

# FR\_GERICHTE 603 2021 2 vom 23. November 2021

FR Kantonsgericht, 2021-11-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_603\\_2021\\_2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2021_2)

FR: FR\_GERICHTE 603 2021 2 du 23 novembre 2021

IT: FR\_GERICHTE 603 2021 2 del 23 novembre 2021

## 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 tribunalcantonal@fr.ch www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 603 2021 2 Arrêt du 23 novembre 2021 IIIe Cour administrative Composition Présidente : Anne-Sophie Peyraud Juges : Marianne Jungo, Johannes Frölicher Greffier-rapporteur : Philippe Tena Parties A. \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Me Nicolas Kolly, avocat contre AUTORITÉ FONCIÈRE CANTONALE, autorité intimée Objet Agriculture – autorisation d'acquisition d'un immeuble agricole Recours du 4 janvier 2021 contre la décision du 25 août 2020 Tribunal cantonal TC Page 2 de 7 attendu que A. \_\_\_\_\_ (ci-après: le recourant), né en 1992, titulaire d'une AFP d'agropaticien, est propriétaire de l'immeuble n. bbb du Registre foncier de la commune de C. \_\_\_\_\_ (ci-après: RF) ainsi que copropriétaire de l'immeuble n. ddd RF; que, le 11 décembre 2019, il a constitué une association avec E. \_\_\_\_\_, né en 1973, à compter du 1er janvier 2020 pour la durée d'un an, pouvant être reconduite tacitement, dont le but est la gestion commune du domaine exploité par E. \_\_\_\_\_, y compris les inventaires et les terrains loués; que, le 14 janvier 2020, il a requis de l'autorité foncière cantonale (ci-après: AFC) l'autorisation d'acquérir l'immeuble n. fff RF, correspondant à une parcelle de 29'804 m<sup>2</sup> située en zone agricole, notamment composée d'un rural, propriété de G. \_\_\_\_\_, pour un montant de CHF 140'000.-; que, par décision du 25 août 2020, communiquée le 18 novembre 2020, l'AFC a refusé l'acquisition de l'article fff RF par le recourant; que, contre cette décision, le recourant interjette recours devant le Tribunal cantonal le 4 janvier 2021 concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à l'octroi de l'autorisation d'acquérir l'immeuble n. ddd RF et, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'AFC pour instruction complémentaire et nouvelle décision; qu'à l'appui de ses conclusions, il se plaint de ce que l'AFC n'ait pas examiné son cas en tenant compte de l'entreprise agricole qu'il exploite conjointement avec E. \_\_\_\_\_ et a interprété les éléments à sa disposition de manière inexacte, notamment quant à l'affectation future de l'immeuble en cause; qu'il regrette que l'autorité n'ait pas reconnu sa qualité d'exploitant à titre personnel, soulignant qu'elle admettait dans un premier temps sa capacité à exploiter le terrain en question pour ensuite se raviser et considérer qu'il ne possédait pas les compétences et connaissances requises pour s'occuper de chevaux; que, dans ses observations du 18 mai 2021, l'AFC propose le rejet du recours; qu'elle relève que le recourant n'est pas propriétaire d'une entreprise agricole, n'étant ni propriétaire ni locataire d'immeubles soumis au droit foncier rural, lesquels appartiennent à son associé, de sorte qu'il ne peut se voir reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel; qu'elle indique que c'est dans ce contexte qu'elle a examiné l'acquisition sous l'angle de l'agriculture à titre de loisir, dont les conditions ne sont pas

remplies non plus; que, lors d'un second échange d'écritures, les parties campent sur leur position; que, autant qu'utiles à la solution du litige, il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives dans les considérants en droit du présent arrêt; Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 considérant que le recours a été interjeté en temps utile et dans les formes légales (art. 88 de la loi du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural, LDFR; RS 211.412.11; art. 79 à 81 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1) auprès de l'autorité judiciaire compétente à raison du lieu ainsi que de la matière (art. 90 let. f LDFR et art. 11 de la loi fribourgeoise du 28 septembre 1993 d'application de la LDFR, LALDFR; RSF 214.2.1), le recourant, dûment représenté, étant en outre directement atteint par la décision querellée et ayant dès lors un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit, cas échéant, annulée ou modifiée (art. 83 al. 3 LDFR); que, partant, le recours est recevable de sorte que le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur ses mérites; que, 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); qu'en outre, l'autorité n'est en aucun cas liée par les motifs invoqués par les parties (art. 95 al. 3 CPJA); que, selon son art. 1 al. 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); et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c); qu'à cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 1 al. 2 let. a et art. 61 ss LDFR); que, selon l'art. 61 al. 1 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation. Le but de l'assujettissement à autorisation est de garantir que le transfert de propriété corresponde aux objectifs du droit foncier rural, au premier rang desquels figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel fondé sur la politique de la propriété (STALDER, in BANDLI/STALDER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, remarques préalables aux art. 61-69 LDFR, n. 8 s.); que l'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR), lesquels sont énoncés à l'art. 63 al. 1 LDFR; que selon cette disposition, l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (let. a), que le prix convenu est surfait (let. b) ou que l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d); que, 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); Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 que, pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par ces deux alinéas (arrêt TF 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 consid. 2.2; HOFER, in BANDLI/STALDER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, art. 9 LDFR n. 8); que, pour ce qui est de l'exploitant à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR distingue implicitement entre l'exploitant à

titre personnel d'immeubles et d'entreprises agricoles; que, dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres alors que, dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole, bien qu'il ne sache se contenter de cette activité directrice et doive, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle (ATF 115 II 181 consid. 2a; 107 II 30 consid. 2); que, pour sa part, la capacité d'exploiter à titre personnel suppose que l'intéressé possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole (ATF 110 II 488 consid. 5 / JdT 1986 I 120; arrêt TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1; RUBIDO, L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé, 2012, p. 55); qu'une telle capacité n'existe, en règle générale, que si l'intéressé a fréquenté une école d'agriculture (FF 1988 III p. 924 et 925; arrêt TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1; DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, tome 2, 2006, n. 3215 ss.) ou, suivant les cas, s'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble ou une entreprise comparable à celui ou celle qu'il entend acquérir (arrêts TF 5A.17/2006 précité consid. 2.4.1; 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2b et 4a); que seul celui qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt TF 2C\_747/2008 précité consid. 3.1 et les références citées); qu'enfin, l'autorisation peut être accordée à un acquéreur qui n'est pas personnellement exploitant si celui-ci prouve qu'il existe, pour ce faire, un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR; que, en l'occurrence, l'autorité intimée évoque l'agriculture de loisirs; qu'or, la présente affaire doit manifestement être examinée sous l'angle de l'agriculture exercée à titre "professionnel" au vu de la formation du recourant et du but de l'association avec E. \_\_\_\_\_; que, cela étant, l'AFC a refusé l'acquisition de l'art. fff RF au motif que le recourant ne pouvait toutefois pas être considéré comme exploitant à titre personnel; qu'elle semble reprocher au recourant de ne pas être déjà propriétaire d'une entreprise ou d'immeubles agricoles, soit une exigence qui méconnaît la notion d'exploitant à titre personnel (art. 9 al. 1 LDFR), étant relevé que cette disposition n'exige nullement d'être préalablement propriétaire d'immeubles ou d'entreprises agricoles (cf. arrêt TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.3); qu'en outre, l'AFC semble être partie du principe que le recourant souhaitait acquérir dite parcelle pour y mettre 5 chevaux en pension alors que jamais ce dernier n'a fait de déclarations dans ce sens, étant constaté que, dans son courrier du 21 mai 2020, il se contente d'annoncer que la communauté d'exploitation détient 25 vaches laitières, 16 jeunes bétail et 7 chevaux, dont 5 en pension (dossier AFC, pièce 9); que, dans ce contexte, lorsqu'elle examine la problématique d'exploitant à titre personnel uniquement sous l'angle de la détention d'une pension pour des chevaux – en particulier l'exigence Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 d'être déjà détenteur des chevaux, de disposer d'un bâtiment où les loger, d'être au bénéfice d'une formation en relation avec ces animaux ainsi que de disposer d'un domaine de plus d'une unité de main d'œuvre standard – l'AFC fait manifestement fausse route; qu'il convient dès lors de trancher le présent litige sans tenir compte de cette exigence qui va au-delà de celles posées à l'art. 63 LDFR; qu'il s'agit d'abord de trancher la question de savoir si la qualité d'exploitant à titre personnel peut être reconnue au recourant, ce qui implique d'examiner s'il travaille personnellement la terre (art. 9 al. 1 LDFR) et s'il est capable d'exploiter l'immeuble qu'il entend acquérir (art. 9 al. 2 LDFR); que, s'agissant de la volonté déclarée de cultiver personnellement la terre qu'il entend acquérir, le recourant se prévaut du fait qu'il s'est associé avec un autre agriculteur, E. \_\_\_\_\_, depuis le 1er janvier 2020,

et que l'immeuble devra permettre à l'association "de se développer et de continuer les différentes activités agricoles (vaches laitières principalement et accessoirement chevaux en pension)"; que, selon le contrat constituant dite association, chaque partenaire a apporté divers actifs lors de la fondation (chiffre 2 et bilan d'ouverture annexé, étant constaté que la valeur des actifs apportés par le recourant est plus élevée que celle de son associé), gère et représente la société vis-à-vis des tiers, toutes les décisions principales étant prises d'un commun accord (chiffre 3), met sa force de travail entièrement à disposition de la société (chiffre 5.1) et est rémunéré à ce titre (chiffre 5.3); que, cela étant, le chiffre 1.2 de ce même contrat prescrit que "le contrat d'association entre en vigueur le 01.01.2020 et est conclu pour une durée de un an, c'est à dire jusqu'au 31 décembre 2020. Il est reconduit tacitement pour un an, s'il n'est pas résilié par une des deux parties en respectant un délai de trois mois et par lettre recommandée"; que, si cette durée d'une année – même reconductible tacitement – interpelle, qui plus est alors que l'association a été fondée environ un mois avant que l'autorisation d'acquisition de la parcelle ne soit demandée, la lecture du contrat d'association permet d'en conclure que le recourant travaille actuellement déjà la terre dans l'exploitation commune avec E. \_\_\_\_\_; qu'il s'agit d'un indice confirmant sa volonté de travailler personnellement la terre qu'il entend acquérir; que, cela étant, la problématique du respect de la condition de travailler personnellement la terre (art. 9 al. 1 LDFR) peut demeurer indécise dans la mesure où la qualification du recourant comme exploitant à titre personnel doit être niée sous l'angle de sa capacité à exploiter l'immeuble qu'il entend acquérir (art. 9 al. 2 LDFR); que, comme le relève à juste titre l'autorité intimée, le fait que le recourant soit titulaire d'une AFP d'agropaticien ne saurait suffire pour lui reconnaître la capacité d'exploiter de façon convenable un immeuble agricole; que, en effet, quand bien même l'AFP d'agropaticien est un diplôme délivré par une école d'agriculture, cette formation n'est pas comparable à celle d'agriculteur; que la formation professionnelle sur deux ans des agropaticiens leur donne les outils techniques pour participer aux différents travaux d'une exploitation agricole en tant qu'employés soumis à la surveillance et aux consignes d'un tiers – notamment en matière de travail du sol et d'utilisation des installations techniques (art. 4ss de l'ordonnance du SEFRI du 14 novembre 2008 sur la formation professionnelle initiale Agropaticienne/Agropaticien avec attestation fédérale de formation Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 professionnelle AFP, ci-après: ordonnance AFP d'agropaticien; RS 41.101.220.95) – mais non en matière de gestion d'une exploitation (cf. art. 4ss de l'ordonnance agriculture et ses professions); que le fait que l'AFP d'agropaticien n'est pas comprise dans la notion de "professionnel du champ professionnel de l'agriculture et ses professions" (cf. art. 4ss de l'ordonnance du SEFRI du 8 mai 2008 sur la formation professionnelle initiale champ professionnel "agriculture et de ses professions", ci-après: ordonnance agriculture et ses professions; RS 412.101.220.83) et le fait qu'elle doit être complétée d'une formation de 2 ans supplémentaires pour l'obtention d'un CFC de professionnel du champ professionnel de l'agriculture (art. 2 al. 2 ordonnance agriculture et ses professions) confirment cette appréciation; que, dans ce contexte, l'on doit partir du principe que cette formation ne donne en soi pas à elle seule les connaissances suffisantes pour exploiter une entreprise agricole; que, fondamentalement, les mêmes principes s'appliquent pour les immeubles agricoles même si l'approche doit se révéler moins stricte (cf. DONZALLAZ, op. cit., n. 3218, 3219, 3222 et 3272 et les références citées); que, devant une formation qui doit être considérée comme insuffisante en matière de gestion d'une exploitation, il convient d'examiner si le recourant a pallié à ce manque en exploitant dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'il entend acquérir; qu'à

la date de la décision litigieuse (cf. arrêt TF 2C\_747/2008 précité consid. 3.1), il était titulaire d'une AFP d'agropaticien depuis moins de cinq ans et était associé avec E.\_\_\_\_\_ depuis environ 6 mois, de sorte qu'il ne pouvait manifestement pas se prévaloir d'une expérience professionnelle importante, qui plus est dans l'exploitation et la gestion durable d'une parcelle semblable à celle dont l'acquisition est demandée; que si le recourant est déjà (co)propriétaire d'autres biens immobiliers – à savoir un rural et son jardin (art. ddd RF) où il est domicilié ainsi qu'une habitation individuelle (art. bbb RF) louée à des tiers –, ces biens-fonds ne sont pas assujettis au droit foncier rural (art. 7 al. 3 LDFR) et ne sont – à le lire – pas destinés à un usage analogue à la parcelle qu'il entend acquérir, de sorte qu'il ne peut pas se fonder sur leur propriété pour se prévaloir d'une éventuelle expérience; que, à cet égard, l'on doit rappeler la sévérité des exigences en matière d'autorisation d'acquisition, le Tribunal fédéral ayant, par exemple, nié la qualité d'exploitant à titre personnel à un couple qui avait travaillé 22 ans dans l'exploitation qu'il entendait acquérir (ATF 110 II 488; cf. ég. arrêts TF 2C\_539/2014 du 23 octobre 2014 consid. 7.2; 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 4; DONZALLAZ, op. cit., n. 3219 et les références citées); que, à ce stade, la Cour constate que le recourant est exploitant dans le cadre d'une association depuis seulement quelques mois, de sorte qu'il ne peut attester d'aucune expérience suffisante dans la gestion d'une exploitation agricole et que, dans la mesure où cette association est susceptible d'être dissoute après un an déjà, il risquerait de devoir gérer seul un immeuble agricole, sans disposer de l'expérience nécessaire; que, partant, la Cour doit en conclure que le recourant, bien que titulaire d'un diplôme et actif dans le secteur agricole, ne disposait, à la date de la décision litigieuse, ni d'une formation ni des connaissances pratiques suffisantes pour se voir reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR; Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 que, dans ce contexte, la demande d'autorisation d'acquérir devrait être examinée sous l'angle des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel (art. 64 al. 1 LDFR), étant néanmoins d'emblée constaté que le recourant ne démontre pas ni, par ailleurs, ne se prévaut du fait qu'il existe un juste motif au sens de cette disposition pour lui accorder néanmoins l'autorisation d'acquérir un tel immeuble; que, au vu de l'ensemble de ce qui précède, la décision refusant l'acquisition de l'article fff RF par le recourant doit être confirmée; que, partant, le recours, mal fondé, est rejeté; que, compte tenu de l'issue du recours, les frais de procédure, fixé à CHF 800.- sont mis à la charge du recourant qui succombe; ils sont compensés avec l'avance de frais du même montant; qu'il n'est pas octroyé d'indemnité de partie; la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 1000.- sont mis à la charge du recourant; ils sont compensés avec l'avance de frais du même montant. III. Il n'est pas octroyé 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 23 novembre 2021/pte La Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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