

# FR\_GERICHTE 603 2024 63 vom 24. Juli 2024

FR Kantonsgericht, 2024-07-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_603\\_2024\\_63](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2024_63)

FR: FR\_GERICHTE 603 2024 63 du 24 juillet 2024

IT: FR\_GERICHTE 603 2024 63 del 24 luglio 2024

## Regeste

Arrêt de la IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Landwirtschaft

## Erwägungen

### E. 16

novembre 2023 et 17 janvier 2024 B. Par décision du 29 février 2024, notifiée le 27 mars 2024, l'AFC a refusé d'octroyer l'autorisation au motif que les acquéreurs ne remplissent pas les conditions d'exploitants à titre personnel au sens de l'article 9 LDFR. En effet, postérieurement à la date de signature du contrat de vente, un bail à ferme agricole portant sur l'immeuble concerné a été convenu avec un autre exploitant, pour une durée allant du 22 février 2022 jusqu'au 22 février 2028, stipulant que le fermage revenait au seul vendeur jusqu'à la fin du contrat. Ce fait empêche de considérer que les acquéreurs cultiveront personnellement les terres dans les deux à trois années à venir. C. Par mémoire du 29 avril 2024, les acquéreurs interjettent recours auprès du Tribunal cantonal contre cette décision, concluant – sous suite de frais et dépens – à son annulation et à l'octroi de l'autorisation pour acquérir l'immeuble agricole litigieux. A l'appui de leurs conclusions, les recourants soutiennent que le contenu du contrat de bail à ferme était déjà connu au moment de la signature du contrat de vente, puisqu'il y est fait référence. Ils affirment qu'il est faux de conclure qu'ils n'ont pas l'intention de cultiver personnellement les terrains. Ils ont confirmé par écrit leur intention de faire usage de l'art. 15 de la loi du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2) pour pouvoir disposer, à court terme, de la parcelle afin de l'exploiter eux-mêmes. Ils contestent également l'affirmation selon laquelle ils auraient conclu le contrat de bail à ferme avec un tiers. Les recourants se réfèrent à la jurisprudence, qui précise, selon eux, que l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir. S'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 peut être démontré par la mise en évidence de leurs attaches actuelles ou passées avec l'agriculture. Ils confirment qu'ils ont manifestement rendu plausible cette volonté. D. Le 6 juin 2024, l'AFC conclut au rejet du recours. Elle attire l'attention sur le fait que, dans le contrat de vente, il a été explicitement stipulé que le transfert des profits et risques aurait lieu le 1er janvier 2028 seulement, ce qui empêche les acquéreurs de cultiver cette parcelle dans les deux à trois ans. Par courrier du 17 juin 2024, les recourants se déterminent spontanément pour confirmer leurs conclusions. E. Les arguments avancés par les parties à l'appui de leurs conclusions seront repris dans les considérants en droit du présent arrêt pour autant que cela s'avère nécessaire à l'issue du litige. en droit 1. 1.1. Déposé dans le délai et les formes prescrits par les recourants qui souhaitent acquérir un immeuble agricole, le recours est recevable en vertu des art. 79 ss, 114 al. 1 let. a du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction

administrative (CPJA; RSF 150.1) ainsi que des art. 88, 90 LDFR et 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 ses mérites. 1.2. 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). 2. 2.1. 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). À cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 1 al. 2 let. a et 61 ss LDFR). 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 figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel fondé sur la politique de la propriété (cf. arrêt TC FR 603 2021 3 du 23 novembre 2021 ; STALDER, in: Commentaire LDFR, 1998,

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 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). On précise ici que seule la condition énoncée à l'art. 63 al. 1 let. a LDFR, soit la condition d'une exploitation de l'immeuble litigieux à titre personnel, est litigieuse en l'espèce. 2.2. 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). Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par ces deux alinéas (cf. arrêt TF 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 consid. 2.2; HOFER, in: Commentaire LDFR, 1998, art. 9 LDFR no 8). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir. S'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement vraisemblable, ce qui peut être démontré par la mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (cf. arrêt TF 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1). L'autorité renvoie, dans ce contexte, également à sa pratique, selon laquelle un acquéreur doit pouvoir exploiter les terres agricoles acquises dans un délai de deux à trois ans pour rendre plausible le fait qu'il le fera à titre personnel. 3. 3.1. Compte tenu de la formation des recourants, propriétaires et exploitants d'une grande entreprise agricole située dans la même commune que la parcelle litigieuse, toutes les conditions de l'art. 9 al. 2 LDFR sont, en principe, satisfaites. Cela étant, l'AFC a refusé l'acquisition de cette parcelle au motif que

les recourants n'ont pas rendu vraisemblable leur intention d'être exploitants à titre personnel au sens de l'art. 9 al. 1 LDFR, puisqu'ils ne pouvaient pas disposer de celle-ci avant le 1er janvier 2028 et qu'un contrat de bail à ferme, expirant le 22 février 2028, avait été conclu pour la parcelle litigieuse après la signature du contrat de vente à terme.

L'autorité intimée estime donc que cet état de fait s'éloigne de sa pratique selon laquelle il doit être possible d'exploiter personnellement l'immeuble dans un délai de deux à trois ans. 3.2. En l'espèce, il convient néanmoins de tenir compte du fait que les requérants souhaitent exercer un droit de préemption leur permettant de prendre possession de la parcelle avant la date fixée dans le contrat de vente à terme, soit avant le 1er janvier 2028. Cela leur ouvre la possibilité de résilier le bail à ferme de manière anticipée et, ce faisant, de pouvoir exploiter à titre personnel la parcelle dans le délai de deux à trois ans retenu par la pratique de l'autorité. Si l'AFC soutient que les recourants renonceraient à recourir à l'art. 15 LBFA leur permettant de résilier ce bail de manière anticipée, puisque cela entraînerait une perte financière pour eux, elle

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 perd de vue qu'il n'est pas nécessaire de se prononcer davantage sur cette hypothèse. En effet, elle omet de considérer que, si les recourants exercent leur droit d'emption fin 2024, comme le leur permet le contrat de vente à terme, ils pourront jouir de la parcelle sans même recourir à l'art. 15 LBFA, puisque les profits et bénéfices leur reviennent, selon ce même contrat, au 1er janvier 2028, soit dans le délai de trois ans retenu par l'AFC dans sa pratique. Il est vrai que le contrat de bail à ferme ne prend fin que le 22 février 2028, soit dans un délai de trois ans et deux mois après le dernier jour au terme duquel les recourants peuvent exercer leur droit d'emption. Il serait toutefois d'une rigueur excessive de soutenir que ce léger dépassement interdise cette acquisition. Dans la présente occurrence, comme l'a soutenu à juste titre le notaire des recourants, il ne serait pas judicieux de faire dépendre le sort d'une telle requête de la date de dépôt de celle-ci si le transfert de propriété – fait déclencheur pour examiner si les conditions d'acquisition sont satisfaites – est bien postérieur à cette date. Au lieu de refuser l'autorisation, il eût été loisible à l'AFC de suspendre la procédure. Partant, la Cour constate qu'à ce stade, soit fin juillet 2024, il n'y a pas d'éléments défavorables à retenir une exploitation à titre personnel. Sur ce constat, il n'est plus nécessaire d'examiner si les recourants peuvent ou vont recourir à une résiliation anticipée du bail à ferme. Pour le même motif, il n'y a pas lieu d'attacher de l'importance à la date de signature du bail à ferme, même si l'on peut s'étonner que l'autorité soutienne que ce sont les acquéreurs qui ont conclu ce bail, alors qu'il a été conclu par le seul vendeur. Puisque les recourants sont exploitants d'une entreprise agricole à proximité de la parcelle litigieuse, il est difficile de soutenir que le contrat de vente litigieux serait contraire au but de la LDFR, qui consiste à encourager la propriété foncière rurale, à maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi qu'à améliorer les structures. Partant, on ne peut pas soutenir, comme le fait l'AFC, que les recourants n'auraient pas rendu plausible le fait qu'ils exploiteront la parcelle en question à titre personnel dans un futur relativement proche. 4. 4.1. Eu égard à ce qui précède, le recours, bien fondé, est admis et la décision litigieuse est annulée. Le dossier est renvoyé à l'autorité pour qu'elle statue à nouveau au sens des considérants. 4.2. Vu l'issue de la cause, il n'est pas perçu de frais de procédure (art. 131 CPJA). L'avance de frais d'un montant de CHF 2'000.- prestée par les recourants le 13 mai 2024 leur est restituée. L'Etat de Fribourg est, pour sa part, exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). 4.3. Ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, les recourants, qui obtiennent gain de

cause, ont droit à une indemnité de partie (art. 137 al. 1 CPJA). Conformément aux art. 8 ss du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12), les honoraires alloués pour la représentation ou l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et CHF 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant. Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copie isolée. En l'occurrence, la liste de frais produite par le mandataire des recourants est établie conformément aux principes ci-dessus. Elle fait état d'honoraires à hauteur de CHF 3'583.25, correspondant à 14h20 à CHF 250.-/h et de débours d'un montant de CHF 54.50, soit un total de CHF 3'637.75,

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 auquel il faut encore ajouter un supplément pour la TVA de 8.1%, soit CHF 294.50. Elle n'apparaît pas excessive compte tenu de la nature de l'affaire. L'indemnité de partie est ainsi fixée à CHF 3'932.25. Elle est mise à la charge de l'Etat de Fribourg. la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision du 29 février 2024 est annulée et la cause est renvoyée à l'AFC pour nouvelle décision dans le sens des considérants. II. Il n'est pas perçu de frais de procédure. L'avance de frais de CHF 2'000.- prestée par les recourants leur est restituée. III. Un montant de CHF 3'932.25 (dont CHF 294.50 de TVA à 8.1%) est alloué aux recourants à titre d'indemnité de partie. Il est à verser à Me Nicolas Kolly et mis à la charge de l'Etat de Fribourg. 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 de l'indemnité de partie 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 24 juillet 2024/jfr La Présidente Le Greffier-rapporteur

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