

# FR\_GERICHTE 603 2022 104 vom 19. April 2023

FR Kantonsgericht, 2023-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_603\\_2022\\_104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2022_104)

FR: FR\_GERICHTE 603 2022 104 du 19 avril 2023

IT: FR\_GERICHTE 603 2022 104 del 19 aprile 2023

## Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

## Erwägungen

### E. 4

octobre 1991, 2e éd., 2011 [ci-après: Commentaire LDFR], art. 88-89 n. 3) et qu'il appartient aux autorités, et non aux tiers recourants, de sauvegarder l'intérêt public lié à l'assujettissement à autorisation (arrêt TF 2C\_978/2012 du 4 mai 2013); que 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/STALDER, Commentaire LDFR, art. 83 n. 12a); 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);

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 que le titulaire du droit d'emption, de préemption ou du droit à l'attribution n'a pas d'intérêt digne de protection à contester une autorisation d'acquérir accordée à un tiers, car il peut en principe exercer son privilège et prétendre à l'appropriation du bien indépendamment de toute procédure d'autorisation et/ou de recours. En particulier en effet, le titulaire d'un droit de préemption légal qui entend l'exercer doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où il a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, à savoir même après la délivrance de l'autorisation, au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (art. 216e CO et 681a al. 2 CC). Dans un tel cas, le titulaire du droit n'a la qualité pour recourir contre l'autorisation d'acquérir accordée à un tiers que s'il établit un besoin de protection dépassant son droit de s'approprier un immeuble ou une entreprise agricole. Une telle exception est notamment réalisée lorsqu'il renonce à exercer son droit en estimant que le prix est surfait. Il en va de même lorsqu'il ne peut exercer son droit dans le cadre de l'aliénation en cause, par exemple lorsque le privilège voulu pourrait être exercé sur l'ensemble de l'entreprise agricole (art. 11 al. 1, 36 al. 1, 42 al. 1, 47 al. 1 LDFR) mais que, dans le cas concret, seul un immeuble agricole et non l'entreprise agricole est aliéné en exécution d'un partage

matériel (HERRENSCHWAND/STALDER, Commentaire LDFR, art. 83 n. 15 auquel il est renvoyé pour plus de précisions; voir aussi arrêt TF 5A.21/2006 du 9 novembre 2006 consid. 5.1); que toutefois, cette considération ne s'applique pas au fermier qui, sauf changement de circonstances qui rendrait inactuel l'intérêt du recourant, a qualité pour recourir dès lors que l'objet du litige est celui qu'il prend à ferme (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 (HERRENSCHWAND/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 (arrêts TF 2C\_1028/2014 du 20 juillet 2015 consid. 4.4 et 4.7; TC FR 603 2020 83 du 5 octobre 2020); que par fermier, il faut entendre le cocontractant du bailleur qui exploite la parcelle conformément à un usage agricole et qui lui verse un fermage à titre de contre-prestation (STREBEL/HOTZ, Commentaire LDFR, art. 47 n. 9); 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 (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

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 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 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, il n'est pas contesté que la recourante, bien que n'étant pas au bénéfice d'une formation reconnue d'agricultrice, a repris dès 2019 l'exploitation de terres agricoles propriété de B.\_\_\_\_\_, jusqu'alors affermées à son époux, ce que confirme du reste l'attestation du Service de l'agriculture, datée du 17 juin 2019, que celle-ci a produite; qu'au demeurant, la preuve de l'existence d'un bail à ferme n'est pas soumise à des exigences élevées, sachant qu'un contrat de bail peut également être conclu de manière informelle (HERRENSCHWAND/STALDER, Commentaire LDFR, art. 83 n. 16); que cependant, les intéressés soutiennent que si tant est que la recourante puisse se prévaloir d'un bail à ferme, il ne porte quoi qu'il en soit pas sur l'intégralité de l'art. ddd RF, la surface de 9'882 m<sup>2</sup>, objet du droit de superficie, n'en faisant pas partie; qu'en l'occurrence cependant, aucun contrat de bail à ferme approuvé par l'AFC n'a été produit dans le cadre de la présente procédure, de sorte que l'étendue du fermage n'est pas établie; que cela étant, il ressort du procès-verbal de l'audience de conciliation du 25 novembre 2021 menée par devant le Tribunal civil de la Broye, que la surface cultivée par la recourante s'élève à 140 ares environ sur les 23'184 m<sup>2</sup> que forme l'art. ddd RF; que, par ailleurs, le rapport de vision

locale du 19 mai 2020 signale que la portion de parcelle dont fait l'objet le droit de superficie est utilisée depuis des années comme zone de concassage de gravier liée aux activités de l'entreprise du propriétaire; que, dans ces conditions, la qualité de fermière de la recourante sur le nouvel art. ggg du RF E. \_\_\_\_\_, objet du droit de superficie, paraît douteuse; que sa qualité pour recourir dans le cas d'espèce, en application de l'art. 83 al. 3 LDFR, peut néanmoins demeurer ouverte, dans la mesure où le recours doit quoi qu'il en soit être rejeté sur le fond; 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. 3 LDFR, sont considérés comme des acquisitions le transfert de la propriété ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété;

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 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, Commentaire LDFR, remarques préalables aux art. 61-69 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 de 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. 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.

## **E. 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 (HERRENSCHWAND/STALDER, Commentaire LDFR, art. 84 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); qu'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 (ATF 129 III 693 consid. 3; arrêt TC FR 603 2018 94 du 11 décembre 2018; HERRENSCHWAND/STALDER, Commentaire

LDFR, art. 84 n. 5; HOTZ, Verfahrensrechtliche Probleme, n. 9.3 p. 76); qu'il en va de même des contestations relatives aux droits réels limités (cf. art. 694 al. 2 du code civil suisse, CC, RS 210; art. 29 al. 1 let. a du code de procédure civile, CPC, RS 272; HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n°4 ad art. 29; arrêts TC FR 603 2016 117 du 12 juin 2018; 603 2012 40 du 16 octobre 2013 et références citées); qu'en l'occurrence, dans sa décision du 9 juin 2022, l'AFC a constaté que les conditions mises à l'autorisation d'acquérir, telles que fixées par les art. 61 et 63 LDFR, étaient réalisées; que cette conclusion doit être confirmée; qu'en effet, l'acquéreur, agriculteur de profession, entend cultiver lui-même l'immeuble en complément de l'entreprise agricole qu'il exploite à 6,208 unités de main d'œuvre standard (UMOS) à H. \_\_\_\_\_, de sorte qu'il peut être considéré comme exploitant à titre personnel (cf. art. 63 al. 1 let. a LDFR); qu'aucune rente n'est due au propriétaire, de sorte que le prix convenu n'est pas surfait, au sens de l'art. 63 al. 1 let. b LDFR;

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 que l'immeuble, objet du droit de superficie, est situé dans le rayon d'exploitation usuel de l'acquéreur; (art. 63 al. 1 let. d LDFR); qu'il n'existe dès lors aucun motif de refus de l'autorisation d'acquérir, au sens de l'art. 61 LDFR; que la recourante n'a du reste invoqué aucun motif de nature à remettre en cause l'examen des conditions effectué par l'AFC dans sa décision du 9 juin 2022, qu'elle ne semble au demeurant pas contester dans son principe; que sur ce point, la décision de l'AFC doit dès lors être confirmée; que, pour le reste, la Cour de céans n'est pas compétente pour statuer sur l'existence et l'exercice du droit de préemption dont prétend être titulaire la recourante, ce domaine ressortant de la compétence de la juridiction civile (art. 29 al. 2 CPC; cf. HALDY, ad art. 29); qu'en outre, comme l'a relevé à juste titre l'AFC, celle-ci n'était pas tenue d'attendre le résultat de la procédure initiée par la recourante sur le plan civil pour statuer sur la demande d'autorisation d'acquérir, les deux procédures, civile et administrative, étant indépendantes l'une de l'autre; que, sur le vu de ce qui précède, le recours – manifestement mal fondé – doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision de l'AFC du 9 juin 2022 confirmée; que, vu l'issue du recours, les frais de procédure sont mis à la charge de la recourante (art. 131 CPJA); (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision de l'Autorité foncière cantonale du 9 juin 2022 est confirmée. II. Les frais de procédure, par CHF 2'000.-, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont compensés par l'avance de frais versée. III. 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 19 avril 2023/mju/gye La Présidente  
Le Greffier-stagiaire

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