

VD_OMNI FO.2022.0004 vom 24. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2022.0004

FR: VD_OMNI FO.2022.0004 du 24 mai 2023

IT: VD_OMNI FO.2022.0004 del 24 maggio 2023

Regeste

A. _____/Commission foncière rurale Section I, Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et | Entreprise agricole. Intérêt légitime d'un héritier à demander, sans l'accord de l'ensemble de l'hoirie, qu'une décision de constat de l'assujettissement à la LDFR d'une parcelle se trouvant en propriété de la communauté soit rendue (c.1). Un parcelle en main commune peut être prise en compte pour déterminer si un exploitant est à la tête d'une entreprise viticole (c.4). Des installations vétustes n'excluent pas l'existence d'une entreprise agricole (c.5a). Les parcelles affermées pour lesquelles la reconduction du bail n'est pas vraisemblable ne doivent pas être intégrées dans le calcul des UMOS (c.5b). Concernant le nombre d'UMOS nécessaire pour la vente directe des bouteilles de la recourante, les bases du calcul ne sont pas claires et l'affaire doit être renvoyée à l'autorité intimée (c.5c)

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. La recourante, propriétaire des parcelles concernées et destinataire de la décision attaquée, dispose de la qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a et 99 LPA-VD). b) Dans sa requête à la CFR, la recourante n'a pas mentionné la parcelle n° ***** de ***** (qui appartient à la recourante); la CFR a toutefois intégré cette parcelle dans sa décision et la recourante l'a reprise dans son recours. Cette circonstance n'ayant pas de conséquence juridique pour le cas d'espèce, elle ne sera pas examinée plus en détail. c) Le recours est dirigé contre une décision en constatation qui concerne notamment une parcelle dont la recourante est propriétaire en main commune. Il convient d'examiner dans quelle mesure la recourante pouvait agir seule en justice. aa) La décision en constatation vise à lever une incertitude sur le terrain juridique. La décision en constatation est une institution générale du droit de la procédure administrative (art. 25 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative [PA; RS 172.021]; art. 3 al. 1 let. b et 3 LPA-VD); le législateur a estimé nécessaire cependant d'adopter une disposition spécifique à ce propos à l'art. 84 LDFR. Dans ce domaine en effet, la préparation des actes de transfert immobilier génère des frais importants; il est dès lors utile aux intéressés de clarifier la situation juridique auprès des autorités administratives, au sujet de la licéité de telle ou telle opération de transfert, avant de passer à l'étape de l'instrumentation de l'acte (Margret Herrenschiwand / Beat Stalder, in Das bäuerliche Bodenrecht, 2 e éd., Brugg 2011, n° 2 ad art. 84). L'art. 84 LDFR dispose ce qui suit: "Celui qui a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si: a. une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à

la procédure d'autorisation ou au régime de la charge maximale; b. l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée." L'utilisation des termes " en particulier " montre que cette énumération n'est pas exhaustive. La jurisprudence et la doctrine admettent que, de manière générale, toutes les causes susceptibles d'être examinées en vertu de dispositions de droit public de la LDFR peuvent faire l'objet d'une décision de constatation au sens de l'art. 84 LDFR. Il est ainsi possible de faire constater si on est en présence (ou non) d'un immeuble agricole au sens de l'art. 6 LDFR ou d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, ou si une personne remplit (ou non) les conditions d'une exploitation à titre personnel conformément à l'art. 9 LDFR (ATF 139 III 327 consid. 2 p. 329; 132 III 515 consid. 3.3.2 p. 519; 129 III 186 consid. 2 p. 189). bb) L'art. 84 LDFR exige de l'auteur d'une demande en constatation qu'il justifie d'un intérêt légitime. Cette notion d'intérêt légitime recouvre celle de l'intérêt digne de protection. Celui qui envisage de revendiquer l'attribution d'un immeuble agricole dans une succession a un intérêt légitime à faire constater que la conjonction des terres et bâtiments dont il dispose déjà et de cet immeuble représente une entreprise agricole (cf. FO.2003.0004 du 30 septembre 2003). cc) La communauté héréditaire, comme telle, n'a pas la capacité d'ester en justice. La qualité pour agir appartient à tous les héritiers, comme Consorts nécessaires (Paul-Henri Steinauer, Le droit des successions, 2 e éd., Berne 2015, p. 628 n° 1228). Ce principe fait toutefois l'objet de plusieurs exceptions, notamment dans l'hypothèse dans laquelle les héritiers agissent les uns contre les autres. Dans ce cas, il suffit que l'ensemble des héritiers soit partie à la procédure, soit du côté des demandeurs, soit du côté des défendeurs. Il se justifie également de déroger à ce principe quand chaque héritier a un intérêt digne de protection individuel et actuel à ce qu'il soit procédé à un constat en vue de préparer le partage. La jurisprudence admet que des hoirs ou des propriétaires en main commune peuvent recourir à titre individuel contre une décision qui crée des droits ou des obligations, ceux-ci n'étant obligés d'agir tous ensemble que lorsque le recours est susceptible de léser ou de mettre en péril les intérêts d'autres membres de la communauté (ATF 119 Ib 56 consid. 1 p. 58; 116 Ib 447 consid. 2b p. 450; arrêt TF 1C_278/2011 du 17 avril 2012 consid. 1.2; Chambre administrative de la Cour de Justice du Canton de Genève ATA/857/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2e). Il s'ensuit que l'existence d'une communauté héréditaire n'empêche pas un ou plusieurs héritiers de demander, sans l'accord de l'ensemble de l'hoirie, qu'une décision de constat de l'assujettissement ou non à la LDFR d'une parcelle se trouvant en propriété de la communauté soit rendue (arrêts du Tribunal cantonal fribourgeois 603 2018 94 du 11 décembre 2018 consid. 1.2, 603 2017 106 du 16 novembre 2018 consid. 3.1 et les références citées). En effet, bien que la constatation revête l'effet d'une décision, en ce sens qu'elle donne à l'intéressé un renseignement de nature obligatoire sur une situation de fait, elle ne modifie pas le statut juridique de l'administré puisqu'elle se borne à constater cet état de fait, respectivement un droit préexistant, sous la forme d'une réponse à une demande de renseignements, sans effet formateur (Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural [ci-après: Commentaire], 1993, n° 756 ad art. 84). dd) En l'espèce, la recourante a agi seule devant l'autorité intimée et a ensuite recouru seule devant la CDAP. Elle était habilitée à le faire, au vu des développements qui précèdent. Au surplus, les autres propriétaires en main commune de la parcelle n° 1***** de *****, appelés en cause dans la présente procédure en tant que tiers intéressés, et ayant pu prendre connaissance du dossier de la cause, ne se sont opposés ni au dépôt du recours ni aux conclusions prises par la recourante dans son recours du 23 février 2022. d) Le recours

respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il sied par conséquent d'entrer en matière.

E. 1.00

0.323 Cultures d'arbres de Noël ha 0.048 Serres avec fondations permanentes ha 0.969 Tunnels ou châssis ha 0.485 B Autres facteurs pour des branches d'exploitation importantes Forêt faisant partie de l'exploitation ha 0.013 Vaches laitières dans une exploitation d'estivage PN 0.016 Animaux de rente dans une exploit. d'estivage PN 0.011 Production de champignons dans des tunnels ou des bâtiments a 0.085 Production de champignons de Paris dans des bâtiments a 0.269 Production chicorée Witloof dans des bâtiments a 0.269 Production de pousses de légumes et de salade dans des bâtiments a 1.077 . Horticulture productrice: serres reposant sur des fondations en dur et tunnels pour plantes en récipients (pots) ha 2.585 La transformation, le stockage et la vente de produits issus de la propre production agricole fr. prestation brute 107 100 0.050 0.536 Activités proches de l'agriculture selon l'art. 12b OTerm fr. prestation brute 0.050 Sous-total 2 0.859 Total UMOs 1.68 La recourante relève que le rapport privé du 13 octobre 2021 a pris en compte les vignes en fermage. Or il n'y aurait pas de baux pour ces fermages et elle sera à la retraite dans six ans. Elle estime que, dans ces conditions, les surfaces en location ne devraient pas être prises en compte pour le calcul des UMOs; il conviendrait de se baser uniquement sur les surfaces en propriété, soit 11'700 m². A la demande du juge instructeur, la recourante a produit les baux qu'elle détenait. Les quatre baux produits ne couvrent pas toutes les parcelles affermées car celles-ci s'étendent sur 6400 m²; ils concernent les surfaces suivantes: - " des parcelles " (sans numéro précisé) d'une surface de 680 m²; conclu 19 janvier 2003, le bail serait reconductible d'année en année, car l'intention du propriétaire serait de les vendre prochainement pour construction; - une parcelle (n° *****) de 2'600 m², pour laquelle un bail court jusqu'en 2031, possible reconduction pour 6 ans; - une parcelle (n° *****) de 798 m², pour laquelle un bail court jusqu'en 2029, possible reconduction pour 6 ans; - une parcelle (n° *****) de 691 m², au bénéfice d'un bail conclu en 2013 et reconductible d'année en année. Concernant les baux précités, il faut souligner que, selon l'art. 8 al. 1 let. b LBFA, le bail est réputé reconduit sans changement pour les six années suivantes s'il a été conclu pour une durée déterminée et s'il a été reconduit tacitement à l'échéance. L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale (art. 8 al. 2 LBFA). Si aucune autorisation n'est donnée par l'autorité, les durées légales s'imposent aux parties. Les parties restent par contre libres de décider, d'un commun accord, de mettre fin prématurément à leurs obligations, puisque la cessation du contrat n'est pas soumise à l'approbation de l'autorité cantonale et que la volonté des parties reste déterminante (cf. arrêt TF 4A_391/2017 du 26 mars 2018 consid. 3.2.1). La même réflexion doit s'appliquer pour les parcelles affermées sans qu'un bail écrit n'ait été signé. En l'occurrence, aucune des durées inférieures à six ans qui figurent dans les baux susmentionnés n'ayant été validée par l'autorité, il n'y a pas lieu de tenir compte de ces durées plus courtes. Cela étant, la recourante a déclaré dans ses écritures qu'elle n'entendait pas reconduire les baux des parcelles affermées. Le dossier ne contient pas d'élément qui permettrait de mettre en doute cette affirmation. Bien au contraire, la recourante a réaffirmé clairement cette volonté lors de l'audience du 17 janvier 2023. Le fait que la recourante atteindra l'âge légal de la retraite dans six ans est également de nature à confirmer ces déclarations. Compte tenu de ces éléments et la doctrine citée ci-avant (consid. 3e ci-dessus), qui s'est clairement prononcée contre la prise en compte des parcelles affermées pour lesquelles la reconduction du bail

n'est pas vraisemblable, il apparaît que c'est à tort que l'autorité intimée a intégré des parcelles affermées, dont le bail va prendre fin à la prochaine échéance, dans le calcul des UMOS. Il convient dès lors que l'autorité intimée procède à un nouveau calcul des UMOS nécessaires en retranchant du calcul les parcelles affermées. c) Concernant le nombre d'UMOS nécessaire pour la vente des produits issus de sa production, la recourante précise que seule la moitié de sa production, qui est d'environ 15'000 bouteilles, est vendue dans le local de vente directe installé dans son garage (bâtiment ECA n° *****). Le reste est vendu lors de foires, à des restaurateurs ou par téléphone et livrée. Le supplément pour vente directe ne devrait ainsi tenir compte que de la plus-value réalisée grâce au local de vente (qui serait de 30% par rapport à la vente des bouteilles à un grossiste). Le calcul de l'UMOS y relatif, selon le rapport du 13 octobre 2021, qui prend également en compte ce qui n'est pas vendu directement au local, serait donc erroné. Le Tribunal constate que le rapport du 13 octobre 2021 a retenu, en se fondant sur une prestation brute de 107'100 fr., que 0.536 UMOS étaient nécessaires pour la transformation, le stockage et la vente de produits issus de la propre production agricole. La décision attaquée a repris ce calcul. Toutefois le dossier ne permet pas de savoir sur la base de quels critères le montant de 107'000 fr. a été défini. On ne sait en particulier pas s'il tient compte de l'ensemble des bouteilles vendues ou uniquement des bouteilles liées aux parcelles qui sont propriété de la recourante. Cet élément est important dès lors qu'il ressort des considérants qui précèdent que les parcelles affermées ne doivent pas entrer en considération pour le calcul des UMOS. Le dossier n'indique pas non plus comment a été déterminée la part vendue dans le local de vente directe installé dans le garage de la recourante. L'état de fait doit être complété à cet égard. Il y a par conséquent lieu de renvoyer le dossier à l'autorité intimée pour qu'elle procède à une vérification de cet élément sur la base de la comptabilité de la recourante ou d'autres pièces justificatives idoines. Dans le cadre de cet examen, l'autorité intimée déterminera en particulier s'il est nécessaire d'examiner la comptabilité de l'exploitation de la recourante sur une ou plusieurs années. Comme elle le mentionne dans sa détermination du 9 mai 2023, il apparaît effectivement que les pourcentages de vente directe peuvent varier d'une année à l'autre et qu'il se justifierait de retenir une moyenne triennale. Il convient par ailleurs que l'autorité intimée interprète la notion de " plus-value générée par la vente directe de vin " dès lors que la recourante soutient que seul le vin vendu dans son local relèverait de la " vente directe " et que le vin vendu lors de foires, à des restaurateurs ou par téléphone et livré ne constituerait pas de la vente directe . Il ne revient pas à l'autorité de recours de se déterminer en premier lieu sur cette question. d) En conclusion, le Tribunal retient que le chiffre de 1.68 UMOS ne peut pas être confirmé et qu'il n'est pas certain que l'exploitation de la recourante exige plus d'un UMOS. 6. Il ressort de ce qui précède que le recours doit être admis, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision. Vu le sort du recours, le présent arrêt sera rendu sans frais (cf. art. 49 al. 1 et 52 al. 1 LPA-VD). La recourante, qui obtient gain de cause avec le concours d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité à titre de dépens (cf. art. 55 al. 1 et 56 al. 2 LPA-VD). Dès lors toutefois que l'admission du recours est notamment due au fait que la recourante a remis en question, en procédure de recours, les chiffres de la vente directe, chiffres qu'elle avait elle-même soumis à l'autorité intimée dans la procédure d'autorisation, il y a lieu de tenir compte de cet élément et de réduire légèrement les dépens, dont le montant est arrêté à 1'500 fr. à la charge de l'autorité intimée (art. 55 al. 2 LPA-VD).

La recourante a requis qu'il soit procédé à une inspection des lieux et à une expertise contradictoire sur la réalisation ou non des critères permettant de conclure à l'existence d'une entreprise agricole. L'inspection des lieux s'est déroulée le 17 janvier 2023. Quant à l'expertise contradictoire requise, elle porte sur des questions juridiques qui sont de la compétence du Tribunal de céans et qui seront examinées dans le présent arrêt. Une expertise contradictoire n'est ainsi ni nécessaire ni appropriée.

E. 3

Le litige porte sur le caractère d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR des biens-fonds, bâtiments et installations agricoles dont la recourante est propriétaire ou propriétaire en main commune. a) A teneur de son art. 1, la LDFR a pour but : "a. 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; b. 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; c. de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles." b) Selon l'art. 7 LDFR, 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 UMOS. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'UMOS (al. 1). Pour déterminer si l'on est en présence d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (al. 3). Doivent, en outre, être pris en considération (al. 4): - les conditions locales (let. a); - la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes (let. b); - les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (let. c). Ainsi, pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut tout d'abord la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). Il faut, en outre, que ces éléments servent de base à la production agricole (e) et que leur exploitation exige au moins une UMOS (f) (ATF 135 II 313 consid. 5 p 321; arrêt TF 2C_1034/2019 / 2C_1035/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4; Eduard Hofer in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2e éd., Brugg 2011, n° 29 ss ad art. 7 LDFR; Sandra Dosios Probst, *La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat*, 2002, n° 174 p. 87; Donzallaz, *Commentaire*, op. cit., n° 90 ad art. 7 LDFR). La notion d'entreprise agricole revêt une importance juridique dans la loi sur le droit foncier agricole puisque cette loi vise notamment à les protéger (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Ainsi, par exemple, les entreprises agricoles ne peuvent pas être partagées matériellement (art. 58 ss LDFR) et leur acquisition est soumise à une autorisation (art. 61 ss LDFR); leur existence est aussi le préalable nécessaire à l'exercice de certains droits, tels que le droit d'emption et de préemption des parents (art. 25 et 42 LDFR) ou le droit de préemption du fermier (art. 47 LDFR). c) Conformément à l'art. 7 al. 1 in fine LDFR, le Conseil fédéral a fixé les facteurs et les valeurs servant au calcul des UMOS à l'art. 3 de son ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm; RS 910.91). Selon cette disposition, l'UMOS sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail (al. 1). Des facteurs déterminés s'appliquent au calcul du nombre d'UMOS par exploitation. En particulier les surfaces viticoles en pente et en terrasses sont calculées à raison de 1,077 UMOS/ha, les

cultures spéciales à raison de 0,323 UMOS/ha et les surfaces agricoles utiles (sans les cultures spéciales) à raison de 0,022 UMOS/ha (al. 2). Ces facteurs sont complétés par l'art. 2a de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110), qui fixe notamment la main-d'œuvre nécessaire à la viticulture avec vinification à 0,323 UMOS/ha et à la forêt faisant partie de l'exploitation à 0,013 UMOS/ha. Selon le document de l'Office fédéral de l'agriculture "Aide à l'exécution pour le calcul des unités de main-d'œuvre standard conformément à l'art. 2a, al. 6 et 7, ODFR" (point 3.3.3. et 3.4, version applicable à partir du 1er mai 2017), la viticulture avec vinification sur le domaine constitue un cas spécial dans le calcul de l'UMOS. Contrairement à ce qui est le cas pour tous les autres suppléments UMOS, le supplément pour la viticulture avec vinification sur le domaine comprend déjà les activités telles que la transformation et le stockage. Par conséquent, pour éviter que les activités de stockage et de transformation soient comptées à double, seule la plus-value générée par la vente directe (aux consommateurs finaux) de vin peut être prise en compte pour le calcul de l'UMOS. d) aa) La présence de bâtiments d'exploitation et d'habitation est une caractéristique essentielle de l'entreprise agricole et constitue la base de l'activité professionnelle agricole. Les bâtiments agricoles sont ceux servant, d'une part, à l'habitation et, d'autre part, à l'exploitation, par exemple les locaux techniques, granges et étables (Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé [ci-après: Traité]*, tome 2, Berne 2006, n° 2530 s. p. 347; Dosios Probst, *op. cit.*, n° 177 ss p. 88; Hofer, *op. cit.*, n° 23 ad art. 7 LDFR ; ATF 135 II 313 consid. 5.2.1; 121 III 75 consid. 3c). Leur nombre et leur variété dépendent du type d'agriculture, de son implantation géographique et de la grandeur de l'entreprise (Donzallaz, *Traité*, *op. cit.*, n° 2556 p. 355; Dosios Probst, *op. cit.*, n° 180 p. 89; ATF 135 II 313 consid. 5.2.1; arrêt TF 2C_1034/2019 / 2C_1035/2019 du

E. 8

juillet 2020 consid. 4.4.1 et 4.4.3). En règle générale, les locaux de stockage d'une partie des produits ne sont pas nécessaires; souvent, les récoltes sont directement transportées du champ vers des entrepôts centraux, des exploitations de traitement ou la gare. En matière viticole, il n'est pas rare que des vigneron·nes amènent leur vendange à des tiers qui se chargent de la vinification; dans ce cas, le raisin n'est en principe pas stocké sur l'exploitation. Ainsi, pour une exploitation viticole, un grand garage dans une maison familiale peut suffire pour que l'on considère que les bâtiments d'exploitation sont présents (Hofer, *op. cit.*, n° 27 ad art. 7 LDFR; arrêts TF 2C_1034/2019 / 2C_1035/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.4.3; 2C_896/2011 du 7 février 2012 consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a retenu que le fait qu'un domaine viticole ne comprenne pas de cuves ou de pressoir pour le raisin et que les installations ne permettent pas le stockage et la transformation du raisin issu des parcelles affermées ne s'opposent pas à la qualification du domaine d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR (arrêt TF 2C_1034/2019 / 2C_1035/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.4). Les éléments principaux des bâtiments et des installations agricoles doivent être convenables (ATF 82 II 4 consid. 2; Donzallaz, *Traité*, *op. cit.*, n° 2557 p. 355). La condition de l'existence de bâtiments d'exploitation doit être considérée comme remplie même si des réparations sont nécessaires et s'il y a lieu de compléter les bâtiments existants (Donzallaz, *Traité*, *op. cit.*, n° 2539 p. 348 ss et 2558 p. 356). A cet égard, l'aménagement ou la rénovation de bâtiments doit être économiquement supportable. Il faut pour cela prendre en considération uniquement les revenus agricoles créés par l'entité concernée, comme l'impose l'art. 7 al. 4 let. b LDFR, et non des apports extérieurs (héritage, donation, etc.; cf. Donzallaz, *Traité*, *op. cit.*, n° 2755 p. 422). Il n'existe pas d'entreprise si la

construction d'un bâtiment n'est pas économique (Hofer, op. cit., n° 23a ad art. 7 LDFR). Les experts jouent un rôle primordial dans cette appréciation (Jean-Michel Henny, L'entreprise agricole au sens du droit foncier rural et du droit du bail à ferme agricole, Communications de droit agraire 2003 I 133 ss, n° 2.1.3 p. 137). bb) Aux termes de l'art. 8 let. b LDFR, les dispositions sur les immeubles agricoles isolés s'appliquent à l'entreprise agricole lorsque celle-ci n'est plus digne d'être maintenue, quelle que soit sa grandeur, en raison d'une structure d'exploitation défavorable. Dans son Message concernant la réforme de la politique agricole: Deuxième étape (Politique agricole 2002) du 26 juin 1996, le Conseil fédéral relève que, selon cette disposition, les entreprises agricoles, dont le maintien ne se justifie plus en raison d'une structure d'exploitation défavorable, perdent leur caractère d'entreprise au sens juridique et doivent être considérées comme des immeubles. A titre d'exemples de structure d'exploitation défavorable, il cite le cas de l'entreprise qui est composée de nombreux immeubles de peu d'étendue qui ne sont pas contigus et qui ne feront pas l'objet d'une réunion ou d'un remaniement parcellaire à brève échéance ou encore le cas de l'entreprise dont les bâtiments ne sont pas appropriés à l'usage qu'on veut en faire et pour lesquels l'exploitation ne peut pas assumer les dépenses nécessaires pour les transformer ou les remplacer. En revanche, le Conseil fédéral souligne que le mauvais état des bâtiments, lorsqu'il n'est dû qu'à un manque d'entretien, ne rend pas une entreprise agricole indigne d'être maintenue; le propriétaire pourrait mettre sinon les autorités devant le fait accompli (FF 1996 IV 1, spéc. ch. 21 p. 381; voir aussi TF 2C_200/2009 du 14 septembre 2009 consid. 1.1; Hofer, op. cit., n° 17a ss ad art. 8 LDFR; Donzallaz, Traité, op. cit., n° 2882 p. 465). Par conséquent, le seul critère de l'ancienneté d'une exploitation ou encore son manque d'entretien ne suffit pas pour lui retirer son caractère d'entreprise agricole. L'intention des propriétaires de ne pas investir dans des rénovations n'est pas non plus déterminante. En effet, on ne peut faire dépendre le statut d'un bien-fonds agricole de la seule volonté des propriétaires qui pourraient sinon soustraire ces parcelles à l'art. 7 LDFR, en décidant de les laisser à l'abandon (Tribunal cantonal fribourgeois, arrêt 603 2018 94 du 11 décembre 2018 consid. 3). Au demeurant, comme déjà relevé, l'art. 7 al. 4 let. b LDFR prévoit expressément qu'il faut tenir compte de la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes. e) Aux termes de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR, doivent en outre être pris en considération les immeubles pris à ferme pour une certaine durée. La ratio legis de cette disposition tient dans la volonté de prendre en compte les immeubles pris à ferme qui sont exploités comme une unité économique avec les autres immeubles dont l'exploitant est propriétaire; ainsi, dans l'appréciation de l'existence d'une entreprise agricole, les immeubles pris à ferme peuvent entrer en considération pour déterminer si l'on atteint le nombre d'UMOS nécessaire à l'existence d'une telle entreprise (cf. arrêt TF 2C_1085/2013 du 21 mai 2015 consid. 5.2 et les références). Pour qu'un immeuble soit considéré comme pris à ferme pour une certaine durée au sens de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR, la jurisprudence et la doctrine considèrent que la durée du contrat doit correspondre au minimum à la durée initiale de six ans pour les immeubles agricoles (art. 7 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole [LBFA; RS 221.213.2]), respectivement pour la reconduction du bail (art. 8 al. 1 LBFA). En règle générale, on ne prendra pas en considération les surfaces à propos desquelles un contrat de bail de plus courte durée a été autorisé en application des art. 7 al. 2 et 3 ou 8 al. 2 LBFA (cf. FO.2015.0005 du 31 mai 2016 consid. 2c; Hofer, op. cit., n° 91 ss ad art. 7 LDFR; envisageant même que seuls les contrats conclus pour une durée supérieure

à six ans soient intégrés, cf. Donzallaz, *Traité*, op. cit., n° 2776 ss p. 428 ss). Le contrat de bail ne doit pas avoir été dénoncé; au contraire, sa reconduction doit être vraisemblable, selon une appréciation tournée vers l'avenir (cf. Jean-Michel Henny, *Questions choisies en matières de droit foncier rural*, *Revue du notariat et du registre foncier [RNRF]* 87/2006 p. 237 ss, p. 246). Lorsqu'il apparaît prévisible que le contrat de bail ne sera pas reconduit, les parcelles affermées ne doivent pas être prises en compte (Hofer, op. cit., n° 93 ad art. 7 LDFR). Donzallaz insiste sur le caractère accessoire de la prise en considération des parcelles louées (*Traité*, op. cit., n° 2785 ss p. 433 ss). Il déplore ainsi qu'un tribunal ait sans autre admis qu'une exploitation de 2,4 ha de vignes, dont un ha pris à bail à ferme, constituait une entreprise agricole. À son avis, dans cette affaire, le tribunal aurait dû se demander si la part prise en bail n'était pas trop importante puisqu'elle représentait près de la moitié de la surface culturale totale. Donzallaz rappelle que, selon le Message du Conseil fédéral, une éventuelle prise en considération des immeubles pris en location ne serait que complémentaire par rapport aux autres critères. Même si le Parlement s'est écarté du point de vue de l'Exécutif, quant au principe de la prise en considération de ces contrats de location, l'aspect complémentaire, accessoire en d'autres termes, des baux, semble, selon Donzallaz, devoir être confirmé.

4. En l'espèce, la recourante est propriétaire en main commune, avec B. _____, C. _____, D. _____ et E. _____, de la parcelle n° 1*****. Il convient d'examiner si cette parcelle peut être prise en compte pour déterminer si on est en présence d'une entreprise agricole, question qui divise les parties.

a) La propriété commune est définie par l'art. 652 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), qui énonce que " lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière ". En présence d'une succession non partagée, qui entraîne une propriété en main commune, chaque héritier d'une quote-part de la succession ne peut disposer des biens qui en dépendent qu'en commun avec les autres héritiers. Les décisions au sein de la propriété en main commune sont prises à l'unanimité (art. 653 CC).

b) Il faut tout d'abord relever que la LDFR ne règle pas expressément la question de la propriété en main commune. Cela étant, la LDFR envisage la question des hoiries, sans exclure à aucun endroit que des immeubles en main commune puissent être considérés comme faisant partie d'entreprises agricoles. La recourante expose qu'Yves Donzallaz ne cite pas la main commune lorsqu'il définit les immeubles agricoles au sens l'art. 7 LDFR dans son *Traité de droit agraire suisse*, (op. cit., n° 2473). Elle en déduit que les immeubles en main commune ne sont pas concernés par la LDFR. Cette interprétation ne paraît pas correcte dès lors que cet auteur, à l'endroit cité, renvoie au n° 1824 qui se réfère lui-même à l'art. 3 LDFR (étendant les dispositions de la loi aux parts de copropriété sur les immeubles agricoles) qu'il convient de mettre en lien avec la propriété commune (*Traité*, op. cit., n° 1838). Le Tribunal de céans relève aussi que les règles sur la propriété en main commune n'excluent pas qu'un immeuble puisse servir à des usages parallèles, avec l'accord de tous les propriétaires, comme cela est le cas en l'espèce. Certes, il ressort des explications de la recourante que ces usages parallèles ne vont pas sans difficulté, voire qu'elle se trouve entravée dans certaines de ses initiatives. Il n'en demeure pas moins que la recourante est au bénéfice d'une convention lui permettant d'utiliser au moins en partie l'immeuble sis sur la parcelle n° 1***** pour son exploitation viticole. D'un point de vue juridique, cette convention existe et la recourante pourrait exiger son respect de la part des autres signataires. Au surplus, même si l'on faisait abstraction de cette convention, force est de constater que la recourante utilise de fait les installations sises sur la parcelle n° 1*****

pour son exploitation viticole. Il faut ainsi considérer que la parcelle n° 1***** peut être prise en compte pour déterminer si la recourante est à la tête d'une entreprise viticole au sens de l'art. 7 LDFR, même si la recourante n'en est pas la seule propriétaire et que cela peut occasionner des difficultés liées à l'exploitation conjointe des locaux. Certes, ce qui est particulier par rapport aux cas de hoiries envisagés par la LDFR (cf. par exemple l'art. 36 LDFR), c'est qu'en l'occurrence ce n'est pas le domaine entier qui est en main commune mais uniquement une des parcelles, à savoir celle sur laquelle se trouve le centre de l'exploitation. Il serait ainsi envisageable que d'autres propriétaires en main commune de la parcelle n° 1***** qui sont aussi propriétaires individuels d'autres parcelles viticoles voisines (comme cela semble être le cas de C._____) puissent également pour leur part être considérés comme étant à la tête d'une entreprise viticole au sens de l'art. 7 LDFR, englobant la parcelle n° 1*****. Ainsi cette parcelle pourrait faire partie de deux entreprises viticoles. L'on ne voit toutefois pas que la loi interdise ce cas de figure. c) Au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que la parcelle n° 1***** peut être intégrée dans une entreprise agricole même si elle est détenue en main commune. 5. Il convient encore d'examiner si, en prenant en compte la parcelle n° 1*****, les critères permettant de conclure à l'existence d'une entreprise agricole exploitée par la recourante sont réunis, sous l'angle de la structure d'exploitation et des UMOS. a) La recourante expose que les installations de vinification sont en mauvais état et en particulier que les cuves sont inexploitable. Pour cette raison, le chasselas est déjà actuellement vinifié par un tiers (F._____) et il serait envisagé, à court terme, de confier la totalité de la vinification à ce tiers. Il ne serait pas rentable économiquement de rénover les installations, d'autant plus que les autres propriétaires ne seraient pas prêts à participer financièrement à ces travaux. Lors de la vision locale du 17 janvier 2023, le Tribunal a examiné les cuves en ciment que la recourante n'utilise plus; celle-ci a expliqué par la suite qu'elle ne les avait pas démontées, d'une part, car cela coûtait trop cher et, d'autre part, en raison des difficultés à trouver un accord avec les autres membres de l'hoirie . Le Tribunal a constaté que le fond des cuves apparaissait fissuré, notamment dans la partie droite et au fond. La recourante a expliqué que des réparations avaient déjà eu lieu, mais n'avaient pas été suffisantes. Elle a aussi fait remarquer l'humidité des locaux. Dans l'autre bâtiment situé sur la parcelle n° 1*****, la recourante a exposé qu'elle pouvait disposer uniquement d'une petite moitié de l'espace de la cave et de faibles espaces au rez; elle pouvait utiliser le pressoir et mettre en bouteille son vin. Le Tribunal a constaté que le pressoir était assez vieux, mais qu'il fonctionnait encore. Il ressort de ce qui précède que les installations sont vétustes et auraient besoin d'entretien; en outre, la recourante n'en dispose pas avec la liberté qu'elle souhaiterait. Il n'en demeure pas moins que les locaux et les machines sont utilisables et utilisés pour produire et mettre en bouteille du vin. Même si la structure d'exploitation ne paraît pas idéale, il n'est pas possible de retenir qu'elle est si défavorable qu'elle ne permet plus à l'entreprise viticole de fonctionner. La question pourra par contre se poser, lorsque les installations seront hors d'usage, de savoir si un investissement financier et leur maintien se justifie encore. Quant à l'argument de la recourante selon lequel elle sera bientôt contrainte de confier l'entier de la vinification à un tiers, force est de constater qu'il s'agit d'une affirmation qui demande encore à être concrétisée. Il convient pour statuer de se baser sur la situation actuelle. Or en l'état les installations sises sur la parcelle n° 1***** sont encore utilisées pour produire du vin. Lorsque la recourante ne vinifiera plus sur son domaine, la situation pourra être réévaluée. b) La recourante conteste que son exploitation nécessite 1.68 UMOS. Le calcul des UMOS tel qu'il ressort du rapport privé du 13 octobre 2021 et tel

qu'il a été repris par l'autorité intimée se présente comme suit: Eléments Unité Nombre
UMOS par unité UMOS a 1. SAU sans les cultures spéciales ha 0.11 0.022 0.002 a 2.
Cultures spéciales (sans a 3.) ha 1.34 0.323 0.433 a 3. Surfaces viticoles en forte pente et en
terrasses ha 0.36 1.077 0.388 b 1. Vaches, brebis et chèvres laitières UGB 0.039 b 2. Porcs à
l'engrais, p. de renouvellement > 25kg UGB 0.008 b 3. Porcs d'élevage UGB 0.032 b 4.
Autres animaux de rente UGB 0.027 c 1. Terrains en pente présentant une déclivité de 18 à
35 % ha 0.01 0.016 0.000 c 2. Terrains en pente présentant une déclivité sup. à 35 %,
jusqu'à 50 % ha 0.02 0.027 0.001 c 3. Terrains en pente présentant une déclivité supérieure
à 50 % ha 0.01 0.054 0.001 c 4. Culture biologique oui =1 supplément c 5. Arbres fruitiers
haute-tige pièce 0.001 Sous-total 1 * 0.824 A Supplément pour des branches d'exploitation
spéciales Pommes de terre ha 0.039 Baies, plantes médicin. et aromat. ha 0.323 Viticulture
avec vinification (sans la surface en Chasselas, vinifiée au domaine F. _____ ha

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