

FR_GERICHTE 603 2024 155 vom 14. Februar 2025

FR Kantonsgericht, 2025-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2024_155

FR: FR_GERICHTE 603 2024 155 du 14 février 2025

IT: FR_GERICHTE 603 2024 155 del 14 febbraio 2025

Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 19

septembre 2024 auprès du Tribunal cantonal. Elle conclut implicitement à l'octroi de l'autorisation d'acquérir le bien-fonds concerné. À l'appui de son recours, elle fait valoir que le bien-fonds aurait dû être qualifié d'entreprise agricole et non d'immeuble agricole et que, pour ce motif, la distance entre le lieu d'exploitation de l'acquéreuse et l'exploitation à acquérir a une toute autre portée. Le 16 décembre 2024, l'AFC s'est déterminée sur le recours, concluant à son rejet. Elle fait valoir que la condition d'exploitant à titre personnel n'est pas remplie et que le bâtiment servant de porcherie n'abrite aucun porc. Par courrier du 7 janvier 2025, la recourante a déposé des contre-observations spontanées. Elle a contesté que C._____ ne respecte pas les conditions d'exploitant à titre personnel. Après l'acquisition, il ne possédera qu'une seule entreprise agricole avec deux sites de production et exécutera personnellement la direction de son entreprise, site de G._____ compris. En outre, une structure de la taille du bien-fonds concerné nécessite des employés, ce qui est légal. Quant à l'allégation d'absence de porcs, la recourante soutient qu'il s'agit de données obsolètes figurant dans

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 la base de données consultée par l'AFC. Elle a produit un relevé de ses déclarations du nombre de porcs au registre idoine et propose à la Cour de visiter la porcherie pour se convaincre de la présence des porcs. Enfin, elle a annoncé l'introduction d'une poursuite en réalisation du gage à l'encontre de D._____, alléguant que le commandement de payer y relatif n'aurait pas été frappé d'opposition. Par courrier du 20 janvier 2025 faisant suite à l'ordonnance de la Juge déléguée du 16 janvier 2025, la recourante a régularisé ses écritures en y apposant les signatures requises. En date du 24 janvier 2025, l'AFC a déposé une détermination spontanée, dans laquelle elle fait valoir que le bien-fonds no RF eee ne peut être considéré comme formant une entreprise agricole. Elle relève également qu'il ne tenait qu'au recourant d'actualiser dans la procédure par-devant elle les données relatives à son élevage de porcs, ajoutant que cet élément n'est pas pertinent pour trancher la présente cause. Par courrier du 31 janvier 2025, la recourante a spontanément pris position sur la détermination de l'AFC du 24 janvier 2025, insistant sur le fait que le bien-fonds no RF eee doit être considéré comme une entreprise agricole. Elle a également requis le prononcé d'une décision préliminaire sur la qualification du bien-fonds. Aucun autre échange d'écritures n'a eu lieu entre les parties. en droit 1. Déposé dans le délai et les formes prescrits, compte tenu de la régularisation de ses actes conformément à l'art. 81 al. 2 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), par la recourante qui souhaite acquérir une entreprise agricole, le

recours est recevable en vertu des art. 79 ss, 114 al. 1 let. a CPJA ainsi que des art. 88 et 90 de loi du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) et de l'art. 11 de la loi fribourgeoise du 28 septembre 1993 d'application de la LDFR (LALDFR; RSF 214.2.1). En outre, l'avance sur les frais de procédure a été versée en temps utile, de sorte que le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur les mérites du recours. 2. Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal 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'opportunité (art. 78 al. 2 CPJA). 3. 3.1. D'après 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

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel fondé sur la politique de la propriété (arrêt TC FR 603 2021 3 du 23 novembre 2021; STALDER, in: Commentaire LDFR, 1998, remarques préalables aux art. 61-69 LDFR, no 8 s.). 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. 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). 3.2. La loi qualifie d'agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR). Par ailleurs, 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 (UMOS; art. 7 al. 1 LDFR et art. 3 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation [OTerm; RS 910.91], applicable par renvoi de l'art. 2a al. 1 de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural [ODFR; RS 211.412.110]), étant précisé que le canton de Fribourg n'a pas fait usage de la possibilité de déroger à cette disposition offerte par l'art. 5 let. a LDFR. L'art. 3 OTerm prescrit un facteur de 0.032 UMOS par unité de gros bétail (UGB) pour les porcs d'élevage, et un facteur de 0.008 UMOS par UGB pour les porcs à l'engrais, les porcs de renouvellement de plus de 25 kg et les porcelets sevrés. De plus, selon l'annexe OTerm, la conversion des animaux en unités de gros bétail se fait au moyen d'un coefficient de 0.55 pour les truies allaitantes (ch. 7.1), de 0.26 pour chaque truie non allaitante de plus de six mois (ch. 7.3), de 0.25 pour les verrats (ch. 7.4) et de 0.17 pour les porcs de renouvellement et les porcs à l'engrais (ch. 7.6). La valeur de l'UMOS s'obtient ainsi par la multiplication des trois termes suivants: ■le nombre de porcs; ■le facteur de conversion en UGB applicable au type de porcs concernés, et; ■le facteur d'UMOS par UGB. Par exemple, une exploitation de porcs d'élevage comprenant 300 porcs à l'engrais (soit 0.17 UGB par porc de renouvellement ou à l'engrais) correspond à 0.4 UMOS (300 x 0.17 x 0.008), 0.008 UMOS étant attribué à une UGB de porcs d'élevage. Le calcul de l'UMOS d'une porcherie nécessite ainsi de connaître le nombre de porcs élevés ainsi que leur type (voir également DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, droit public et droit privé – Tome 2, 2006, p. 382 n° 2633). 3.3. Selon l'art. 9 LDFR,

est considéré comme 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 également 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 5 de 9 3.3.1. Pour ce qui est tout d'abord de l'exploitation à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres; dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole comme le mentionne expressément le texte légal par la conjonction "et" en français, "und" en allemand et "e" en italien. De plus, le Tribunal fédéral a souligné que l'exploitant ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle. Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie substantielle du travail aux champs, à l'étable et à la ferme (y compris le travail administratif), ainsi que le travail en relation avec la commercialisation des produits. Ceci implique, dans les petites unités, que la personne concernée effectue elle-même la grande partie des travaux des champs et de gestion du bétail; dans les entreprises plus importantes, elle peut bien entendu recourir à du personnel, respectivement à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, elle saurait pourtant ne s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à l'exploitation en plus de la direction de l'entreprise (arrêt TF 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 et les références citées). La capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR) suppose que la personne intéressée 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. Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture ou, suivant les cas, si elle a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir. Seule celle 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 (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3 et les références citées). Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que l'intéressé n'exploite pas déjà, par exemple en tant que fermier, celui-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acheter. S'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence d'attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3).

3.3.2. Un domicile proche de l'exploitation est une condition préalable à la reconnaissance de la qualité d'exploitant à titre personnel. L'absence d'un tel domicile démontre que l'intéressé n'a pas la volonté d'exploiter lui-même l'entreprise. À cet égard, si la notion de rayon d'exploitation usuel n'est valable que pour les immeubles qu'une personne détentrice d'une entreprise agricole entend acquérir, étant entendu que lorsque l'immeuble est situé en dehors de ce rayon, l'autorité doit refuser l'autorisation d'acquérir (art. 63 al. 1 let. d LDFR), c'est bien parce que lors de l'acquisition d'une entreprise agricole, il est attendu de cette personne que son domicile se situe sur les terres composant l'entreprise ou à proximité (arrêt TF 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.5; HOFER, in Das bäuerliche Bodenrecht, 2e éd. 2011, art. 9 no 16). Dans une affaire fribourgeoise concernant un acquéreur propriétaire de six entreprises agricoles dans un canton voisin, le refus de l'AFC de lui

reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel d'une entreprises agricole sise sur le canton de Fribourg, notamment au motif que son domicile se situait à plus de 70 kilomètres de l'entreprise qu'il entendait acquérir, a été confirmé par le Tribunal cantonal (arrêt TC FR 603 2020 59 du 25 mai 2021), puis par le Tribunal fédéral (arrêt TF 2C_520/2021 du 21 décembre 2021).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 Le rayon d'exploitation se calcule à partir du centre d'exploitation de l'entreprise, lequel se trouve normalement au lieu de situation des principaux bâtiments et installations d'exploitation. Si cette distance était de 3 à 4 km, avec un maximum de 10 km, dans les années nonante, elle a tendance à augmenter. Pour déterminer le rayon d'exploitation usuel, l'autorité doit procéder à une analyse statistique des modes d'exploitation du lieu, en tenant compte de l'usage local et des différents modes d'exploitation, et déterminer ensuite ce qui est usuel. Sont considérées comme usuelles dans la localité les distances existantes pour un nombre représentatif d'exploitations comparables dans le village respectivement les villages voisins. Il faut prendre en considération les circonstances de chaque cas d'espèce. Le critère de l'exploitation raisonnable pose une limite quant à la distance maximale. L'aspect raisonnable dépend principalement de la comparaison des coûts de production avec le résultat obtenu par l'exploitation de l'immeuble en cause; il résulte notamment du type de culture, des conditions géographiques de la parcelle, du type de route à emprunter pour la rejoindre et de la topographie des lieux (arrêts TF 5A_626/2022 du 17 juillet 2023 consid. 3.2; 2C_432/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.3 et les références citées). Une fixation rigide du rayon doit être écartée, au vu d'une part de la notion d'usage local et des modes différents d'exploitation d'autre part. Étant donné la mécanisation actuelle et à venir de l'agriculture, la notion de rayon d'exploitation usuel dans la localité ne doit pas être appliquée de manière trop restrictive (arrêt TC FR 603 2012 8 du 5 juillet 2012 consid. 2b). 3.3.3. Les entreprises agricoles peuvent être exploitées sous la forme d'une personne morale. Les personnes morales remplissent l'exigence de l'exploitation à titre personnel lorsque leurs membres ou leurs associés disposant d'une participation majoritaire remplissent les conditions posées pour être reconnus comme exploitant à titre personnel ou qu'au moins la majorité de ces personnes travaillent dans l'exploitation. En outre, le détenteur de la participation majoritaire doit pouvoir disposer de l'entreprise, constituant l'actif principal de la personne morale, de manière à pouvoir l'utiliser comme instrument de travail, comme s'il en était directement propriétaire. Les personnes morales ne sont toutefois reconnues comme exploitantes à titre personnel qu'avec retenue. Ces principes s'appliquent mutatis mutandis s'agissant des immeubles agricoles (ATF 150 II 168 consid. 4.1.2 et les références citées). 4. 4.1. Dans sa décision, l'AFC a d'emblée et sans motivation particulière considéré que la parcelle à acquérir est un immeuble agricole et non une entreprise agricole. La recourante fait quant à elle valoir que la parcelle à acquérir est une exploitation agricole. Le dossier ne contient toutefois pas les éléments de fait nécessaires pour la qualification de la parcelle à acquérir. L'on ignore en effet combien de porcs sont élevés en même temps dans la parcelle à acquérir, tout comme leur type. Le registre des annonces produit le 7 janvier 2025 ne mentionne que les entrées des porcs dans la porcherie sur une période allant du 1er mai 2024 au 6 janvier 2025, mais l'on ignore les sorties alors que C._____ passe une fois par semaine pour amener ou chercher des porcs. Sans ces deux éléments, le calcul de l'UMOS qu'exige la porcherie de G._____ ne peut pas être effectué (voir consid. 3.2 ci-avant). Or, cette information est nécessaire pour qualifier la parcelle à acquérir, conformément à l'art. 7 al. 1 LDFR. Il n'y a toutefois pas lieu de renvoyer la cause à l'AFC, car la condition de l'exploitant à titre

personnel – niée par l'AFC – vaut tant pour les immeubles agricoles que pour les entreprises agricoles comme le mentionne expressément l'art. 9 al. 1 LDFR (voir consid. 3.3.1 ci-avant). Pour le même motif, il

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 n'est pas nécessaire de rendre une décision constatatoire sur la qualification de l'immeuble avant de statuer sur la demande d'autorisation d'acquérir de la recourante. 4.2. Vu les diplômes agricoles de C._____, actionnaire unique et administrateur de la recourante, ainsi que son expérience dans la porcherie de B._____, il n'est pas contestable qu'il possède les compétences nécessaires et usuellement reconnues pour exploiter la porcherie de G._____. L'AFC le reconnaît à juste titre. Par ailleurs, selon les pièces produites par la recourante à l'appui de sa détermination du 7 janvier 2025, ainsi que ses explications sur les périodes de blocage du registre des animaux, il n'est pas douteux que l'immeuble sis sur le bien-fonds en cause abrite actuellement des porcs. Il ressort en effet du rapport des annonces produit par la recourante que celle-ci a annoncé au registre la présence de porcs et de truies entre le 1er mai 2024 et le 6 janvier 2025. L'AFC ne semble d'ailleurs plus le contester, se limitant à reprocher au recourant de ne pas l'en avoir informée en temps utile. Une inspection des lieux s'avère par conséquent inutile. 5. Seule est ainsi litigieuse la question de savoir si C._____, en tant qu'actionnaire unique de A._____ SA (voir consid. 3.3.3 ci-avant), s'occupera personnellement des travaux à la porcherie et pourra, dès lors, être considéré comme exploitant à titre personnel. 5.1. En l'espèce, le siège de la société recourante se situe à B._____ dans le canton de Lucerne. Son actionnaire unique, C._____, est également domicilié dans cette commune. Concernant son implication future dans l'exploitation agricole, la recourante a indiqué dans ses observations du 1er février 2024 qu'elle disposerait d'employés sur place tant dans l'exploitation de B._____ que dans celle de G._____. La décision attaquée retient par ailleurs, sans que cela soit contesté par la recourante, que C._____ ferait hebdomadairement des passages à la porcherie de G._____ pour y livrer et y chercher des porcs. 5.2. Il ressort de ce qui précède que C._____ ne s'occupera pas personnellement d'une part substantielle des travaux à la porcherie. Certes, il est admis, dans les grandes exploitations, que l'exploitant puisse recourir à du personnel. En l'occurrence, il ressort cependant des explications de la recourante qu'elle entend déléguer l'entier de l'exploitation à des employés, l'intervention de C._____ se limitant au transport des porcs. Il ne s'occupera ni de l'engraissement des porcs, ni de leurs soins, ni de l'entretien de la porcherie, ni de l'évacuation du lisier. Ceci va bien au-delà du fait de s'adjoindre le personnel nécessaire pour s'occuper des tâches que l'exploitant ne peut pas effectuer seul. La recourante a par ailleurs délégué même la mise en place et le démarrage de la production à un tiers et ne fait pas valoir que C._____ s'en serait occupé personnellement sur site. Par ailleurs, l'on ne voit pas comment il pourrait en être autrement à l'avenir, malgré l'expérience professionnelle de C._____. Selon les constatations de l'AFC demeurrées incontestées sur ce point, ce dernier habite en effet à presque 150 km (147 km, soit 1 heure 37 minutes de trajet selon Google Maps) de l'entreprise agricole, ce que la recourante ne conteste pas. À une telle distance, il est inimaginable qu'il effectue une part substantielle des travaux à la porcherie lui-même. Le Tribunal fédéral a, au demeurant, confirmé le refus d'autorisation de la Cour de céans pour un exploitant

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 domicilié à quelque 70 km de l'entreprise agricole, soit à une distance moitié moins importante que l'actionnaire unique de la recourante dans le cas d'espèce. 5.3. Enfin, les arguments de la recourante ne sont pas de nature à emporter la

conviction. L'objet du litige était le refus d'une autorisation d'acquérir dans le cadre d'une vente de gré-à-gré et non dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée. Le fait qu'une poursuite en réalisation de gage a été introduite par la recourante contre le propriétaire actuel du bien-fonds ne modifie pas l'objet du litige, qui est circonscrit par la décision attaquée. Le fait que la société requérante pourrait, en qualité de créancière gagiste, se prévaloir d'une exception à l'exigence d'exploitation à titre personnel en cas de procédure d'exécution forcée, n'est ainsi pas pertinent en l'espèce. La recourante ne peut donc pas se prévaloir de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, lequel est inapplicable en l'état dès lors qu'on est en présence d'une vente de gré à gré et non d'une exécution forcée. 5.4. La décision attaquée ne prête donc pas flanc à la critique en ce qu'elle retient que la recourante ne peut être autorisée à acquérir la parcelle litigieuse, son actionnaire unique ne pouvant pas être qualifié d'exploitant à titre personnel. 6. En outre, s'il devait s'agir d'un immeuble agricole comme retenu par l'autorité intimée, et non d'une exploitation agricole comme alléguée par la recourante, force est de constater que la recourante ne respecterait pas non plus l'obligation, prévue par l'art. 63 al. 1 let. d LDFR, que l'immeuble à acquérir se situe dans le rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité. Certes, la pratique de l'AFC de considérer qu'un rayon de 15 km représente une limite maximale est discutable en ce qu'elle fixe une limite rigide sans égard à la localisation de parcelle à acquérir, au type d'exploitation agricole à laquelle elle se prête ainsi qu'à l'usage local, ce qui se heurte à la lettre de l'art. 63 al. 1 let. d LDFR et à la jurisprudence y relative. Il est toutefois évident qu'un immeuble agricole situé à plus de 100 km se trouve hors du rayon usuel de l'exploitation de la recourante, étant rappelé que la LDFR a pour but de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte (art. 1 let. a LDFR) et de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel (art. 1 let. b LDFR). La mécanisation des domaines agricoles et les moyens de transports actuels ne permettent pas d'étendre le rayon d'exploitation (traditionnellement d'une dizaine de kilomètres) dans une telle proportion, même en interprétant cette notion de manière souple. 7. Au vu de tout ce qui précède, l'AFC a retenu à juste titre que la condition d'exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) n'est pas remplie, étant rappelé qu'elle suffit à sceller le sort du recours, sans égard à la qualification exacte de la parcelle à acquérir (voir consid. 3.3.1 et 4.1 ci-avant). En outre, la condition du rayon usuel (art. 63 al. 1 let. d LDFR) ne semble pas non plus satisfaite. L'autorisation requise devait donc être refusée et la décision attaquée doit être confirmée. Le recours est ainsi rejeté. 8. Vu le sort du recours, les frais de procédure, arrêtés à CHF 2'000.- (art. 1 al. 1 du tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative,

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 Tarif JA, RSF 150.12), sont mis à la charge de la recourante (art. 131 al. 1 CPJA). Ils sont compensés avec l'avance de frais versée. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie à la recourante, qui n'en a pas requis et qui succombe (art. 131 al. 1 a contrario et al. 2 CPJA). la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision de l'Autorité foncière cantonale du 19 septembre 2024 est confirmée. II. Les frais de procédure, arrêtés à CHF 2'000.-, sont mis à la charge de A. _____ SA. Ils sont 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 14 février 2025/pta La Présidente Le Greffier

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