[AZA 0/2]
5A.4/2000
IIe COUR CIVILE
****

1er septembre 2000

Composition de la Cour: M. Reeb, Président, Mme Nordmann et
M. Merkli, Juges. Greffière: Mme Bruchez.

_____

Statuant sur le recours de droit administratif
formé par
L'Office fédéral de la justice, à Berne,

contre
l'arrêt rendu le 30 décembre 1999 par la IIIe Cour administrative du Tribunal administratif du canton de Fribourg statuant sur le recours formé par l'Hoirie X._____, représentée par Me Rinaldo Maderni, avocat à Chiasso;

(assujettissement d'un immeuble
à la loi fédérale sur le droit foncier rural)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- En 1984, feu X._____ a acquis l'immeuble article 121 du Registre Foncier de la Commune de Y._____.
A l'époque, le domaine d'une surface de 23'749 m2, sis en zone agricole, ne comportait qu'une ferme traditionnelle.
Depuis l'exécution, en 1984, d'importants travaux autorisés, celle-ci a été transformée en une maison d'habitation de prestige avec piscine et en un centre équestre avec écuries.
Le reste de l'immeuble est formé d'un jardin de loisirs aménagé et arborisé, d'une zone d'équitation clôturée et d'une prairie. Cette dernière sert d'aire de mouvement aux chevaux qui occupent les stalles et leur offre l'affouragement et le pâturage; un agriculteur l'entretient durant l'absence des propriétaires.

B.- Le 20 mai 1996, les hoirs de X._____ ont requis l'Autorité foncière cantonale de constater que l'immeuble n'est pas assujetti à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).

Par décision du 4 juillet 1996, cette autorité a soustrait à l'assujettissement de la LDFR l'unité formée par les bâtiments transformés et l'enclos à chevaux (13'000 m2).
S'agissant du reste de l'immeuble (10'700 m2 de prairie), elle a considéré qu'il restait soumis à la loi, dès lors qu'il servait à la production de fourrage et était, par conséquent, approprié à un usage agricole au sens de l'art. 6 ch. 1 LDFR.

Le 30 décembre 1999, la IIIe Cour administrative du Tribunal administratif du canton de Fribourg a notamment admis le recours interjeté par les hoirs contre cette décision et a constaté le non-assujettissement de la parcelle litigieuse à la LDFR.
C.- L'Office fédéral de la justice forme un recours de droit administratif au Tribunal fédéral, concluant, avec suite de dépens, à l'annulation de l'arrêt cantonal.

Les hoirs de X._____ proposent le rejet du recours.
L'autorité cantonale se réfère à ses considérants.

Considérant en droit :

1.- L'arrêt de l'autorité cantonale constatant le non-assujettissement de l'immeuble à la LDFR est une décision au sens de l'art. 5 de la loi fédérale sur la procédure administrative (PA; RS 172. 021); prononcé en dernière instance cantonale, il peut en principe faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral (art. 97 al. 1 et 98 let. g OJ), dès lors qu'un tel recours n'est pas exclu par les art. 99 à 102 OJ. L'art. 89 LDFR prévoit d'ailleurs expressément cette voie de droit contre les décisions sur recours prises par les autorités cantonales de dernière instance au sens de l'art. 88 al. 1 et 90 let. f LDFR. Déposé en temps utile, le recours est aussi recevable au regard de l'art. 106 al. 1 OJ. L'Office fédéral de la justice a en outre qualité pour recourir, conformément aux art. 103 let. b OJ et 5 al. 1 let. a de l'Ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (RS 211. 412.110).

2.- Le Tribunal administratif a soustrait l'immeuble litigieux à l'application de la LDFR. Il a en bref considéré que l'habitation de prestige, le jardin de loisirs aménagé et arborisé, ainsi que la zone d'équitation clôturée avec écuries (13'000 m2) forment un ensemble cohérent auquel est liée de façon indissociable la prairie (10'700 m2). En servant d'aire de mouvement et de pâturages aux chevaux depuis quinze ans, celle-ci participerait en effet à l'activité de l'unité bâtie, à savoir la détente et la pratique de sports équestres.
Ce mode d'utilisation effectif depuis de nombreuses années serait prépondérant par rapport à l'usage agricole auquel les 10'700 m2 pourraient objectivement être affectés.

a) Se fondant sur les art. 2 al. 2 let. d et 6 al. 1 LDFR, l'Office fédéral de la justice soutient d'abord que la parcelle litigieuse est un immeuble à usage mixte non encore partagé en une partie agricole et en une partie non agricole; elle serait ainsi entièrement soumise à la LDFR. En bref, les surfaces non construites entourant l'habitation et ses annexes, l'enclos pour les chevaux ainsi que la prairie, se prêteraient incontestablement à un usage agricole. Leur affectation durant seulement quinze ans à des fins de loisirs ne suffirait pas à reléguer à l'arrière-plan ce critère objectif d'utilisation. Admettre le contraire reviendrait à réduire considérablement le champ d'application de la loi.

b) La LDFR s'applique notamment à des immeubles agricoles isolés qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR).
Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR), à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme (cf. Eduard Hofer, in: Le droit foncier rural, Brugg 1998, nos 7 ss ad art. 6 LDFR). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif. Dans certaines situations, il y a cependant lieu de tenir compte d'un critère subjectif, à savoir l'utilisation effective durant de longues années.
Ainsi, le Message du Conseil fédéral à l'appui des projets de la LDFR cite le cas d'un parc attenant à une villa située en zone agricole; un tel immeuble ne saurait être considéré comme agricole, alors même que le parc se prêterait à un usage agricole ou horticole (FF 1988 III 917, n. 221. 3; Hofer, op.
cit. , n. 16 ad art. 6 LDFR; Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, n. 81, p. 44). En résumé, est approprié à l'agriculture l'immeuble effectivement exploité selon un mode agricole et ne l'est pas celui qui, objectivement apte à un tel usage, n'a plus été utilisé pour l'agriculture depuis de nombreuses années et ne le sera vraisemblablement plus à l'avenir. Par contre, et pour reprendre l'exemple précité, si le parc était effectivement utilisé pour l'agriculture, l'ensemble de la parcelle devrait être qualifié d'immeuble à usage mixte et, partant, serait soumis à la LDFR en vertu de l'art. 2 al. 1 let. d de cette loi (FF 1988 et les auteurs susmentionnés).
Il y a également usage mixte lorsque des 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 buts de la loi (cf. ATF 125 III 175 consid. 2c p. 179).

c) En l'espèce, il est constant que la parcelle litigieuse, qui est située en zone agricole, ne fait pas partie d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR. Il n'est par ailleurs pas contesté - à juste titre, s'agissant de la maison d'habitation (cf. Hofer, op. cit. , n. 21 ad art. 6 LDFR) - qu'elle revêt, en partie, un caractère non

agricole.
En revanche, comme le prétend l'Office fédéral de la justice, à l'instar des champs, des prés, des pâturages ou des vergers, la prairie se prête, par nature, à l'agriculture (cf. Hofer, op. cit. , nos 7 ss ad art. 6 LDFR). En outre, elle est actuellement réellement exploitée en cette forme; la production de fourrage - qu'elle soit destinée à des chevaux de loisirs ou à du bétail - constitue à l'évidence une activité agricole. Même si l'on devait admettre qu'elle est utilisée à des fins de loisirs, un tel usage n'aurait pas duré assez longtemps pour reléguer à l'arrière-plan la possibilité objective d'une affectation agricole. Par ailleurs, rien ne laisse supposer que l'espace en question ne sera pas destiné à l'agriculture dans un proche avenir. Dans ces conditions, la parcelle litigieuse doit être qualifiée d'immeuble à usage mixte au sens de l'art. 2 al. 2 let. d LDFR. Selon la jurisprudence, un tel immeuble reste entièrement assujetti à la LDFR aussi longtemps qu'il n'est pas partagé en une partie agricole et une partie non agricole. Si le partage tombe sous le coup de l'interdiction de morcellement posée par l'art. 58 al. 2 LDFR, une autorisation exceptionnelle doit être requise (cf. art. 60 al. 1 let. a LDFR; ATF 125 III 175 consid. 2c p.

178).

3.- Le recourant prétend ensuite que la prairie ne saurait être considérée comme une aire environnante appropriée à la partie non agricole, dès lors que l'autorité cantonale a fixé la surface de cette dernière à 13'000 m2 et que l'art. 60 let. d LDFR (recte: art. 60 al. 1 let. d LDFR en vigueur depuis le 1er janvier 1999; RO 1998 3009, spéc. 3011) - applicable par analogie - limite l'arrondissement d'un immeuble non agricole à 1000 m2 au plus. Cet avis doit être suivi (cf. Christophe Bandli, in: Le droit foncier rural, Brugg 1998, n. 11 ad art. 60 LDFR).

4.- Vu ce qui précède, le recours doit être admis, l'arrêt du Tribunal administratif annulé et la requête des hoirs rejetée. Ces derniers, qui succombent, supporteront les frais de justice (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a, en revanche, pas lieu d'allouer de dépens à l'Office fédéral de la justice (art. 159 al. 2 OJ). Enfin, la cause doit être renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 159 al. 6 OJ).
Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Admet le recours de droit administratif, annule l'arrêt attaqué et rejette la requête du 20 mai 1996.

2. Met à la charge de l'intimée un émolument judiciaire de 2'000 fr.

3. Renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

4. Communique le présent arrêt en copie au Département de justice et police (Office fédéral de la justice, OFRF/KAR/LDFR 6.4.4.3-1-5), au mandataire de l'hoirie X._____ et à la IIIe Cour administrative du Tribunal administratif du canton de Fribourg.

_____
Lausanne, le 1er septembre 2000 JOR/frs
Au nom de la IIe Cour civile
du TRIBUNAL FÉDÉRAL SUISSE,
Le Président, La Greffière,