

# JU\_GERICHTE ADM 2022 150 vom 16. März 2023

JU Tribunal cantonal, 2023-03-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_ADM\\_2022\\_150](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2022_150)

FR: JU\_GERICHTE ADM 2022 150 du 16 mars 2023

IT: JU\_GERICHTE ADM 2022 150 del 16 marzo 2023

## Regeste

Acquisition de terres agricoles - art. 9 LDFR | droit foncier rural

## Erwägungen

### E. 2

B. Par décision du 25 août 2021, le président de la Commission foncière rurale a considéré que seule l'acquisition de certains feuillets du ban de U.\_\_\_\_\_ est soumise à autorisation selon la LDFR. Il a autorisé les recourant à acquérir lesdits immeubles, d'une surface totale de ... m2 et d'une valeur officielle total de CHF ... pour le prix total de CHF... tel que cela résulte des actes de vente immobilière du 1er juin 2021, minutes instrumentés par Me C.\_\_\_\_\_, notaire à V.\_\_\_\_\_ (PJ 5 recourants). C. Le 15 septembre 2021, le Département de l'Economie et de la Santé (ci-après : le Département), en sa qualité d'autorité cantonale de surveillance de l'application de la loi sur le droit foncier rural (LDFR) a formé opposition contre cette décision, contestant la qualité d'exploitant à titre personnel aux recourants. Au regard de leur situation financière précaire, les recourants devraient utiliser les moyens propres pour acquérir les parcelles au remboursement des créances saisies et à l'assainissement de leur situation. Pour l'opposant, la capacité des recourants d'exploiter leurs biens agricoles est remise en question (dossier intimée 1, p. 24 ; les numéros de pages mentionnés ci-après sans autre indication renvoient au dossier de la Commission foncière rurale). Les recourants ont contesté ces allégations le 5 novembre 2021 (p. 39) et 23 décembre 2021 (p. 102). Par décision sur opposition du 30 juin 2022, la Commission foncière rurale (ci-après : la Commission ou l'intimée 1) a admis l'opposition du Département et rejeté la demande tendant à autoriser les recourants à acquérir les immeubles feuillets du ban de U.\_\_\_\_\_ (p. 124ss). Elle a notamment retenu que l'exploitation à long terme par les recourants des immeubles acquis n'est pas suffisamment garantie compte tenu de la situation financière des recourants. D. Par mémoire du 1er septembre 2022, les recourants ont interjeté recours contre cette décision auprès de la Cour de céans, concluant principalement à l'annulation de la décision sur opposition et à ce qu'ils soient autorisés à acquérir les feuillets précités, subsidiairement au renvoi de la cause à la Commission pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants, sous suite des frais et dépens. En résumé, ils font valoir que depuis la décision, leur situation financière a évolué. Ils ont échangé la presse à balle ronde dont ils n'avaient pas besoin contre une faucheuse, la leur ne fonctionnant plus. Ils n'avaient plus besoin de cette presse suite à la construction de silos, dont la construction a été financée par leurs revenus. L'endettement actuel de l'ordre de CHF ... est supportable compte tenu de l'importance de leur entreprise agricole. Ils manquent de liquidités notamment en raison des nombreuses procédures auxquelles ils doivent faire face en lien avec l'achat de leur domaine, le Syndicat d'améliorations foncières ou des difficultés administratives avec la République et

Canton du Jura.

### **E. 3**

Ils n'ont plus eu de taxation depuis 2014, ce qui a eu des conséquences sur différentes prestations auxquelles ils avaient droit, notamment l'obtention de subsides de l'assurance-maladie pour les années 2016 à 2020. Les décisions de taxation des années 2015 et 2016 ont été rendues en juillet 2022 et ils ont fait opposition. Malgré leur situation difficile, ils ont toujours pu trouver des solutions pour faire patienter leurs créanciers et payer régulièrement leurs poursuites par des acomptes. Aucune saisie n'a abouti à une réalisation forcée. Ils contestent que leur situation financière certes difficile est à ce point préoccupante qu'elle les empêcherait de démontrer leurs capacités à exploiter personnellement leur entreprise agricole. L'acquisition de ces immeubles est importante car ils sont déjà fermiers d'une partie importante de ces terres qui pourraient dès lors leur échapper si la vente ne peut se faire. En outre, une partie de leurs terres se trouvent à proximité de rivières et ces terres subiront de fortes contraintes avec le plan spécial du périmètre réservé aux eaux. Ils doivent pouvoir compenser les terres qu'ils ne pourront plus cultiver. D'autres parcelles à W. \_\_\_\_\_ pour 2,5 ha seront classées en zone à bâtir. Pour la surface totale des terres qu'ils souhaitent acheter, ils escomptent un rendement net de CHF ... par an. En outre, le dernier bilan de 2019 fait état de fonds propres pour CHF ..., de telle sorte que les acquisitions supplémentaires de terre sont parfaitement supportables. E. Dans sa détermination du 11 novembre 2022, le Département a relevé que, sur la base du décompte débiteur du 27 octobre 2022 de l'office des poursuites, le recourant a des créances ouvertes dues pour un montant total de CHF ..., le solde net s'élevant à CHF ... . L'exploitation à long terme de leur domaine n'est de ce fait pas garantie et le Département maintient la position adoptée dans son opposition. Le but vise à éviter que la situation délicate ne se précarise encore et mène à une vente aux enchères suite à l'acquisition des terres agricoles concernées. En cas de vente aux enchères de domaine, les prix du foncier flambent aisément, de sorte que le but de la loi qui vise à lutter contre les prix surfaits serait éludé. F. Prenant position le 11 novembre 2022, la Commission a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision sur opposition, sous suite des frais. Elle relève qu'en comparant les deux extraits de l'office des poursuites, il est difficile d'admettre que la situation des recourants s'est réellement améliorée sur ce plan. G. Répliquant le 30 janvier 2023, les recourants ont confirmé les faits, moyens et conclusions de leur recours. En droit : 1. La Cour administrative est compétente en vertu de l'art. 19 LiLDFR (RSJU 215.124.1). Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux par une personne disposant manifestement de la qualité pour recourir, le recours est recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 4**

2. Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation qui est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 1 et 2 LDFR). A teneur de l'art. 63 LDFR, l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (let. a), le prix convenu est surfait (let. b), l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité (let. d). Au cas particulier, seule la lettre a est contestée par les intimés en raison de la situation financière des recourants. En revanche, il n'est pas contesté que les recourants sont exploitants d'une entreprise agricole et qu'ils dirigent l'entreprise, à tout le moins pour le recourant. 3. 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 (art. 9 al. 1 LDFR). 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 (art. 9 al. 2 LDFR). Le métier et la personne de l'entrepreneur, avec sa situation professionnelle et personnelle, doivent être évalués dans leur ensemble. La reprise de l'entreprise en vue d'une exploitation personnelle durable doit être crédible et réaliste, compte tenu de toutes les circonstances. La situation financière du reprenneur joue un rôle dans la mesure où il convient d'exiger d'un candidat qu'il remplisse des conditions d'autant plus élevées que les difficultés financières auxquelles il est confronté lors de la reprise de l'entreprise agricole sont importantes (Eduard HOFER, *Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht*, 2011, no 41 ad art. 41 ; TF 5C\_25/2001 du 8 juin 2001 consid. 4c). Ainsi celui qui entend acquérir un bien agricole doit pouvoir le financer de sorte que l'endettement demeure supportable. A cet effet, une certaine proportion de fonds propres est nécessaire. Les facultés économiques du requérant doivent être prises en compte (Yves DONZALLAZ, *Traité de droit agraire : droit public et droit privé*, 2006, no 3261 et la référence). Il appartient à l'acquéreur de démontrer qu'il remplit les conditions énoncées par la loi pour permettre l'acquisition envisagée (DONZALLAZ, *op.cit.* no 3281). Celui qui est titulaire d'actes de défaut de biens ne devrait cependant pas être autorisé à reprendre une exploitation agricole. L'acquéreur doit pouvoir financer la reprise de telle manière que l'endettement soit supportable (HOFER, *op. cit.* no 41). Fondamentalement, les mêmes principes s'appliquent pour les immeubles et les entreprises agricoles. La proportionnalité nécessite pourtant de toujours mettre en rapport les exigences légales avec l'activité prévue (DONZALLAZ, *op. cit.* no 3219, p. 589). Dans les cas limites, il convient de vérifier, à l'aide d'un budget prévisionnel, si la constitution de fonds propres nécessaires est possible après la reprise de l'entreprise. Cette estimation n'est pas objective, mais doit être réalisée sur la base des possibilités financières concrètes, de la situation familiale et des capacités de la personne concernée. Il ne s'agit pas de vérifier si la construction, la transformation, la remise en état ou le remplacement de bâtiments est supportable pour l'entreprise.

## **E. 5**

La viabilité financière doit être examinée sous l'angle de l'adéquation aux besoins. (HOFER, *op. cit.* no 41a). 4. En l'espèce, les intimés ont appliqué strictement la jurisprudence relative à la reprise d'une exploitation agricole à l'achat de terres agricoles. Cette jurisprudence doit toutefois être relativisée au regard du principe de proportionnalité. L'on peut douter que l'on puisse être aussi strict dans l'achat de terres par le « propriétaire-exploitant à titre personnel » d'une exploitation agricole qui entend agrandir son domaine que pour l'achat de l'intégralité d'un domaine. Dans le cas contraire, on risque d'empêcher l'intéressé de s'agrandir, respectivement de trouver d'autres débouchés et d'autres revenus pour son exploitation. Cela étant, la situation financière des recourants telle qu'elle ressort du dossier ne peut être qualifiée de satisfaisante. Deux extraits du registre des poursuites à quelque dix mois d'intervalle (p. gg) font état de montants en poursuites pour CHF ... au 9 septembre 2021 et de CHF ... au 6 juillet 2022. Il convient toutefois de relever que ces deux extraits du registre des poursuites ne peuvent être comparés l'un avec l'autre. En effet, l'extrait du 9 septembre 2021 intitulé « information débiteur » mentionne le montant total en capital, intérêts et frais au 9 septembre 2021, y compris pour des poursuites auxquelles il y a eu opposition. En revanche, l'extrait du 6

juillet 2022 mentionne les poursuites introduites durant les 5 dernières années, y compris celles qui ont été payées, respectivement frappées d'opposition, avec indication du montant en capital sans les intérêts et les frais. Dans ces conditions, toute comparaison entre ces deux extraits s'avère impossible. S'agissant de l'extrait du 6 juillet 2022, si l'on enlève les poursuites payées, le montant en capital des poursuites s'élève à CHF ... . En outre, plusieurs poursuites se trouvent au stade de l'opposition au commandement de payer, certaines datant de 2018, de telle sorte que l'extrait produit n'est pas probant. Tout au plus, ces extraits de poursuites attestent d'un manque de liquidités chez les recourants, comme cela ressortait d'ailleurs déjà de leur comptabilité 2019 (p. 70ss). Cette dernière établit en effet que les dettes à court terme s'élevaient à l'époque à CHF ... (p. 73), alors que les liquidités atteignaient CHF ... (p.72). En outre, en 2019, la comptabilité fait état d'une diminution de capital propre d'environ CHF ... (p. 82 et 73). Il n'est toutefois pas impossible que la situation des recourants se soit effectivement améliorée depuis lors, d'autant qu'ils ont obtenu le financement pour l'achat des terrains. En tout état de cause, sur la base des seuls extraits de poursuite précités et de la comptabilité 2019, les pièces au dossier ne permettent pas de se prononcer sur la viabilité à long terme de l'entreprise agricole des recourants. Il convient dans ces conditions de retourner le dossier à la Commission foncière rurale pour qu'elle reprenne l'instruction du dossier en exigeant des recourants toutes les pièces idoines permettant d'établir leur véritable situation financière et notamment un budget prévisionnel, ainsi que la comptabilité 2020, éventuellement 2021 si elle est déjà établie, afin d'examiner ce qu'il en est de la viabilité à long terme de l'entreprise.

## **E. 6**

Cela étant, il sied de rendre les recourants attentifs à leur obligation de collaborer conformément à l'art. 60 Cpa, faute de quoi l'intimée pourra statuer au seul vu du dossier. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le dossier retourné à la commission foncière rurale pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. 5. Les frais de la procédure sont laissés à la charge de l'Etat (art. 223 al. 1 Cpa). Les recourants qui succombent ont droit à une indemnité de dépens à verser par le Département de l'Economie et de la Santé. Les honoraires sont taxés conformément à l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat, étant précisé que les recourants n'ont pas produit de note d'honoraires. PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE admet le recours ; annule la décision sur opposition de l'intimée no 1 du 30 juin 2022 ; retourne le dossier à la Commission foncière rurale pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants ; laisse les frais de la procédure à la charge de l'Etat, l'avance de frais par CHF 2'500.- effectuée par les recourants leur étant restituée ; alloue aux recourants une indemnité de dépens de CHF 2'000.-, débours et TVA compris, à payer par l'intimé no 2 ; informe les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ;

## **E. 7**

ordonne la notification du présent arrêt : ■aux recourants, par leur mandataire, Me Jean-Marc Christe, avocat à Delémont ; ■à l'intimée no 1, la Commission foncière rurale, Rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont ; ■à l'intimé no 2, le Département de l'Economie et de la Santé, rue de la Jeunesse 1, 2800 Delémont ; ■à l'Office fédéral de l'agriculture, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Berne. Porrentruy, le 16 mars 2023 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Carine

Guenat Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée. Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF).

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