décision attaquée lui a été notifiée. Son recours est dès lors recevable. Elle persiste à prétendre qu'elle a également la qualité de partie pour la procédure devant l'AFC, en sa qualité d'exploitante. Elle explique que les propriétaires, qui n'exploitent plus ces terres agricoles depuis des années, souhaitent lui mettre des bâtons dans les roues et renflouer leurs finances. Elle reproche à l'AFC de prendre le parti de ces derniers sans avoir examiné de manière objective la situation et maintient sa requête d'inspection des lieux. Le 10 mars 2022, l'AFC a précisé que l'affermage par parcelles de l'entreprise agricole des époux C._____ et D._____ n'avait jamais été autorisé et que se pose dès lors la question de la résiliation du contrat litigieux. F. Appelés en cause, C._____ et D._____ se sont exprimés le 15 mars 2022. Ils ont précisé que la remise et le garage ne servent depuis 1985 qu'aux véhicules, à stocker le matériel privé et différents matériaux de construction. Depuis la fin 2019, la recourante y entrepose du matériel et des machines agricoles, avec leur consentement, tout en ayant causé des dommages à la dalle. Ils affirment qu'aucune nouvelle route n'est prévue. Ils relèvent de plus que, soucieux d'éviter le morcellement de l'entreprise agricole actuelle, ils ont décidé de prélever de l'actuel art. eee RF une modeste surface de 631 m², située en zone à bâtir, et environ 8 m² supplémentaires, situés en zone agricole, soulignant que la nouvelle parcelle n'est pas indispensable à l'entreprise agricole. Les propriétaires relèvent que leur fils B._____ est toujours également inscrit comme exploitant. Pour eux, dès

lors que le bail a été résilié au 31 décembre 2020 - dont ils remettent en cause dans le même temps la validité, pour absence de consentement de l'épouse -, leur fils est le seul fermier de l'entreprise agricole depuis le 1er janvier 2021. Par décision du 21 avril 2022, l'AFC a autorisé l'affermage (temporaire) par parcelles de l'entreprise agricole du couple C. _____ et D. _____, en application de l'art. 31 al. 2 let. e de la loi du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2), retenant qu'elle serait reconstituée par la suite comme unité économique. Tribunal cantonal TC Page 4 de 13 G. Le 26 avril 2022, la recourante, sur la base d'un jugement rendu le 20 avril 2022 par le Président du Tribunal de la Glâne, relève qu'un contrat de bail à ferme, portant sur l'entreprise agricole et non sur une ou plusieurs parcelles, existe bel et bien, conclu avec la société simple dont elle fait partie, avec B. _____. Par ailleurs, la résiliation du contrat de bail à ferme et du logement a été annulée par ce jugement. Elle précise par ailleurs que son associé n'a jamais exploité l'entreprise agricole et n'est pas capable de le faire, sans expérience aucune, sans machines agricoles ni bétail. Elle estime qu'un partage matériel ne peut pas intervenir sur des bâtiments et des parcelles qui sont nécessaires à l'entreprise agricole qu'elle exploite sur la base d'un bail à ferme toujours en vigueur. H. Le 21 juin 2022, la recourante, invitée à s'exprimer sur sa qualité pour recourir seule, soutient qu'elle peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 76 du code cantonal du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et qu'elle est bien la fermière, dans la mesure où elle fait partie de la société simple cocontractante du bail à ferme et seule à exploiter ces terres, B. _____ n'ayant jamais exercé comme fermier. En outre, elle explique qu'il ne lui était pas possible d'obtenir la signature de ce dernier, compte tenu du conflit qui les oppose, ainsi qu'avec ses parents, depuis des années. Le 2 septembre 2022, le Président de l'AFC a reconsidéré sa décision du 21 avril 2022, sur la base du jugement précité rendu par le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Glâne, et suspendu la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure civile en cours. Le 28 septembre 2022, la recourante est d'avis que son recours doit être admis, sur la base de cette nouvelle décision de l'autorité intimée. A leur tour, C. _____ et D. _____ se sont exprimés encore spontanément le 5 octobre suivant. Ils font notamment valoir leurs difficultés financières dues en partie au non-paiement, par la recourante, du fermage et du loyer pour l'habitation qu'elle occupe. Le 10 octobre 2022, l'autorité intimée a fait savoir qu'elle maintenait en tous points la décision attaquée, considérant que le bâtiment situé sur l'immeuble, art. (nouveau) ggg RF, n'est pas nécessaire à l'exploitation, même si celle-ci est une entreprise agricole. Elle relève par ailleurs que l'immeuble est entièrement situé en zone à bâtir et que sa vocation est, de par sa situation, non agricole. Ces deux documents ont été transmis pour information à la recourante et au couple C. _____ et D. _____, le 5 décembre 2022. I. Le 18 décembre 2022, B. _____, appelé en cause, indique, sans prendre de conclusions formelles, que le recours aurait dû se faire au nom de la société simple et non pas de la seule recourante. Il est en outre d'avis que ce recours n'a pas lieu d'être, car l'objet en question n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole. Copie de son intervention a été transmise aux parties le 19 décembre 2022 pour leur information. Le même jour, la recourante s'est spontanément déterminée sur l'envoi du 5 décembre 2022; elle explique que le rural est employé pour la production laitière ainsi que pour le stockage de fourrage et d'aliments pour le bétail. Ce bâtiment n'est en revanche pas propre à exécuter des travaux d'entretien sur les machines ou à stocker des huiles, des huiles de graissage ainsi que le diesel, au contraire du garage/remise qui s'avère dès lors nécessaire à l'exploitation. Elle a en outre produit la décision du 20 septembre 2022 du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Glâne privant Tribunal cantonal TC

Page 5 de 13 B. _____ de tous pouvoirs de gestion et de représentation dans la société simple, pouvoirs qui lui reviennent à elle seule. Aucun autre échange d'écritures n'a été ordonné entre les parties. Il sera fait état des conclusions de ces dernières 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. Le Tribunal cantonal est compétent pour connaître d'un recours interjeté à l'encontre d'une décision de l'AFC, conformément aux art. 88 LDFR, 11 de la loi cantonale du 28 septembre 1993 d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LALDFR; RSF 214.2.1) et 114 al. 1 let. a du code cantonal du 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. Le recours a en outre été déposé en temps utile et selon les exigences de forme des art. 79 à 81 CPJA.

1.2. Se pose toutefois la question de savoir si la recourante est légitimée à recourir.

1.2.1. D'après l'art. 83 al. 3 LDFR, 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; 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 et qu'il appartient aux autorités, et non aux tiers recourants, de sauvegarder l'intérêt public lié à l'assujettissement à autorisation. Cela étant, cette disposition spéciale ne vise qu'à restreindre la légitimation pour recourir mais pas à exclure la condition générale selon laquelle ne peut interjeter recours que celui qui peut se prévaloir d'un intérêt particulier digne de protection (ATF 139 II 233 consid. 5.2.1; cf. ég. arrêt TC FR 603 2020 83 du 5 octobre 2020; HERRENSCHWAND/STADLER, in Commentaire LDFR, 2011, art. 83 n. 12a). Le fermier, notamment, est ainsi légitimé à recourir 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). 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). 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 Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 140 II 473). 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. HERRENSCHWAND/STALDER, art. 83 n. 16; cf. ég. arrêt TC FR 603 2020 83 du 5 octobre 2020). 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 (arrêts TF 2C_1028/2014 du 20 juillet 2015 consid. 4.4 et 4.7 in RNR 97/2016 p. 428; TC FR 603 2020 83 du 5 octobre 2020).

1.2.2. En l'espèce, le jugement rendu par le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Glâne le 20 avril 2022 (ci-après: jugement du 20 avril 2022), entré en force et dont il y a lieu de tenir compte,

retient ce qui suit. Il a ainsi été jugé qu'un contrat de bail à ferme a été conclu le 1er janvier 2016 entre ce qui a été considérée comme une société simple, formée de B. _____ et A. _____, et C. _____, propriétaire du domaine jusqu'au 31 décembre 2016 (cf. jugement, p. 11). Dite société simple n'a pas été dissoute du seul fait que B. _____ est devenu propriétaire du domaine affermé dès le 1er janvier 2017. Quant au bail à ferme, il a continué à lier la société simple au nouveau propriétaire (jugement, p. 12). Le Président du Tribunal a en outre considéré que la déclaration de volonté de B. _____ dans son courrier du 31 octobre 2019 ne peut valablement constituer une dénonciation unilatérale du contrat de société simple (jugement, p. 16); il ne peut par ailleurs pas non plus se prévaloir d'une disposition légale pour mettre fin unilatéralement à la société simple tout en devenant seul exploitant sans associé (jugement p. 17). En outre, suite à la reprise du domaine par C. _____ et D. _____, ces derniers sont devenus les bailleurs-propriétaires du domaine et le cocontractant est la société simple, qu'elle soit en liquidation ou non, formée par la recourante et B. _____ (jugement p. 20 et 21). En outre, le Président a jugé que la résiliation du bail à ferme du 7 octobre 2020 est inefficace, faute d'avoir été également adressée à B. _____ (jugement, p. 22). Il a estimé qu'il en allait de même de la résiliation du prétendu bail séparé portant sur l'habitation occupée par A. _____, l'habitation faisant partie du contrat de bail à ferme (jugement, p. 25). La résiliation du "bail du logement" de la recourante a été jugée abusive de la part des époux C. _____ et D. _____ et, partant, nulle et de nul effet (jugement, p. 28). La question de savoir si l'exploitation agricole dirigée par la société simple porte sur l'ensemble des immeubles, propriété des époux C. _____ et D. _____, ce qui ne semble toutefois pas être le cas, peut souffrir de rester indéfinie car elle demeure sans lien avec la question litigieuse; partant, le fait que l'AFC ait autorisé l'affermage par parcelles puis ait révoqué sa décision et suspendu la procédure à cet effet jusqu'à droit connu sur les actions civiles encore pendantes, n'est pas relevant non plus. En revanche, il n'est ni contesté ni contestable que les immeubles visés constituent une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR (cf. Union des paysans fribourgeois [UFP], Estimation du fermage licite du 1er avril 2021, p. 2; jugement du 20 avril 2022, p. 24). Il résulte de tout ce qui précède que la recourante doit bel et bien être considérée comme la fermière (actuelle) de l'entreprise agricole, propriété des époux C. _____ et D. _____, au même titre d'ailleurs que B. _____. Elle est donc, sur le principe, légitimée à recourir. C'est le lieu de préciser que la légitimation pour recourir, fondée sur l'art. 83 al. 3 LDFR, doit être uniquement mise en lien avec l'art. 88 LDFR, qui règle la procédure de recours visant à vérifier la décision d'ores et déjà rendue, et non pas avec la procédure d'autorisation en tant que procédure Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 administrative, soit la procédure débouchant sur le prononcé d'une décision administrative (HERRENSCHWAND/STADLER, art. 83 n. 12). Ainsi, si la recourante a le droit de recourir contre la décision de partage matériel, elle n'avait pas à être formellement intégrée dans la procédure devant l'AFC. En effet, le fermier ne participe formellement à la procédure d'autorisation qu'après le prononcé y relatif. La décision en question lui est notifiée (cf. art. 83 al. 2 LDFR) afin qu'il puisse faire valoir ses droits dans le cadre du recours déposé à son encontre. Tant que l'autorité ne s'est pas prononcée sur le partage matériel de certains immeubles, les droits du fermier ne sont aucunement mis en péril. Il en va en revanche différemment dès le moment où la décision est rendue. Les griefs développés par la recourante à cet égard sont dès lors irrelevants. 1.2.3. Cela étant, reste encore à déterminer si la recourante pouvait agir seule comme l'a fait, dès lors qu'elle forme avec le précité une société simple, et si elle peut se prévaloir d'un intérêt à recourir. La

consortité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2 et 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 136 III 123 consid. 4.4.1, 136 III 431 consid. 3.3). Sont ainsi Consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil - telle la société simple - qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 137 III 455 consid. 3.5). La société simple n'est en effet pas une personne morale, mais une communauté du droit civil (ATF 137 III 455 consid. 3.5; 116 II 49 consid. 3), qui n'a pas la personnalité juridique et, partant, qui n'a ni la capacité d'être partie (art. 66 CPC), ni la capacité d'ester en justice (art. 67 al. 1 CPC). Ses membres, les associés simples, qui sont propriétaires en main commune des choses, créances et droits réels transférés ou acquis à la société simple, forment une communauté s'agissant de l'actif (art. 544 al. 1 CO). Ils sont ainsi titulaires ensemble d'un seul et même droit et ne peuvent en disposer qu'en commun (ATF 137 III 455 consid. 3.4; 116 II 49 consid. 3; à l'inverse, en ce qui concerne le passif, ils sont débiteurs solidaires des dettes en vertu de l'art. 544 al. 3 CO). Cette règle vaut pour toutes les créances revenant à la société simple, y compris les éventuelles créances en dommages- intérêts (ATF 137 III 455 consid. 3.4 et les arrêts cités; 148 III 782 consid. 3.1.1). Il y a aussi consortité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (cf. art. 87 CPC; STAEHELIN/SCHWEIZER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2e éd. 2013, art. 70 CPC n. 42; GROSS/ZUBER, in *Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2012, art. 70 CPC n. 17; JEANDIN, in *CPC, Code de procédure civile commenté*, 2011, art. 70 CPC n. 7; HOHL, *Procédure civile*, tome I, 2001, n. 488 ss p. 106 s.). En droit civil, les Consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les références). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les Consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consortité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les Consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et la doctrine citée). Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 En procédure administrative en revanche, si la notion de consortité nécessaire n'existe pas, à proprement parler, 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 CJ GE ATA/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 (arrêt CJ GE ATA/394/2013 du 25 juin 2013 consid. 8; GRISEL RAPIN, *L'obligation de collaborer des parties en procédure administrative*, 2008, p. 141; BELLANGER, *La qualité de partie à la procédure administrative* in Tanquerel/Bellanger [éd.], *Les tiers dans la procédure administrative*, eee, 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 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; KÖLZ/HÄNER, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2e éd., 1998, n. 533; arrêt CJ GE ATA/394/2013 du 25 juin 2013 consid. 8). Le Tribunal fédéral a admis la légitimation de chaque membre d'une société simple dans le cadre d'un recours fondé sur l'art. 84 LDFR (décision constatatoire) mais également sous l'angle de l'art. 83 al. 3 LDFR (autorisation de partage matériel et de morcellement), toutefois sans explication aucune (arrêt TF 2C_342/2014 du 17 avril 2015 consid. 1). En l'espèce, force est d'admettre que le droit de s'opposer au partage matériel d'une parcelle appartenant à l'entreprise agricole pour l'un des fermiers - organisés en société simple - répond à un besoin de protection dès lors qu'une partie du travail ou de ses outils, respectivement des revenus qu'en tirent les exploitants, est en jeu. Il en va d'autant plus ainsi en l'espèce dès lors que l'autre associé partage le destin des propriétaires, dont il est le fils. Partant, il faut reconnaître à la recourante le droit de recourir seule contre la décision d'autorisation du partage. Cette solution s'impose davantage encore dès lors que, par décision du 29 septembre 2022, les pouvoirs de gestion et de représentation ont désormais été retirés à B._____. Celui-ci a toutefois également eu l'opportunité de s'exprimer sur l'objet du litige. Enfin, dans ce contexte, la recourante peut se prévaloir d'un intérêt actuel digne de protection au sens de l'art. 76 CPJA. 2. La recourante prétend que la décision attaquée était insuffisamment motivée. Il y a lieu de relever que, dans la mesure où la décision faisait entièrement droit à la requête des époux C._____ et D._____, l'AFC pouvait dès lors se limiter à l'essentiel. Cela étant, force est d'admettre que la décision mentionne les principaux éléments qui ont motivé l'autorisation délivrée, de sorte que le grief de violation du droit d'être entendu ne saurait être retenu, étant au demeurant relevé que la recourante a été en mesure de l'attaquer de manière circonstanciée. 3. 3.1. En vertu de l'art. 2 al. 1 LDFR, la présente loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) (let. a) et dont l'utilisation agricole est licite (let. b). La loi s'applique en outre, selon l'al. 2 de Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 cette même disposition, aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole (let. a) ainsi qu'aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (let. c). D'après l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole. Selon l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel). D'après l'art. 60 al. 1 LDFR, l'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement notamment quand l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la présente loi et en une autre qui n'en relève pas (let. a). Enfin, soulignons que, selon l'art. 4 al. 1 LDFR, les dispositions spéciales de la présente loi relatives aux entreprises agricoles s'appliquent aux immeubles qui constituent, seul ou avec d'autres immeubles, une entreprise agricole. 3.2. Aux termes de l'art. 7 al. 1 1ère phr. LDFR, on entend, par entreprise agricole, 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. A cet effet, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2) (cf. art. 3 al. 3 LDFR). Le domaine d'application de la LDFR se rattache en principe à la classification des zones (cf. art. 1 al. 1 LDFR; ATF 140 II 233 consid. 3.3 et les références). Toutefois, le champ d'application de la LDFR a été élargi à des immeubles en zone à bâtir au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LDFR précité, en vue, notamment de protéger l'entreprise agricole. En effet, l'aménagement du territoire n'a pas pour but de déloger partout l'habitat agricole de la zone à bâtir. Les familles paysannes doivent pouvoir vivre au sein de la communauté villageoise. C'est pourquoi, pour éviter des déplacements ou même des dissolutions d'entreprises, les bâtiments et installations qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole sont également soumis aux dispositions de la LDFR (cf. arrêt TC VD FO.2014.002 du 28 mai 2014 consid. 3c). Lorsque des immeubles agricoles appartenant à une entreprise agricole sont situés en zone à bâtir, seules les surfaces des bâtiments et une aire environnante appropriée tombent sous le coup de la loi et font partie intégrante de l'entreprise. Si l'immeuble est plus grand, la partie restante située en zone à bâtir ne tombe pas dans le champ d'application de la loi et ne fait pas partie de l'entreprise. De même, sont soumis à la loi les immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation (art. 2 al. 2 let. c LDFR). Cela étant, il faut garder à l'esprit qu'une exception à l'interdiction du partage matériel (art. 58 LDFR) peut être autorisée (art. 58 al.1 LDFR), lorsqu'une entreprise ou un immeuble agricole est divisé en une partie située en zone à bâtir et une autre en dehors de son champ d'application (art. 60 al. 1 let. a LDFR; ATF 140 II 233 consid. 3.3; cf. ég. WASSERFALLEN, in Handbuch zum Agrarrecht, p. 340 n. 15). Il existe un droit à une telle délivrance (ATF 132 III 515 consid. 3.3; 125 III 175 consid. 2c). D'après le Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles) (FF 1988 III 889 ss), en référence à l'art. 2 al. 2 let. a LDFR, la loi Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 doit être appliquée aux maisons d'habitation et aux ruraux, y compris une aire environnante appropriée, se trouvant, à l'image de la structure traditionnelle de l'habitat, au centre du village, ceci afin d'éviter la suppression d'une grande partie des entreprises agricoles (cf. FF 988 III 912). S'agissant de l'art. 2 al. 2 let. c LDFR, le Conseil fédéral a précisé que cette disposition sert à délimiter le champ d'application du droit foncier rural de celui du droit foncier non rural; elle doit aussi inciter le propriétaire à procéder effectivement à cette délimitation. Sur demande, l'autorisation de diviser des immeubles pour ce motif doit toujours être accordée, conformément à l'art. 61 [du projet; soit à l'art. 60 de la loi] let. a (cf. FF 1988 III 912 s.). Ainsi, afin d'éviter le morcellement ou la dissolution d'entreprises, les bâtiments et les installations situés en zone à bâtir qui appartiennent à une entreprise agricole sont soumises aux règles de la LDFR. En fait partie avec certitude le centre de l'exploitation avec les bâtiments d'habitation et d'économie nécessaires à l'exploitation d'une entreprise au sens des art. 7 ou 5 let. a LDFR, dont les terres sont situées en dehors de la zone à bâtir. Toutefois, l'art. 2 al. 2 let. a LDFR ne limite pas la notion au centre d'exploitation. Même si quelques-uns des bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'exploitation de l'entreprise se situent en zone à bâtir, ils tombent, avec l'aire environnante appropriée, dans le champ d'application de la loi. Il y a lieu de considérer que sont nécessaires à son fonctionnement, les bâtiments essentiels à l'existence de l'entreprise (SCHMID- TSCHIRREN/BANDLI, in Commentaire LDFR, 2011, art. 2 n. 22; cf. ég. DONZALLAZ, Traité de droit agraire

suisse: droit public et droit privé, tome 2, 2006, n. 3134 ss dont n. 3140). La maison d'habitation est toujours considérée comme essentielle à l'entreprise même s'il s'agit d'une entreprise pour laquelle aucune habitation en zone agricole n'est autorisée, parce qu'une surveillance à distance est possible. Lorsqu'elle est située en zone à bâtir, elle est soumise à la loi en application de l'art. 2 al. 2 let. a LDFR (SCHMID-TSCHIRREN/BANDLI, art. 2 n. 22 in fine). Aux bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'exploitation s'ajoute une aire appropriée dont la mesure se détermine sur la base des circonstances locales et du type d'exploitation. En font notamment partie les surfaces de circulation nécessaires à l'exploitation, les accès aux bâtiments d'économie avec des camions, les aires de dépôt en proportion avec la remise, permettant d'y parquer pendant la saison machines et véhicules destinés à l'exploitation sans devoir les ranger à l'intérieur après chaque emploi, les dégagements appropriés pour les animaux conformément à la législation en la matière ainsi que les dépôts pour le fumier et les balles d'ensilage qui font aussi partie des bâtiments et installations; de même, les jardins, qu'ils soient potagers ou d'agrément destinés à accueillir en plein air la famille ainsi qu'une ou deux places de parc en dehors des garages pour les voitures de la famille ou leurs visites (cf. SCHMID-TSCHIRREN/BANDLI, art. 2 n. 23; cf. ég. DONZALLAZ, n. 3135 et 3136).

3.3. En l'espèce, comme déjà souligné, les immeubles exploités par la société simple, formée de la recourante et du fils des propriétaires, constituent une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR; il ne s'agit pas de simples immeubles isolés (cf. jugement du 20 avril 2022, p. 24). Par ailleurs, il n'est pas contesté que l'immeuble art. eee RF est situé pour partie en zone agricole et pour partie en zone à bâtir. Sur la partie située en zone à bâtir sont construits différents bâtiments, à savoir notamment l'habitation de la recourante (no bât. hhh), une petite partie du rural (no bât. iii) ainsi que la quasi-totalité du garage/remise (no bât. jjj). C'est ce dernier qui est visé par la requête des époux C. _____ et D. _____ et la décision attaquée. En effet, les intéressés ont été autorisés à détacher de l'entreprise agricole la surface sur laquelle est érigé en grande partie ce Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 bâtiment avec une place et un pré, pour un total de 631 m², situés intégralement en zone à bâtir, et destinés à devenir le nouvel art. ggg RF. Dans la mesure où ce bâtiment, construit très largement en zone à bâtir, et les terres avoisinantes, situées également en zone constructible, font partie d'une entreprise agricole, l'art. 2 al. 2 let. c LDFR ne peut pas trouver application dès lors qu'il vise quant à lui des immeubles situés en zone à bâtir et que l'art. 2 al. 2 let. a LDFR constitue pour sa part une disposition spéciale réglementant les entreprises agricoles qui doit s'appliquer, au détriment des autres, au sens de l'art. 4 al. 1 LDFR précité. Quant à l'art. 2 al. 2 let. e LDFR, dont il n'a pas encore été question jusqu'ici et que semble revendiquer la recourante, il vise les immeubles à usage mixte résultant du fait que les bâtiments d'habitation et d'exploitation utilisés initialement pour l'agriculture ne sont plus nécessaires à celle-ci ou servent à d'autres fins, notamment d'habitation, contrairement à leur destination. La jurisprudence qui permet de les exclure de la LDFR, s'il s'avère qu'ils seront à l'avenir inutiles au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant de bons moyens d'existence, critères qui ne jouent un rôle que si l'usage agricole a pris fin, et que cite la recourante, n'a pas sa place pour régler le présent litige. En effet, il n'est pas contesté en soi que le garage/remise continue à être utilisé par la recourante. Reste bien plus à déterminer si le garage/remise fait partie des bâtiments qui sont essentiels à l'existence de l'entreprise agricole. Ce bâtiment abrite un garage au rez-de-chaussée (59 m²) et une remise à l'étage (64 m²). Il dispose d'une hauteur d'entrée de moins 3 m. Son état a été jugé moyen par l'UFP dans le cadre de son estimation du fermage du 1er avril 2021. Par ailleurs, selon les photos figurant dans le

rapport y relatif (figure 14, p. 11), on peut constater pour l'essentiel qu'un véhicule privé est parké dans le garage à côté d'un petit engin agricole (dont la vitesse est limitée à 15 km/h). Force est d'admettre que le véhicule privé qui s'y trouve n'est manifestement pas destiné à un usage agricole. S'agissant de la remise située à l'étage, la figure 14 susmentionnée révèle notamment une faucheuse en arrière-plan, une citerne à eau et des piquets en bois. Quant au dossier photographique joint au recours, il confirme la présence de nombreux piquets, de deux citernes à eau, de bobines de fil déposées les unes sur les autres, d'une remorque, d'un andaineur et d'un conditionneur éclateur. Ces illustrations révèlent un matériel usagé, voire vétuste, mais dont l'état ne permet pas encore de déduire qu'il n'est pas utilisé, quand bien même l'usage qui en est fait ne semble ni régulier ni très fréquent. Cela étant, les bobines et les pieux peuvent manifestement sans autre être entreposés à l'extérieur, sous une simple protection, comme des billots en bois. Les citernes à eau, dont pas moins de deux sont visibles sur la figure 14 (cf. estimation de l'UFP, p. 11), sont en métal et ainsi conçues pour résister aux éléments naturels; elles peuvent également sans autre être parkées à l'extérieur durant toute l'année. Quant aux machines, il y a lieu de constater que l'agencement actuel n'est guère optimal et que si, après un tri nécessaire, elles étaient entreposées de manière systématique et ordonnée, elles pourraient trouver à se loger sous l'avant-toit du rural avec les autres d'ores et déjà en place; cet avant-toit offre en effet une surface de rangement de 116 m² dont a tenu compte l'UFP dans son estimation du fermage. De plus, certaines machines pourraient en outre être stockées à l'entrée du rural, soit à l'abri des intempéries. A cet égard, soulignons que la hauteur des tracteurs oscille entre 2,6 et 3.4 m (Amman/Herzog/Hilty, Rapport de la Station fédérale de recherches en économie et technologie agricoles [FAT] No 590 intitulé "Espace nécessaire pour les remises et les machines", 2002, p. 3) et que le garage, avec sa Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 hauteur de moins de 3 m, ne paraît en soi pas adapté pour abriter de tels engins qui n'y sont d'ailleurs en l'état pas parkés non plus. Quant aux huiles et autre diesel, que l'on ne retrouve d'ailleurs pas sur les photos figurant au dossier et dont on ne sait pas où ces produits sont actuellement rangés, ils peuvent sans autre trouver place dans la cave à fromages actuellement désaffectée, d'une surface de 7,36 m², retenue au titre d'infrastructure de stockage (cf. estimation de l'UFP, p. 9). Pour sa part, l'autorité intimée a également admis que l'entreprise agricole disposait de suffisamment de volume de stockage. De plus, s'agissant des travaux de maintenance sur les machines agricoles, ils peuvent cas échéant être réalisés à l'extérieur, voire sous l'avant-toit ou à l'entrée du rural. Enfin, il faut souligner que bon nombre d'agriculteurs ne disposent pas de surfaces de rangement et de stockage permettant d'entreposer l'ensemble du matériel agricole. Dans ces circonstances, force est d'admettre que le garage/remise litigieux, s'il est à l'évidence utile à l'entreprise agricole, ne constitue pas pour autant un bâtiment essentiel à son existence, à l'instar de la maison d'habitation et du rural. La Cour ayant pu statuer sur la base du dossier, notamment photographique, une inspection des lieux ne s'avère pas nécessaire. Dès lors que l'intégralité de la parcelle dont les propriétaires demandent le partage pour former l'art. ggg RF, d'une surface totale de 631 m², est située en zone à bâtir et qu'elle ne remet pas en question par ailleurs les autres constructions essentielles à l'entreprise, sises également en zone constructible, c'est à juste titre que l'autorité intimée l'a autorisé. Elle a d'ailleurs tenu expressément compte des limites de zone fixées dans le plan d'aménagement local. Il faut convenir enfin que cette solution permet d'utiliser une petite portion de l'art. eee (631 m² sur 209'780 m²) conformément au but auquel elle est destinée. 4. Partant, sur le vu de tout ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les

frais de justice sont mis à la charge de la recourante qui succombe. B. _____, qui n'a pas pris de conclusions formelles, n'a pas à supporter une partie des frais de justice. Il n'est pas alloué de dépens (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. II. Les frais de justice, fixés à CHF 2'000.-, sont mis à la charge de la recourante et compensés avec l'avance de frais du même montant. III. Il n'est pas alloué de dépens. 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 30 décembre 2022/ape La Présidente : La Greffière-stagiaire :

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