



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

603 2017 106

Arrêt du 16 novembre 2018

III^e Cour administrative

Composition

Présidente: Anne-Sophie Peyraud
Juges: Marianne Jungo, Johannes Frölicher
Greffier-stagiaire: Matthieu Loup

Parties

A._____, **recourant**, représenté par Me Dominique Morard,
avocat

B._____, **recourant**, représenté par Me Dominique Morard,
avocat

contre

AUTORITÉ FONCIÈRE CANTONALE, autorité intimée,

C._____, **intimée**

Objet

Agriculture - Décision en constatation - Droit d'être entendu

Recours du 26 juin 2017 contre la décision du 24 mai 2017

considérant en fait

A. La communauté héréditaire de feu D._____, décédé en 1976, est propriétaire des art. eee et fff du registre foncier (ci-après: RF) de la Commune de G._____, tout deux situés en zone agricole. Ces articles ne constituent pas et ne font pas partie d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 la loi du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11). Deux bâtiments (habitation, ass. n° hhh; hangar, ass. n° iii) sont implantés sur l'art. eee RF, tandis qu'un garage (ass. n° jjj) se trouve à cheval sur les deux articles précités.

Selon un décompte, A._____, fils de l'hoir B._____, s'acquitte seul ou avec son père d'un fermage annuel pour ces deux articles depuis l'année 2000.

B. En date du 22 décembre 2008, C._____ a été désignée représentante de la communauté héréditaire, composée de 25 membres, par la Justice de paix du cercle de K._____.

C. Agissant en cette qualité, elle a, par courrier du hhh juillet 2016, requis de l'Autorité foncière cantonale (ci-après: AFC) le morcellement et le désassujettissement à la LDFR des art. eee et fff RF. Elle indique dans le courrier joint à cette demande que, depuis de nombreuses années, les terres sont affermées à A._____ par l'hoirie et que l'habitation est louée à d'autres personnes.

Suite à cette requête, l'AFC a ordonné une inspection des lieux. Celle-ci a eu lieu le 19 août 2016 en présence de C._____. L'expert diligenté a constaté, dans son rapport à l'AFC, que l'ancienne ferme n'était plus utile pour l'agriculture, que les écuries n'étaient plus aux normes, que la fonctionnalité était mauvaise, que l'entier du bâtiment devait être rénové et que les annexes, sauf le garage, n'avaient plus aucune utilité agricole et étaient même partiellement dangereuses vu leur état.

D. Le 7 octobre 2016, le bureau d'ingénieurs-géomètres L._____ SA a établi un verbal de division, lequel prévoit le morcellement de l'art. eee RF en un nouvel art. mmm RF d'une surface de 2'700 m² (habitation, ass. n° hhh; hangar, ass. n° iii; rural; ruchers; garage [partiel], ass. n° jjj; chemin; place), un nouvel art. nnn RF d'une surface de 3'008 m² (chemin; champ), le solde subsistant en tant qu'art. eee RF, pour une surface de 41'258 m² (haie; champ).

E. En date du 9 novembre 2016, B._____ a informé l'AFC qu'il n'avait pas consenti à la démarche entreprise par C._____ au titre de représentante de la communauté héréditaire.

Par courrier du 5 janvier 2017 adressé à C._____, l'AFC a exposé sa pratique et a indiqué être en mesure de rendre, à la requête d'un membre d'une hoirie agissant seul, une décision de constatation quant à l'assujettissement ou non d'un immeuble à la LDFR. Faute d'un accord ou d'une procuration de tous les membres de l'hoirie, elle a indiqué que l'intéressée ne pouvait en revanche pas solliciter une autorisation de morcellement. Par courrier du hhh février 2017, l'AFC a encore demandé la production du contrat de bail à ferme agricole conclu avec le fermier,

F. Par courrier du 24 janvier 2017, C._____ a requis de l'AFC qu'une décision formelle sur sa demande de morcellement et de désassujettissement de l'art. eee RF soit rendue. Elle a par la suite fait parvenir à l'AFC un récapitulatif des paiements des fermages annuels et une procuration datée du 1^{er} juillet 2016, signée par 19 membres de l'hoirie, lui donnant pouvoir de les représenter

dans le cadre de la demande de désassujettissement des art. eee et fff RF. Dite procuration ne porte pas la signature de B._____. Elle a également indiqué à cette occasion qu'aucun contrat de fermage n'avait été conclu entre l'hoirie et A._____, lequel s'acquittait du fermage annuel depuis qu'il avait repris l'exploitation suite à la retraite de son père B._____.

G. Par décision présidentielle du 24 mai 2017, l'AFC a constaté que le nouvel immeuble art. mmm RF, soit la parcelle sur laquelle sont implantés l'habitation, le hangar, le rural et les ruchers ainsi qu'une partie du garage, selon le verbal de division du 7 octobre 2016, était inapproprié à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. Elle s'est principalement fondée sur l'inspection des lieux du 19 août 2016.

H. Agissant le 26 juin 2017, A._____ et B._____ ont recouru auprès du Tribunal cantonal contre cette décision, dont ils demandent l'annulation sous suite de frais et dépens. Ils concluent à ce qu'il soit constaté que l'immeuble (nouveau) art. mmm RF est approprié à l'usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR et, subsidiairement, à ce que l'affaire soit renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens de ses considérants.

A l'appui de leur recours, ils font valoir que, n'ayant pas été invités à participer à l'inspection du 19 août 2016 alors qu'ils sont fermiers de la parcelle concernée, ils ont été privés de la possibilité d'expliquer l'usage concret qu'ils font de l'immeuble et l'utilité de celui-ci pour leur exploitation, ce qui entraîne une violation de leur droit d'être entendus. Ils invoquent également une constatation inexacte et incomplète des faits par l'autorité intimée, en ce sens qu'elle se serait uniquement basée sur le rapport d'inspection des lieux, lequel est lacunaire et contient des informations erronées. Ils soutiennent finalement que c'est en violation du droit que l'autorité intimée a considéré que l'immeuble (nouveau) art. mmm RF était inapproprié à un usage agricole.

I. Dans ses observations du 14 septembre 2017, l'autorité intimée conclut au rejet du recours. Elle expose notamment que son choix de ne pas transmettre le procès-verbal de l'inspection des lieux à tous les membres de l'hoirie reposait sur le constat que C._____, en sollicitant une décision en constatation, avait fait exercice d'un droit individuel et que, par ailleurs, dite décision ne constituait pas un désassujettissement formel de l'immeuble en cause. Elle relève en outre que, bien que l'inspection des lieux ait eu lieu durant la période de végétation, soit celle durant laquelle le rural aurait dû être utilisé selon les dires des recourants, la présence d'aucune bête n'a été constatée par l'expert.

J. Dans leurs contre-observations du 22 février 2018, les recourants maintiennent qu'à défaut d'une demande émanant de l'ensemble de l'hoirie, l'autorité intimée n'était pas fondée à rendre la décision de constatation sollicitée.

K. Invitée à se déterminer, C._____ a fait part de ses observations par courrier du 3 avril 2018, complété le 9 avril 2018 et conclu au rejet du recours sous suite de frais et de dépens. Elle se prévaut de son statut de représentante de l'hoirie et réitère que le fermier n'a pas besoin du rural pour son exploitation. Elle note que le désassujettissement permettra un partage égalitaire de l'hoirie, confirmant pour le surplus la teneur de l'inspection des lieux effectuée en sa présence.

L. Dans leurs contre-observations du 23 juillet 2018, les recourants invoquent le fait que C._____ n'a pas pouvoir d'agir au nom de l'indivision dans la présente procédure et que les bâtiments sont appropriés à un usage agricole, dès lors que les critères objectifs et subjectifs applicables pour déterminer l'aptitude d'un immeuble à un usage agricole démontrent clairement

que celle-ci est donnée dans le cas d'espèce. Ils produisent également une offre de rachat des parcelles litigieuses au prix licite, formulée le 9 novembre 2016 et réitérée le 26 avril 2018.

en droit

1.

1.1. Aux termes de l'art. 84 LDFR, celui qui a un intérêt légitime à un tel constat peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si 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 (let. a) ou si l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée (let. b).

Selon la jurisprudence de la Cour de céans, l'utilisation des termes "en particulier" ne laisse aucun doute sur le fait que cette énumération n'est pas exhaustive et qu'en ce sens, toutes les causes susceptibles d'être examinées en vertu des 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 notamment possible de faire constater si un immeuble déterminé est (ou n'est pas) un immeuble agricole au sens de l'art. 6 LDFR (cf. arrêt TC FR 603 2010 39 du 29 août 2012 et les références citées).

L'art. 83 al. 3 LDFR prévoit, d'une part, que les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours contre le refus d'autorisation, tandis que, d'autre part, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, peuvent faire de même contre l'octroi de l'autorisation. Compte tenu de l'effet contraignant déployé par la décision en constatation sur une procédure ultérieure d'autorisation, il s'impose de définir la qualité pour recourir contre la décision en constatation comme le fait l'art. 83 al. 3 LDFR pour la procédure d'autorisation. Il s'ensuit que le fermier de la parcelle concernée a, en plus du droit de se voir notifier la décision en constatation, la qualité pour recourir contre celle-ci (cf. STALDER, *in* Le droit foncier rural – Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, art. 84 n. 12 s.; cf. également arrêts TC FR 603 2010 168 du 19 mai 2011 consid. 1a; 603 2012 89 du 11 juin 2013 consid. 1b/aa).

En l'espèce, chacun des recourants doit se voir reconnaître la qualité pour recourir au sens de l'art. 76 let. a CPJA dès lors qu'ils sont atteints, soit en tant que fermier, soit en tant qu'hoir, par la décision prise par l'autorité intimée et qu'ils bénéficient d'un intérêt digne de protection à ce que celle-ci soit annulée. Peu importe qu'aucun contrat de fermage n'ait été produit dans le cadre de la procédure, dans la mesure où la qualité de fermier du précité – cas échéant de son père – n'a pas été contestée ou remise en cause par les parties.

1.2. Selon l'art. 88 al. 1 LDFR, un recours peut être formé dans les trente jours devant l'autorité cantonale de recours (art. 90 let. f LDFR) contre les décisions prises en vertu de cette loi. La compétence du Tribunal cantonal pour connaître du présent recours contre la décision de l'AFC découle de l'art. 11 de la loi fribourgeoise du 3 septembre 1993 d'application de la LDFR (LALDFR; RSF 214.2.1).

Déposé dans le délai et les formes prescrits – l'avance de frais ayant par ailleurs été versée en temps utile – le recours est recevable et le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur ses mérites.

1.3. En vertu de l'art. 77 al. 1 CPJA, le recours 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'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA).

2.

La LDFR a pour but, selon son art. 1 al. 1, 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).

2.1. La LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR). Pour le champ d'application territorial, cette disposition renvoie à l'art. 15 LAT, qui définit les zones à bâtir, ainsi qu'à toutes les autres dispositions de la LAT et du droit cantonal de l'aménagement du territoire qui traitent des zones où l'on ne peut pas bâtir.

En tant que loi spéciale, la LDFR définit de manière autonome le concept d'immeuble agricole, indépendamment du sens qu'il pourrait avoir dans d'autres lois spéciales ou des lois antérieures traitant de cette question (DONZALLAZ, Commentaire LDFR, 1993, art. 2 n. 39). Ainsi, l'art. 6 al. 1 LDFR dispose qu'est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole, à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme. Sont des immeubles les biens-fonds, notamment les prés et les champs ainsi que les vignes, mais aussi les immeubles construits de bâtiments agricoles qui sont appropriés à un usage agricole. S'agissant en particulier des bâtiments situés en dehors de la zone à bâtir, c'est l'aptitude objective qui est déterminante pour la qualification d'immeuble agricole.

Pour juger, selon une échelle objective, si un bâtiment correspond au but d'un usage agricole, on se fondera essentiellement sur deux critères: le bâtiment doit en premier lieu être indispensable à l'exploitation agricole, c'est-à-dire servir surtout à satisfaire ses besoins dans un juste dimensionnement. Pour des bâtiments d'habitation, il faut en outre que l'exploitation exige une présence constante des personnes qui y travaillent et que la zone d'habitation la plus proche soit assez éloignée et difficile à atteindre; le droit d'habiter en dehors de la zone à bâtir demeure réservé à ceux qui sont directement actifs dans l'agriculture comme exploitants ou comme auxiliaires, aux membres de leur famille et à la génération sortante, qui a été active sa vie durant dans l'agriculture. Cumulativement avec son "caractère indispensable", l'exploitation agricole à laquelle sert le bâtiment doit en second lieu être économiquement rentable et permettre d'assurer l'existence de celui qui y travaille. Cela suppose un concept d'exploitation et une certaine étendue de l'exploitation; pour l'habitation, on peut se référer à la notion de l'entreprise agricole de la LDFR comme moyen auxiliaire d'orientation (cf. par ex. ATF 122 II 160 consid. 3a).

Les bâtiments existants sis en dehors des zones à bâtir, dont l'usage agricole est licite et qui sont effectivement utilisés pour l'agriculture, sont soumis à la LDFR sans égard à d'autres conditions. Les deux critères du caractère indispensable et de la rentabilité économique présentés ci-dessus ne jouent un rôle que si l'usage agricole a pris fin et que l'autorisation est requise de soustraire au champ d'application de la LDFR des bâtiments utilisés auparavant dans l'agriculture (ATF 125 III 175 consid. 2b *in fine*).

2.2. Le champ d'application de la LDFR comprend aussi, à l'encontre du système ("systemwidrig", ATF 125 III 175 consid. 2c *ab initio*), des immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR), ainsi que des entreprises mixtes, lorsqu'elles ont un caractère agricole prépondérant (art. 7 al. 5 LDFR). Un usage mixte au sens de la loi résulte souvent du fait que les bâtiments d'habitation et d'économie rurale utilisés à l'origine pour l'agriculture ne sont plus nécessaires à cet usage ou servent à d'autres fins, notamment d'habitation, contrairement aux dispositions de la loi. Comme la LDFR n'a pas pour but de protéger les parties non agricoles d'un usage mixte (cf. art. 1 al. 1 LDFR), celles-ci ne restent soumises à la LDFR que jusqu'au jour où elles sont soustraites à l'interdiction de partage matériel et de morcellement (art. 58 LDFR) par une autorisation exceptionnelle en vertu de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR; l'intéressé a le droit, dans ce contexte, de requérir une autorisation exceptionnelle (ATF 125 III 175 consid. 2c).

2.3. En l'espèce, la question litigieuse est celle du caractère approprié à l'agriculture ou non de l'art. mmm RF tel que défini par le verbal de division joint à la requête de l'intimée. Autrement dit, il s'agit de déterminer si cet immeuble est agricole et, partant, soumis à la LDFR. Il ne s'agit en revanche pas de déterminer si le morcellement envisagé nécessite en particulier une exception à l'interdiction de morcellement prévue à l'art. 58 al. 2 LDFR. On précisera d'ailleurs à ce sujet qu'une décision constatatoire fondée sur l'art. 84 LDFR ne remplace pas une éventuelle autorisation requise par la même loi (cf. ci-dessous). Dans ce contexte, il sied de rappeler en outre que la Cour n'est pas liée par les motifs tels que retenus par l'autorité intimée dans sa décision contestée (art. 95 al. 3 CPJA).

3.

Dans un premier moyen, les recourants font valoir, au stade de leurs contre-observations, que l'autorité intimée ne pouvait pas entrer en matière sur la demande de l'intimée en constatation du non-assujettissement de la parcelle litigieuse. Selon eux, une telle demande visant une parcelle se trouvant en propriété d'une hoirie implique une consorité active nécessaire, alors que l'intimée a agit seule.

3.1. La communauté héréditaire, comme telle, n'a pas la capacité d'ester en justice. La qualité pour agir appartient ainsi à tous les héritiers, comme consorts nécessaires (STEINAUER, Le droit des successions, 2^e éd. 2015, n° 1228). Ce principe fait toutefois l'objet de plusieurs exceptions, notamment 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.

Tel est notamment le cas dans le cadre d'une demande de constat par l'autorité compétente, par une décision telle que prévue à l'art. 84 LDFR, de l'assujettissement ou non à la LDFR d'une

parcelle se trouvant en propriété de la communauté. 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 telle décision soit rendue (arrêt TC FR 603 2013 291 du 23 avril 2015 consid. 1b/cc; cf. arrêts TC SZ III 2006 912 du 22 février 2007 consid. 1.2; TC SZ III 2011 169 du 23 mai 2012 consid. 3.3; cf. également HERRENSCHWAND/STALDER, *in* Das bäuerliche Bodenrecht, 2^e éd. 2011, ad art. 84 n. 8). 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 toutefois 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 (DONZALLAZ, art. 84 n. 756). Il en découle notamment que la constatation par l'autorité ne peut se substituer à une autorisation exigée par la LDFR, cette dernière devant être requise par la suite, notamment si l'opération contrevient à l'interdiction du morcellement (HERRENSCHWAND/STALDER, art. 84 n. 3; DONZALLAZ, art. 84 n. 760; cf. également ATF 129 III 503 consid. 3.6).

3.2. En l'espèce, la parcelle litigieuse est propriété d'une hoirie, représentée par l'intimée en vertu d'une décision de l'autorité compétente (art. 602 al. 3 CC). Compte tenu de ce qui précède, la question de l'étendue du pouvoir de représentation de l'indivision par celle-ci, de manière générale et en particulier en lien avec une procédure en constatation fondée sur la LDFR, peut demeurer indéterminée. En effet, l'intimée était de toute manière fondée à agir seule, respectivement au nom des membres de l'hoirie lui ayant donné procuration, pour requérir une décision constatatoire relative à l'assujettissement à la LDFR de la parcelle litigieuse.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que l'autorité intimée est entrée en matière sur la demande de l'intimée tendant au prononcé d'une décision constatatoire relative à l'assujettissement de la parcelle concernée. Les conclusions des recourants sur ce point doivent être rejetées.

4.

Les recourants invoquent ensuite une violation de leur droit d'être entendus, du fait qu'ils n'ont pas été conviés à l'inspection des lieux du 19 août 2016 et que l'autorité intimée ne leur a pas transmis le procès-verbal de celle-ci avant de rendre sa décision.

4.1. La question de savoir si le fermier d'une parcelle visée par une procédure en constatation au sens de l'art. 84 LDFR doit se voir reconnaître la qualité de partie dépend du droit cantonal (STALDER, art. 84 n. 13). La LALDFR ne réglant pas la question de la qualité de partie de manière spécifique, il se justifie de faire application des règles générales de procédure. Dans ce contexte, l'art. 11 CPJA, tout comme l'art. 6 PA sur le plan fédéral, reconnaît la qualité de partie dès la première instance à toute personne qui dispose d'un moyen de droit contre la décision à prendre (DUBEY/ZUFFEREY, *Droit administratif général*, 2014, n° 1951). Or, comme exposé précédemment, le fermier d'un immeuble dispose d'un droit de recours contre la décision en constatation de l'assujettissement ou non à la LDFR de cet immeuble (art. 84 en lien avec l'art. 83 al. 3 LDFR). Il s'ensuit que la qualité de partie doit être reconnue au fermier et qu'il a, à ce titre, le droit d'être entendu (art. 57 al. 1 CPJA).

A cela s'ajoute que le caractère approprié ou non d'un immeuble à l'usage agricole dépend, du moins en partie, de son utilisation effective. Dans ce contexte, la nécessité d'entendre le fermier de l'immeuble concerné semble évidente, à plus forte raison encore s'il n'est pas à l'origine de la

demande d'une décision constatatoire, respectivement qu'il a fait montre de son opposition à celle-ci.

4.2. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 124 II 132 consid. 2b et la jurisprudence citée; arrêt TF 5A.34/2006 du 3 avril 2007 consid. 4.1). Il comprend en outre le droit de participer à une éventuelle inspection des lieux (art. 60 al. 1 let. a CPJA; cf. également arrêt TC FR 603 2015 15 du 18 août 2015 consid. 2b), à moins que l'urgence ou la nature de l'affaire ne l'exige (art. 61 al. 2 CPJA). On considère ainsi notamment que le propriétaire d'un terrain a le droit d'être convoqué à une inspection des lieux organisée par l'autorité suite à la demande du calcul du fermage licite par l'exploitant dudit terrain, et qu'une omission de le faire emporte violation de son droit d'être entendu (voir p.ex. arrêt CJ GE ATA/578/2014 du 29 juillet 2014 consid. 3).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 122 II 464 consid. 4a et les arrêts cités).

Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle, mais annulable (ATF 133 III 235 consid. 5.3). La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (arrêts TF 1C.161/2010 du hhh octobre 2010 consid. 2.1; 8C.104/2010 du 29 septembre 2010 consid. 3.2; 5A.150/2010 du 20 mai 2010 consid. 4.3; 1C.104/2010 du 29 avril 2010 consid. 2). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2); elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi à l'autorité inférieure entraîneraient une procédure purement formelle et un retard inutile incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à un traitement rapide de la cause (ATF 133 I 201 consid. 2.2 et les références citées).

4.3. En l'espèce, l'autorité intimée a fondé sa décision sur les constatations faites lors de l'inspection des lieux du 19 août 2016. Cette inspection s'est déroulée, selon le procès-verbal établi par l'expert mandaté, en la seule présence de l'intimée. Dès lors que la requête initiale et le formulaire l'accompagnant adressés par l'intimée à l'autorité intimée mentionnaient tous deux expressément le fermage en faveur de l'un des recourants, l'autorité intimée ne pouvait pas ignorer l'existence d'un fermier intéressé, à qui il se justifiait de reconnaître la qualité de partie à la procédure constatatoire. Ce manquement n'a de surcroît pas été corrigé par la suite puisque l'autorité intimée ne lui a, avant de statuer, ni communiqué le procès-verbal de l'inspection des lieux, ni donné la possibilité de présenter des observations.

Ces vices graves emportent violation du droit d'être entendu du fermier, lequel n'a pas pu faire valoir ses arguments dans le cadre de la procédure menant à une décision touchant directement ses intérêts. Cette violation ne peut pas être réparée par la Cour de céans au vu des circonstances du cas d'espèce et en particulier dans la mesure où la décision litigieuse repose sur les constatations faites lors d'une vision locale à laquelle toutes les parties n'ont pas été invitées à participer.

5.

Il résulte de ce qui précède que la décision contestée doit être annulée et l'affaire renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle statue à nouveau, après instruction complémentaire – portant, cas échéant, sur une nouvelle inspection des lieux en présence du fermier – menée dans le respect du droit d'être entendu des parties à la procédure.

6.

6.1. Au vu de l'issue du litige, les frais de procédure, par CHF 600.- sont mis, pour un tiers, à la charge de l'intimée qui succombe, dès lors que, partie à la procédure, elle s'est opposée au recours (art. 131 et 132 al. 1 CPJA; cf. arrêts TF 2C_1136/2014 du 5 mai 2015 consid. 5.1; 2C_826/2014 du 24 janvier 2015; 1C_233/2009 du 30 septembre 2009 consid. 3; cf. aussi arrêts TC FR 602 2017 47 du 12 octobre 2018 consid. 5; 603 2014 116 du 4 août 2014). L'Etat de Fribourg est exonéré de sa part des frais (art. 133 CPJA). L'avance de frais de CHF 600.- est restituée aux recourants.

6.2. Ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, les recourants ont droit à une indemnité de partie.

Le renvoi de la cause à l'autorité intimée pour instruction complémentaire et nouvelle décision équivaut à un gain de cause total du point de vue des dépens (arrêts TC FR 603 2017 18 du 6 novembre 2017 consid. 4; 603 2016 39 du 27 avril 2017; cf. arrêts TF 1C_63/2016 du 25 août 2016 consid. 5.5; 2C_60/2011 du 12 mai 2011 consid. 2.4 et 2.5 et les références).

Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (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.-. Les débours nécessaires à la conduite de l'affaire sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif).

En l'espèce, la liste de frais produite par le mandataire des recourants comptabilise plus de 20 heures de travail, dont plus de 9 heures pour le dépôt des contre-observations, ce qui paraît excessif, compte tenu de la nature et de la difficulté de l'affaire. En outre, les débours ont été arrêtés de manière forfaitaire. Dans ces conditions, il se justifie en l'espèce de fixer globalement l'indemnité de partie, sur la base de la liste de frais produite, à CHF 2'750.- (débours compris) pour les opérations effectuées en 2017, et à CHF 2'200.- (débours compris) pour celles de 2018, soit un montant total de CHF 4'950.-, TVA en sus. Elle est mise pour un tiers à la charge de l'intimée et pour deux tiers à la charge de l'Etat de Fribourg (art. 137, 140 et 141 CPJA).

la Cour arrête:

I. Le recours est admis dans le sens de la conclusion subsidiaire.

Partant, la décision de l'Autorité foncière cantonale du 24 mai 2017 est annulée. La cause lui est renvoyée pour instruction complémentaire, au sens des considérants, et nouvelle décision.

II. Les frais de procédure, par CHF 600.-, sont mis pour un tiers, soit CHF 200.-, à la charge de l'intimée. L'avance de frais de CHF 600.- versée par les recourants leur est restituée.

III. Il est alloué aux recourants une indemnité de partie de CHF 4'950.-, débours compris, plus CHF 389.40 au titre de la TVA (CHF 220.- pour 2017 et CHF 169.40 pour 2018), soit la somme de CHF 5'339.40. Elle est mise pour un tiers à la charge de l'intimée (soit CHF 1'779.80) et pour deux-tiers à la charge de l'Etat de Fribourg (soit CHF 3'559.60).

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 et de l'indemnité de partie peuvent, 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 16 novembre 2018/mju/mlo

La Présidente:

Le Greffier-stagiaire: