

# JU\_GERICHTE ADM 2024 47 vom 16. Juli 2024

JU Tribunal cantonal, 2024-07-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_ADM\\_2024\\_47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2024_47)

FR: JU\_GERICHTE ADM 2024 47 du 16 juillet 2024

IT: JU\_GERICHTE ADM 2024 47 del 16 luglio 2024

## Regeste

Droit foncier rural - autorisation d'acquérir un immeuble agricole | droit foncier rural

## Erwägungen

### E. 2

Suite à cette vente, le recourant, avisé par le notaire, a déclaré vouloir faire usage de son droit de préemption en tant que fermier. B. Suite à une demande d'autorisation d'acquisition introduite par le recourant le 12 mai 2023, lequel se prévalait du droit de préemption de fermier (p. 1ss), la Commission foncière rurale (ci-après : l'intimée) a constaté, par décision du 30 août 2023, que la qualité d'exploitant à titre personnel ne peut pas être reconnue au recourant en vue de l'acquisition de l'immeuble feuillet n°2739 du ban de U.\_\_\_\_\_ et a rejeté la requête du recourant (p. 58s.). C. Le 11 mars 2024, dans sa décision sur opposition, l'intimée a confirmé sa décision du 30 août 2023 (p. 108ss). Elle a maintenu sa position en considérant que le recourant ne remplit pas la condition de la durabilité au vu de son âge, à savoir 82 ans, afin d'être considéré comme exploitant à titre personnel. Elle a ajouté que, s'agissant de la reprise de l'exploitation par le fils du recourant, que le courrier de celui-ci du 20 septembre 2023 n'est accompagné d'aucune pièce susceptible de soutenir les déclarations qu'il comporte. Ce courrier n'est ainsi pas apte à démontrer que le fils du recourant a déjà exploité dans les règles de l'art un domaine comparable à celui en question, ni qu'il envisage sérieusement d'en poursuivre l'exploitation. Quant à son intention d'entreprendre une formation agricole, le fils du recourant ne donne aucune indication à ce sujet. D. Le recourant a interjeté recours le 11 avril 2024, concluant principalement, à l'annulation de la décision du 11 mars 2024 et à ce qu'il soit autorisé à acquérir l'immeuble feuillet n°2739 du ban de U.\_\_\_\_\_. Subsidiairement, il demande l'annulation de la décision du 11 mars 2024 et le renvoi du dossier à l'intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants, le tout sous suite de frais et dépens. Il allègue qu'il exploitait, en tant que fermier, l'immeuble n°2739 du ban de U.\_\_\_\_\_ qui appartenait à ses neveux. Dans le but de faire grandir et de renforcer davantage ses activités dans un avenir proche, il leur avait déjà fait part de son grand intérêt à acquérir trois autres immeubles, soit les feuillets n°323, 1454 et 1455 à V.\_\_\_\_\_, qui leur appartenaient également. Il conteste que la qualité d'exploitant à titre personnel ne pourrait pas lui être reconnue. Bien qu'il ait dépassé l'âge de la retraite légale, il reste particulièrement actif tant dans la gestion de son exploitation agricole que dans la réalisation des tâches nécessaires à son bon fonctionnement. Il n'a jamais cessé de travailler jusqu'à ce jour. En outre, les équipements agricoles disponibles aujourd'hui rendent la condition physique nettement moins déterminante dans l'analyse de l'aptitude d'une personne à exploiter un domaine agricole. Comme dans toute exploitation agricole, il ne travaille pas seul et peut compter sur le soutien sans faille de sa famille, particulièrement

son fils, également passionné par ce métier qu'il exerce depuis son plus jeune âge. Ce dernier a exprimé, à de nombreuses reprises, sa volonté et son enthousiasme de reprendre l'entreprise agricole dans le futur, dans laquelle il est déjà impliqué à ce jour. Le fils du recourant a baigné dans ce monde dès son plus jeune âge, ayant toujours travaillé aux côtés de son père et

### **E. 3**

ayant, de ce fait, acquis une large expérience. Ce dernier a, par ailleurs et grâce à ses connaissances en mécanique, participé au développement et à la modernisation de l'affaire familiale. Il a également, pour projet à court terme, d'entreprendre une formation agricole. E. Le 3 juin 2024, l'intimée a pris position concluant au rejet du recours et à la confirmation de sa décision, sous suite des frais. Elle relève que le fils du recourant ne dispose d'aucune formation agricole et il n'est pas établi qu'il a déjà exploité dans les règles de l'art un domaine comparable. Elle soutient que les équipements agricoles aujourd'hui disponibles ne rendent pas la condition physique nettement moins déterminante et renvoie pour le surplus au dossier de la cause. F. Dans un courrier du 14 juin 2024, le recourant a informé qu'il n'avait pas d'autre observation à formuler. G. Il sera revenu ci-après, en tant que de besoin, sur les autres éléments du dossier. En droit : 1. La compétence de la Cour administrative est donnée en vertu des art. 160 let. h du Code procédure administrative (Cpa ; RSJU 175.1) et 19 de la Loi introductive à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LiLDFR ; RSJU 215.124.1). Pour le surplus, interjeté dans les forme et délai légaux (art. 88 al. 1 de la loi fédérale sur le droit foncier rural ; LDFR ; RS 211.412.11 ; cf. également art. 44a et 117 ss Cpa) par une personne disposant manifestement de la qualité pour recourir, le recours est recevable et il y a lieu d'entrer en matière (art. 83 al. 3 LDFR et 120 let. a Cpa). Le contrôle de la Cour administrative porte sur la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et sur la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 122 let. a et b Cpa). En revanche, la Cour administrative ne saurait examiner le grief tiré de l'inopportunité, aucun des cas prévus aux chiffres 1 à

#### **E. 3.1**

En vertu de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole (cf. art. 6 LDFR) doit obtenir une autorisation (al. 1). L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). Selon l'art. 63 al. 3 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).

#### **E. 3.2**

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). En ce qui concerne l'exploitant à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR in initio distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, qui nous intéresse ici, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR), elle 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 des terres agricoles. Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture ou possède une formation agricole adéquate

pour exploiter l'immeuble qu'elle entend acquérir. Suivant les cas, cette condition peut aussi être remplie si la personne concernée a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir (TF 2C\_317/2023 du 1er mars 2024 consid. 4.1.3 et réf. cit. destiné à la publication). Toutefois, le fait d'avoir acquis, durant l'enfance, une certaine expérience de la culture maraîchère "sur le tas" dans l'environnement familial ne saurait être assimilé à la formation agricole adéquate visée (TF 5a.17/2006 consid. 2.4.2) Par ailleurs, compte tenu du fait que l'intéressé ne peut se contenter de diriger l'entreprise sans apporter sa propre contribution, une certaine aptitude physique lui est indispensable. Ainsi, l'aptitude à exploiter ne doit pas être reconnue à une personne malade ou handicapée. L'âge peut également être pris en compte (Jose-Miguel RUBIDO, L'acquisition immobilière, 2022, no 583). Les aptitudes d'un membre de la famille qui assiste l'intéressé dans l'exploitation du domaine agricole ne sont pas pertinentes pour reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel. Elles seront toutefois prises en compte au regard de la LDFR au titre de conditions personnelles en cas de concours entre plusieurs titulaires d'un même droit (art. 20 al. 2, 26 al. 2, et 46 al. 2 LDFR ; RUBIDO, op. cit. no 586). 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 (TF 2C\_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et réf. cit.). La capacité d'exploiter à titre personnel doit en outre être examinée au regard de la capacité et de la situation financières de celui qui entend reprendre l'entreprise agricole, le principe de l'exploitation à titre personnel ne pouvant déployer ses effets que si l'acquéreur est à même d'exploiter de manière durable (TF 2C\_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 et réf. cit.).

### **E. 3.3**

Les parties sont au besoin tenues de collaborer à l'établissement des faits dans une procédure qu'elles introduisent elles-mêmes, dans une autre procédure en tant qu'elles prennent des conclusions indépendantes et lorsqu'une autre loi leur impose une obligation plus étendue de renseigner ou de révéler (art. 60 al. 1 Cpa). Ce devoir de collaboration des parties concerne tout d'abord l'administré qui adresse une demande à l'autorité dans son propre intérêt. Il doit renseigner l'autorité sur les faits de sa cause, indiquer les moyens de preuve disponibles et motiver sa requête. Ce devoir de collaboration lui incombe aussi en ce qui concerne les faits qu'il est mieux

### **E. 5**

La descendance peut représenter un critère d'appréciation de la capacité d'exploiter personnellement, dans le cadre de l'art. 11 al. 1 LDFR en rapport avec l'art. 9 al. 2 de la même loi. C'est une manière de tenir compte du but du principe de l'exploitation personnelle, à savoir la consolidation de la propriété foncière des agriculteurs (ATF 134 III 586 consid. 3.1.4 = JdT 2009 I p. 276, 281). Tel n'est toutefois pas le cas en l'espèce. A l'ATF 111 II 326 (JdT 1986 p. 616), une entreprise agricole a été attribuée à un candidat de septante-cinq ans, bien que celui-ci ne puisse plus, dans un avenir prévisible, accomplir que des travaux légers et doive laisser la majeure partie du travail à son fils, alors âgé de quarante-six ans, qui avait l'intention d'exploiter le domaine encore longtemps. Une telle constellation permettait d'admettre, conformément à l'art. 620 al. 1er aCC l'aptitude du candidat de septante ans à reprendre l'entreprise (ATF 134 III 586 consid. 3.1.1 = JdT 2009 I p. 276, 278). En 1957/1958, ce fils a suivi et terminé avec succès un enseignement agricole (JdT 1986 616, 620). A l'ATF 107 II 30 (JdT 1981 I 299), il s'agissait de décider à laquelle de deux filles respectivement de soixante-deux ans et soixante-six ans il fallait

attribuer une entreprise agricole eu égard à leur situation personnelle. Le TF a attribué l'entreprise à la recourante, âgée de soixante-six ans, dont le fils, paysan, exploitait, à côté de ses propres terres, depuis dix ans, la plus grande partie des terres concernées, en qualité de fermier. Le TF a rappelé à ce propos que la présence de descendants correspond à un critère important quand il s'agit de décider de l'attribution (d'une exploitation agricole) car l'un des buts essentiels du droit successoral paysan est le maintien d'entreprises agricoles viables pour des générations (ATF 134 III 586 consid. 3.1.1 = JdT 2009 I p. 276, 278). La doctrine estime qu'à compter de 50 ans, il devrait en règle générale exister la perspective d'un successeur pour que l'on admette que l'âge n'est pas un obstacle à la capacité du postulant. Toutefois, la LDFR vise à favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs et elle ne contient aucune restriction quant au droit des agriculteurs plus âgés d'être considérés comme des exploitants à titre personnel. L'âge de la retraite constitue une limite objective susceptible d'être prise en compte, pour autant que l'on ne lui reconnaisse pas une fonction absolue (arrêts Cour d'appel civil du Tribunal cantonal fribourgeois 191 2020 268 du 9 décembre 2020, consid. 2.4.1, 101 2019 127 du 26 mai 2020, consid. 3.3).

## **E. 6**

à même de connaître, parce qu'ils ont trait spécifiquement à sa situation personnelle, qui s'écarte de l'ordinaire, ou parce que l'autorité ne pourrait pas les établir en faisant preuve d'efforts raisonnables (BROGLIN, WINKLER DOCOURT, MORITZ, Procédure administrative et juridiction constitutionnelle, 2e éd., Genève/Zurich, Schulthess Editions Romandes, p. 120 N 294). 4. 4.1 En l'espèce, même s'il peut être admis que le recourant exploite actuellement les terres, au vu du courrier du 20 juin 2023 et que, par conséquent, il y a lieu de reconnaître qu'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'il souhaite acquérir, son âge de 82 ans ne peut pas être considéré à la légère. En effet, étant donné qu'il est notoire que les capacités physiques diminuent avec l'âge et l'âge de 83 ans dépasse l'espérance de vie d'un homme (81.6 ans en 2022 selon l'office fédérale de la statistique <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population/naissances-deces/esperance-vie.html>) on ne peut admettre que le recourant sera durablement à même d'exploiter l'herbe, le maïs, le blé, l'orge, le seigle et le colza, y compris notamment au volant d'un tracteur (p. 24ss, p. 27). Quant à la reprise de l'exploitation par son fils, pour autant qu'elle puisse être prise en considération au moment de l'achat de la parcelle litigieuse par le recourant, il convient de relever ce qui suit. Suite à la première décision de l'intimée du 30 août 2023 faisant notamment état du manque de preuve pour admettre que le fils du recourant pourrait reprendre l'exploitation (p. 55ss), le recourant a uniquement produit le courrier de son fils du 20 septembre 2023 mentionnant que l'intention de ce dernier pour l'avenir est de continuer une formation dans la mécanique et d'entreprendre en parallèle une formation agricole (PJ 7 recours). Il appert ainsi que le fils du recourant ne répond actuellement pas aux conditions pour reprendre l'exploitation du recourant, faute de formation dans le domaine agricole ou d'expérience jugée équivalente, laquelle s'apprécie, selon la jurisprudence précitée au moment où l'autorisation est requise. En outre, il y a lieu de relever que, suite à la décision sur opposition plus récente de l'intimée du 11 mars 2024 – laquelle faisait également état d'un manque d'élément permettant de démontrer la possible reprise de l'exploitation par le fils du recourant (p. 108ss) –, le recourant n'a apporté aucun élément permettant de contredire ce constat. Ainsi, quand bien même le recourant avait connaissance des reproches que lui adressait l'intimée, il n'a fourni aucune preuve concrète permettant d'affirmer que son fils va reprendre l'exploitation. Finalement, quand bien même il ressort du dossier que le recourant est déterminé à poursuivre

l'exploitation, il n'en demeure pas moins qu'il est âgé de 82 ans au moment de requérir l'acquisition de l'immeuble et qu'il compte l'exploiter durant les 13 prochaines années, avant seulement que ce soit son fils qui reprenne l'exploitation (p. 29). Par conséquent, la perspective d'un successeur dans un avenir aussi lointain en la personne du fils du recourant pour admettre qu'un âge de 83 ans n'est pas un obstacle à la capacité du postulant fait défaut.

#### **E. 7**

Compte tenu de ce qui précède, quand bien même le recourant s'appuie sur l'ATF 134 III 586 qui se fonde sur les ATF 111 II 326 et 107 II 30, il y a lieu de relever que lesdites anciennes jurisprudences comprennent des états de faits détaillés permettant d'admettre la capacité du descendant à reprendre l'exploitation, contrairement au cas d'espèce. En effet, la première jurisprudence permet de constater que le fils du requérant, outre qu'il avait l'intention d'exploiter encore longtemps l'entreprise agricole, avait suivi et terminé avec succès un enseignement agricole, ce qui n'est pas le cas du fils du recourant. Dans la seconde jurisprudence, le fils de la requérante (âgée de 66 ans) exploitait à côté de ses terres depuis 10 ans la plus grande partie des terres concernées, en qualité de fermier, de sorte que la capacité à reprendre l'exploitation était prouvée, contrairement à notre cas de figure. Par surabondance, au vu de ce qui précède, d'une part, les courriers que le recourant a envoyé à ses neveux indiquant une intention de sa part de faire grandir et de renforcer davantage ses activités dans un avenir proche, sans qu'il puisse être constaté une réponse de la part desdits neveux dans le dossier, ne lui sont d'aucun secours (PJ 8 et 8a recours). D'autre part, son allégation selon laquelle les équipements agricoles disponibles aujourd'hui rendent la condition physique nettement moins déterminante que par le passé dans l'analyse de l'aptitude d'une personne à exploiter un domaine agricole n'est pas non plus pertinente. 4.2 Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'intimée a rejeté l'opposition du recourant et a ainsi confirmé sa décision du 30 août 2023. Par conséquent, il y a lieu de rejeter le recours, de telle sorte que la décision litigieuse est confirmée. 5. Les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa). Il n'est pas alloué de dépens au recourant qui succombe (art. 227 al. 1 Cpa), ni à l'intimée (art. 230 Cpa). PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE rejette le recours, partant ; met les frais de la procédure, par CHF 2'000.00, à charge du recourant, à prélever sur son avance. ;

#### **E. 8**

n'alloue pas de dépens ; informe les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : - au recourant, par son mandataire, Me Huart Jeremy, avocat à Delémont ; - à l'intimée, la Commission foncière rurale, \_\_\_\_\_ ; - à l'acheteur, B. \_\_\_\_\_ ; - au Département Fédéral de justice et police à Berne. Porrentruy, le 16 juillet 2024 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente. : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Julie Comte 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.