Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 787/2008
{T 0/2}

Arrêt du 25 mai 2009
IIe Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Müller, Président,
Karlen, Zünd, Aubry Girardin et Donzallaz.
Greffière: Mme Kurtoglu-Jolidon.

Parties
A.X._____, recourant,
représenté par Me René Schneuwly, avocat,

contre

B.X._____, intimé,
représenté par Me Pierre Mauron, avocat,
Autorité foncière cantonale du canton de Fribourg, ruelle Notre-Dame 2, case postale, 1701 Fribourg.

Objet
Entreprise agricole,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Fribourg, IIIe Cour administrative, du 25 septembre 2008.

Faits:

A.
Par acte d'abandon de biens et cession en lieu de partage du 19 juin 1987, C.X._____ a cédé à ses fils A.X._____ et B.X._____ tous ses biens immobiliers agricoles, soit les domaines de D._____ et E._____, à l'exception du pâturage dit de F._____ composé des articles **** (pâturages et bois de ***** m2), **** (chalet, pâturages et bois de ***** m2) et **** (pâturage de **** m2) du registre foncier de G._____.

L'alpage de F._____, situé à une altitude de 995 mètres, comprend un chalet d'alpage avec une installation adaptée à la fabrication du fromage et des étables avec un système de traite directe. Il a été exploité durant de nombreuses années par C.X._____ et ses deux fils, principalement A.X._____. A l'époque, les intéressés dormaient et fabriquaient du fromage sur place de mai à fin septembre. Cet alpage supporte actuellement une charge de trente vaches pendant cent dix jours puis de seize génisses pendant trente jours.

B.
Par acte de partage du 2 juillet 1997, B.X._____ a acquis le domaine de D._____ formé des articles ***, ****, ****, **** et **** du registre foncier de G._____ et A.X._____ celui de E._____ composé des articles ****, ****, **** et **** dudit registre foncier.

Postérieurement à ce partage, l'alpage de F._____ a été affermé à B.X._____, qui l'exploite de dé-

but mai à fin septembre de chaque année. Durant cette période, B.X._____ ne séjourne ni ne fabrique de fromage sur place. Par contre, il effectue la traite du bétail au chalet de F._____.

C.
C.X._____ est décédé en 2005. Son testament contenait la disposition suivante:
"J'attribue par une règle de partage mon gîte de "F._____" à mes deux fils agriculteurs, A.X._____ et B.X._____. Ceux-ci devront se partager "F._____" selon les règles: "F._____" est divisé par une route en deux lots, le haut et le bas. Le haut sera attribué à mon fils A.X._____ et le bas, avec le chalet de "F._____", à mon fils B.X._____."

A.X._____ est propriétaire de l'alpage H._____ qui jouxte la partie supérieure du domaine de F._____, qui lui a ainsi été attribuée.

Saisie par l'exécuteur testamentaire, l'Autorité foncière cantonale du canton de Fribourg (ci-après: l'Autorité foncière) a constaté, par décision du 23 juin 2006, que l'alpage F._____ constituait une entreprise agricole et que, partant, il tombait sous le coup de l'interdiction de partage. Elle a retenu que cet alpage, qui était situé à 995 mètres d'altitude, devait se distinguer des propriétés traditionnelles de la région préalpine. En effet, le climat à une telle altitude offrait des conditions de travail qui permettaient de gérer une exploitation à l'année. Par ailleurs, ayant procédé à une inspection des lieux, l'Autorité foncière a retenu que le complexe en cause possédait des bâtiments ruraux en très bon état et des équipements de traite qui permettaient un travail rationnel. De plus, le chalet comprenait un local de transformation du lait. Le bâtiment présentait, en outre, une partie habitable, certes aménagée en rapport aux conditions alpestres, mais d'une surface importante. Le gîte était en outre situé dans une zone habitable à l'année. Enfin, au vu de la charge de bétail du complexe, celui-ci répondait à la condition légale de trois quarts d'une unité de main d'oeuvre standard, condition posée pour être considéré comme entreprise agricole.

D.
Par arrêt du 25 septembre 2008, le Tribunal cantonal du canton de Fribourg (ci-après: le Tribunal cantonal) a rejeté le recours de A.X._____. Il a en substance considéré que les éléments constitutifs d'une entreprise agricole étaient réalisés. Le complexe d'alpage F._____ était constitué d'immeubles, de bâtiments (chalet d'habitation) et d'installations agricoles (local de transformation du lait). Selon une appréciation objective, l'ensemble des bâtiments devait pouvoir servir de base à la production agricole, indépendamment de l'usage effectif qui en était fait. Ainsi, il importait peu que l'alpage n'ait jamais été exploité en hiver. En outre, il était évident que la valeur d'une unité de main d'oeuvre agricole, nécessaire pour qu'une exploitation soit considérée comme une entreprise agricole, était largement dépassée.

E.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.X._____ demande au Tribunal fédéral, sous suite de dépens, d'annuler l'arrêt du 25 septembre 2008 du Tribunal cantonal, de constater que le complexe d'alpage F._____ ne constitue pas une entreprise agricole au sens de l'art. 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ou la loi fédérale sur la droit foncier rural; RS 211.412.11) et n'est de ce fait pas soumise à l'interdiction de partage; subsidiairement, de renvoyer l'affaire au Tribunal cantonal pour une nouvelle décision dans le sens des considérants. Il invoque une mauvaise application du droit fédéral.

L'Autorité foncière et B.X._____ concluent, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours. Le Tribunal cantonal et l'Office fédéral de la Justice se réfèrent aux dispositif et considérants de l'arrêt attaqué et proposent le rejet du recours.

Considérant en droit:

1.
Dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu dans une cause de droit public (art. 82 lettre a LTF) par une autorité cantonale supérieure de dernière instance (art. 86 al. 1 lettre d et al. 2 LTF), le recours ne tombe pas

sous le coup d'une des exceptions mentionnées à l'art. 83 LTF. Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF), par le destinataire de la décision attaquée qui a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (art. 89 al. 1 LTF), il est en principe recevable comme recours en matière de droit public (art. 89 LDFR).

2.
2.1
2.1.1 Se pose la question du droit applicable puisque la loi fédérale sur le droit foncier rural a été modifiée alors que la présente procédure était pendante devant le Tribunal cantonal. En effet, le 1er septembre 2008 est entrée en vigueur la novelle du 5 octobre 2007 (RO 2008 3585). Celle-ci a notamment modifié l'art. 7 LDFR, disposition qui définit l'entreprise agricole, du point de vue de son volume, en recourant au concept d'unité de main-d'oeuvre standard (ci-après: UMOS), ladite unité ayant passé d'un minimum de 0.75 UMOS à 1 UMOS. Auparavant, la loi faisait appel à la notion de moitié des forces de travail annuelles d'une famille paysanne (cf. sur la modification, Caroline Emery, Le droit de préemption en droit foncier rural, 2005, p. 93; Thomas Meyer, Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht, 2004, p. 107 ss).

L'Autorité foncière cantonale, qui a rendu sa décision en constatation le 23 juin 2006, a appliqué l'art. 7 LDFR dans son ancienne teneur. Dans son arrêt du 25 septembre 2008, le Tribunal cantonal s'est basé sur la nouvelle disposition sans en expliquer les raisons.
2.1.2 Le Message du 17 mai 2006 concernant l'évolution future de la politique agricole (Politique agricole 2001; FF 2006 6027, ch. 3.5.1 p. 6180) a précisé qu'en raison de l'élévation des exigences en matière de besoin minimal en travail susmentionnée, "un certain nombre d'entreprises ne pourront plus être considérées comme des entreprises agricoles. Il est donc indispensable de définir l'état de fait pertinent et la date à laquelle le nouveau seuil minimal est applicable. ... il est prévu de déclarer applicables à la présente révision les dispositions transitoires édictées au moment de l'entrée en vigueur de la loi." De fait, selon l'art. 95b LDFR, les dispositions transitoires des art. 94 et 95 LDFR s'appliquent à la modification du 5 octobre 2007. L'art. 95 al. 2 LDFR prévoit que les procédures d'autorisation et de recours qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi sont liquidées selon le nouveau droit si, à ce moment-là, l'inscription de l'acte juridique n'était pas encore requise auprès de l'office du registre foncier.

Est ici en cause, non pas une procédure d'autorisation, mais une procédure en constatation qui n'est pas mentionnée par l'art. 95 al. 2 LDFR. Toutefois le Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural (...) (FF 1988 III 889, ad art. 101) utilise l'expression plus générale de "procédures en cours" et précise: "le nouveau droit ne s'applique aux procédures en cours que si l'inscription des actes juridiques n'était pas encore requise auprès de l'office du registre foncier au moment de son entrée en vigueur (2e al.). Ainsi, l'acte juridique, dont le prix n'aura été déclaré licite qu'à titre provisionnel par une décision de constatation, sera-t-il régi par le nouveau droit." Dès lors, il convient d'appliquer l'art. 95 al. 2 LDFR par analogie à la procédure en constatation. Cette application est confortée par le fait qu'une décision en constatation sera, le cas échéant, suivie par une procédure d'autorisation (d'acquisition, de partage matériel, etc.). Or, dans le cadre d'une procédure d'autorisation consécutive à une procédure en constatation, l'autorité compétente est en principe liée par sa décision en constatation (Eduard Hofer, in Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale
sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 [ci-après: Le droit foncier rural], 1998, no 9 ad art. 84 LDFR). Ainsi, l'art. 95 al. 2 LDFR prévoyant d'appliquer le nouveau droit aux procédures d'autorisation qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de celui-ci, il s'impose d'appliquer également ce nouveau droit aux procédures en constatation en cours à ce moment-là, afin d'éviter l'application de l'ancien droit dans un cas et du nouveau droit dans l'autre.

En l'espèce, les parties ne prétendent pas que l'inscription de l'acte juridique dans le cadre du partage aurait déjà été requise auprès de l'office du registre foncier. Dès lors, l'art. 7 LDFR est applicable dans sa teneur de la novelle du 5 octobre 2007.
2.2
2.2.1 La novelle du 5 octobre 2007 a également modifié l'art. 5 let. a LDFR. Selon cette disposition dans sa

nouvelle teneur, les cantons peuvent soumettre aux dispositions sur les entreprises agricoles les entreprises agricoles qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'art. 7 LDFR relatives à l'unité de main d'oeuvre standard; la taille minimale de l'entreprise devant être fixée en une fraction d'unité de main-d'oeuvre standard et ne devant pas être inférieur à 0.75 unité.

Le droit cantonal étant ainsi réservé, le Grand conseil du canton de Fribourg a édicté la loi du 8 octobre 2008 relative à la définition de l'entreprise agricole pour les années 2008 à 2011 (ci-après: la loi fribourgeoise relative à la définition de l'entreprise agricole; RS/FR 214.2.2). L'art. 1 de cette loi dispose que sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles les entreprises agricoles qui exigent au moins 0.75 UMOS et qui remplissent les autres conditions fixées par l'art. 7 LDFR. Selon l'art. 2, ladite loi entre en vigueur avec effet rétroactif au 1er septembre 2008 et expire le 31 décembre 2011.
2.2.2 La loi fribourgeoise relative à la définition de l'entreprise agricole a été adoptée le 8 octobre 2008. Dès lors, ni l'Autorité foncière dans sa décision du 23 juin 2006, ni le Tribunal cantonal dans son arrêt du 25 septembre 2008 ne pouvaient appliquer ladite loi, bien qu'elle mentionne une entrée en vigueur au 1er septembre 2008.

La question du droit applicable devant le Tribunal fédéral se pose. La loi cantonale susmentionnée ne contient pas de disposition transitoire. Dès lors, selon les principes généraux, la validité d'une décision doit être examinée selon le droit applicable au moment où elle a été prise (ATF 112 Ib 39 consid. 1c p. 42). Il est fait exception à ce principe en application, par analogie, de l'art. 2 Tit. fin. CC lorsque les nouvelles règles sont établies dans l'intérêt de l'ordre public (ATF 133 II 181 consid. 11.2.2 p. 206 concernant l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit; 127 III 16 consid. 3 p. 20 concernant la loi fédérale sur le droit foncier rural). Dans ce cas, le nouveau droit régit d'emblée tous les faits pour lesquels la loi n'a pas prévu d'exception, lorsque le changement de loi intervient pendant la procédure cantonale de recours (ATF 99 Ia 113 consid. 9 p. 124/125 concernant la loi fédérale de 1971 sur la protection des eaux contre la pollution). Toutefois, étaient en cause, dans les affaires où le nouveau droit a été appliqué, des dispositions de droit fédéral. Tel n'est pas le cas de la présente cause où il s'agit d'une nouvelle disposition de droit cantonal. Le Tribunal de céans ne contrôle
l'application d'une disposition de droit cantonal qu'avec un pouvoir limité à l'arbitraire. Or, le Tribunal de céans ne peut pas contrôler l'application de la disposition en cause puisque le Tribunal cantonal ne l'a pas appliquée, étant mentionné que le recourant ne se plaint pas de ce fait (art. 106 al. 2 LTF). Le Tribunal cantonal ne le pouvait du reste pas, puisqu'au moment où l'arrêt attaqué a été rendu, la nouvelle loi n'était pas encore adoptée. En outre, il ne revient pas au Tribunal fédéral d'appliquer l'art. 1 de la loi relative à la définition de l'entreprise agricole, en quelque sorte, en première et unique instance mais avec un pouvoir d'examen limité alors que les autorités cantonales auraient eu un plein pouvoir d'examen.
2.2.3 Dès lors, la loi fribourgeoise relative à la définition de l'entreprise agricole n'est pas applicable en l'espèce.

3.
Le seul point litigieux est de savoir si le domaine de F._____ constitue ou non une entreprise agricole au sens de l'art. 7 nouveau LDFR. Ce n'est que dans la première hypothèse, soit celle retenue par le Tribunal cantonal, qu'il serait soumis à l'interdiction de partage matériel de l'art. 58 LDFR.

4.
4.1 L'art. 7 LDFR dispose:
"1 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 du pays, au moins une unité de main-d'oeuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main d'oeuvre standard.
...
3 Pour apprécier, s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2).
4 Doivent, en outre, être pris en considération:
a. les conditions locales;
b. 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;
c. les immeubles pris à ferme pour une certaine durée.
..."
Selon l'art. 58 al. 1 LDFR aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel).

4.2 Pour sa part, l'art. 9 al. 1 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (ci-après: OTerm ou ordonnance sur la terminologie agricole; RS 910.91) prévoit:
"1 Par exploitation d'estivage, on entend une entreprise agricole qui:
a. sert à l'estivage d'animaux;
b. est séparée des exploitations des propriétaires du bétail estivé;
c. comprend des pâturages d'estivage (art. 26);
d. comprend des bâtiments ou des installations nécessaires à l'estivage;
e. est exploitée durant l'estivage, et
f. ne dépend pas d'autres exploitations d'estivage."

4.3 La loi fédérale sur le droit foncier rural est fondée sur deux concepts juridiques, soit ceux d'immeuble et d'entreprise agricoles (cf. art. 1 al. 2, art. 2 al. 1, art. 6 et art. 7 LDFR). L'ordonnance sur la terminologie agricole, qui contient les dispositions d'exécution nécessaires à la loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture, établit d'autres notions, relatives aux différentes formes d'exploitation que l'on peut trouver dans le domaine agricole, dont celle d'exploitation d'estivage. D'une manière générale, on peut dire que toutes les entreprises au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural sont des exploitations, l'inverse n'étant pas vrai, dans la mesure où la loi énonce des critères spécifiques tant qualitatifs que quantitatifs qui excluent certaines exploitations de l'appellation d'entreprise (Jean-Michel Henny, Questions choisies en matière de droit foncier rural, Revue suisse du notariat et du registre foncier, 87/2006, p. 244).

Le traitement des exploitations d'estivage a toujours posé des problèmes d'incorporation tout d'abord en droit successoral paysan du code civil, puis au régime de la loi fédérale sur le droit foncier rural. Celles-ci sont en effet utilisées comme le complément d'entreprises agricoles situées en plaine, pour l'estivage, et non pas comme des entités fondant des entreprises agricoles indépendantes (Willy Neukomm/Anton Czettler, Le droit successoral paysan, 5e éd., 1983, p. 91). En effet, ces exploitations ne sont utilisables que quelques mois par année (Eduard Hofer, in Le droit foncier rural, no 35 ad art. 7 LDFR) et ne sont souvent pas équipées en locaux techniques essentiels à une gestion de bétail conforme aux différentes exigences légales durant la majeure partie de l'année; elles ne comportent généralement pas de grange et les étables, quand il y en a, sont souvent rudimentaires. Ceci explique que la doctrine, en général, n'analyse pas les exploitations d'estivage comme des entités indépendantes mais s'interroge plutôt sur leur incorporation à l'entreprise de plaine du point de vue de l'unité géographique nécessaire à l'intégration d'immeubles dans une entreprise agricole (p. ex. Sandra Dosios Probst, La loi sur le droit
foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, 2002, no 182 et 185 p. 90 ss, Caroline Emery, op. cit., p. 92). Sous l'ancien droit agraire, le Tribunal fédéral avait d'ailleurs jugé, sous l'angle de l'unité géographique, qu'il n'est pas rare qu'une exploitation de plaine soit complétée par un alpage (ATF 44 I 237). Le législateur, lorsqu'il a adopté la loi fédérale sur le droit foncier rural, n'avait nullement pour but d'empêcher l'intégration de tels immeubles, situés dans la zone des collines ou de montagne, aux entreprises dont le centre se trouvait en plaine, pour autant que la distance les séparant ne soit pas excessive. Il ne s'agissait ainsi pas d'interdire les entreprises par étages (Stufenbetriebe) traditionnelles dans certaines régions de Suisse (cf. Bruno Beeler, Bäuerliches Erbrecht, 1998, p. 72, avec référence aux travaux préparatoires; Sandra Dosios Probst, op. cit., no 182 p. 90 ss). Par contre, des motifs de rentabilité de l'exploitation et des raisons écologiques s'opposent à des déplacements trop importants et imposent d'assigner des limites à ce cas de figure.

A cet égard, les autorités cantonales n'ont pas retenu, en l'espèce, que le domaine en cause constituait un alpage lié à une exploitation agricole qui formerait un tout avec celle-ci. L'exploitation d'estivage doit donc être examinée en tant que telle, individuellement.

5.
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) (Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural [ci-après: Commentaire], 1993, no 90 ad art. 7 LDFR p. 47; le même auteur, Quelques problèmes relatifs à la LDFR [ci-après: Problèmes LDFR], RVJ 1993 337, p. 344; Sandra Dosios Probst, op. cit., no 174 p. 87; Eduard Hofer, op. cit., no 29 ad art. 7 LDFR).

5.1 Les immeubles (a) mentionnés à l'art. 7 LDFR sont ceux de l'art. 655 al. 2 CC, sauf les mines (Yves Donzallaz, Commentaire, no 91 ad art. 7 LDFR p. 47; Thomas Meyer, op. cit., p. 97 ss spéc. 99). Le fait que l'alpage en cause comporte des biens-fonds (art. 655 al. 2 ch. 1 CC) appropriés à un usage agricole (art. 6 et 7 al. 3 LDFR) ne fait aucun doute et ce point n'est pas contesté par le recourant.
5.2
5.2.1 Les bâtiments agricoles (b) sont ceux servant, d'une part, à l'habitation et, d'autre part, à l'exploitation - p. ex. les locaux techniques, granges et étables - (Yves Donzallaz, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé [ci-après: Traité], 2006, p. 347; Sandra Dosios Probst, op. cit., no 177 ss p. 88; Eduard Hofer, op. cit., no 23 ad art. 7 LDFR p. 146; cf. aussi ATF 121 III 75 consid. 3c p. 78). La loi ne définit pas la notion d'installations agricoles (c). Certaines peuvent être de nature immobilière et faire partie des bâtiments d'exploitation. Ainsi en est-il des silos ou des hangars. Leur nombre et leur variété dépendent du type d'agriculture, de son implantation géographique et de la grandeur de l'entreprise (Yves Donzallaz, Traité, no 2556 p. 355; Sandra Dosios Probst, op. cit., no 180 p. 89).
Les éléments principaux des bâtiments et des installations agricoles doivent être convenables (ATF 82 II 4 consid. 2 p. 8). Pour juger si tel est le cas, seuls devraient être pris en compte les besoins normaux au regard des standards prévalant dans le monde agricole (Yves Donzallaz, Traité, no 2549 p. 353). La condition de l'existence de bâtiments d'exploitation, posée pour pouvoir qualifier un domaine d'entreprise agricole, doit être considérée comme remplie même si des réparations sont nécessaires et s'il y a lieu de compléter les bâtiments existants (Yves Donzallaz, Traité, no 2532 et 2539 p. 348 ss). A cet égard, l'aménagement ou la rénovation de bâtiment 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. Yves Donzallaz, Traité, no 2755 p. 422). 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, no 2.1.3 p. 137). Quant aux locaux d'exploitation, ils doivent être
adaptés au type d'agriculture choisi ainsi qu'à l'étendue de l'entreprise.
5.2.2 Le Tribunal fédéral, qui est un juge du droit, fonde son raisonnement juridique sur les faits retenus par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sauf s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF). Si le recourant entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente, il doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées et la correction du vice susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). A ce défaut, un état de fait divergent de celui de la décision attaquée ne peut être pris en compte. En particulier, l'autorité de céans n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.4 p. 254/255; 133 IV 286 consid. 6.2 p. 288; voir aussi arrêt 4A 326/2007 du 29 novembre 2007 consid. 4.1).

L'arrêt entrepris retient que "le chalet est habitable, et le local de transformation du fromage est utilisable". Il mentionne en outre que "le complexe d'alpage possède des ruraux en très bon état et des équipements de traite qui permettent un travail rationnel. .... Enfin, le bâtiment présente une partie habitable, certes aménagée selon des conditions alpestres, mais d'une surface importante".

Le recourant estime que le gîte de F._____, bien que disposant de volumes importants, n'est pas habitable à l'année. D'ailleurs, alors qu'ils y fabriquaient du fromage, C.X._____ et lui-même n'y séjournaient

que de mai à fin septembre. De coûteux travaux devraient être entrepris en ce qui concerne le chauffage et le sanitaire. En outre, le recourant prétend que les installations sont vétustes: le local de fabrication du fromage n'est plus utilisé depuis 1997 et nécessiterait des travaux pour être à nouveau exploitable; la presse ne fonctionne plus; l'alimentation en eau est insuffisante; il n'y a plus de chaudière; la chambre à lait est trop petite. Ainsi, à défaut de logement habitable toute l'année et d'installations agricoles utilisables en l'état ni réparables étant donné que le coût des travaux ne pourrait être supporté par le revenu engendré par le domaine, celui-ci ne pourrait être considéré comme une entreprise.

Le recourant prétend ainsi, de façon implicite, que l'état de fait retenu par le Tribunal cantonal est manifestement inexact, puisque, selon lui, l'habitation n'est pas dans le bon état décrit par le Tribunal cantonal et les installations agricoles ne sont pas utilisables telles quelles alors que l'arrêt du Tribunal cantonal mentionne le contraire. Il est vrai que l'arrêt est extrêmement succinct dans sa description des bâtiments et installations et de leur état. Pourtant ces faits sont importants pour la qualification d'entreprise agricole (cf. consid. 5.2.1). Toutefois, les critiques du recourant sont essentiellement appellatoires. L'intéressé n'explique pas de la manière exigée en quoi l'état de fait retenu par le Tribunal cantonal serait manifestement inexact ou violerait le droit, en particulier serait arbitraire, et ces prétendues inexactitudes ne sont pas manifestes. Le grief est insuffisamment motivé au regard des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF et, partant, irrecevable.
5.2.3 Comme susmentionné, pour être reconnus comme entreprise agricole, les bâtiments et installations agricoles nécessaires à un domaine doivent être convenables (cf. consid. 5.2.1). L'arrêt du Tribunal cantonal mentionne que le chalet, aménagé selon des conditions alpestres, est toutefois habitable, la partie rurale en très bon état, le local de transformation du fromage utilisable et que les équipements de traite permettent un travail rationnel. Il faut ainsi conclure que les bâtiments et les installations agricoles sont dans un état convenable par rapport aux exigences prévalant en économie rurale alpestre. Quant à la partie rurale, elle est adaptée au type d'activité choisi, soit uniquement le bétail.

Il n'est ainsi pas contestable que F._____ dispose de bâtiments équipés de manière suffisante, d'un point de vue technique, pour permettre une exploitation correcte d'un alpage. Autre est la question de savoir s'il en est de même s'agissant d'admettre l'existence d'une entreprise agricole. Ce point étant lié à la condition du centre d'existence de l'exploitant (cf. consid. 5.3.1) il sera tranché ci-après (cf. consid. 5.3.3).
5.3
5.3.1 L'exploitation doit former une unité (d) tant sous l'angle économique que géographique. Il faut en principe qu'une seule personne gère et dirige la totalité des immeubles agricoles avec les mêmes moyens humains, financiers et matériels depuis un centre d'exploitation (Yves Donzallaz, Traité, no 2656 p. 390). En outre, les bâtiments et installations, avec les terres qui y sont rattachées, constituant le domaine agricole, doivent être propres à constituer le centre d'existence du paysan et de sa famille (Eduard Hofer, op. cit., no 35 p. 150; Jean-Michel Henny, op. cit., no 2.1.2 p. 136) et la base de l'exploitation de l'entreprise agricole (ATF 110 II 304 consid. 2a p. 306; 107 II 375 consid. 2 c/bb/ p. 378; Beat Stalder, Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, p. 95).
5.3.2 Selon l'arrêt attaqué, le fait que l'alpage n'ait jamais été exploité en hiver et que le chalet n'ait jamais été habité durant cette saison est un fait dénué de pertinence. L'essentiel est que l'ensemble du domaine peut servir de base à la production agricole, indépendamment de l'usage effectif qui en est fait, puisque le complexe en cause comporte toutes les installations nécessaires à un usage agricole, le local de transformation du fromage étant utilisable et le chalet étant habitable toute l'année. Ainsi, le Tribunal cantonal estime implicitement que le domaine de F._____ peut constituer le centre d'existence de l'exploitant et la base de l'exploitation de l'entreprise agricole.

Selon le recourant (p. 11 du recours), F._____ ne permet qu'une utilisation pendant environ cent dix jours pour trente vaches, et pendant trente jours pour seize génisses. Le reste de l'année, l'exploitant doit disposer de pâturages supplémentaires ou d'autres moyens pour assurer la subsistance de son bétail. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal cantonal, F._____ ne serait pas un domaine exploitable toute l'année et ne pourrait être utilisé qu'en complément d'une entreprise agricole. Il ne constituerait dès lors pas le centre d'existence de l'exploitant.
5.3.3 Il ressort des faits (cf. supra partie "Faits" lettres A et B) que F._____ n'a jamais été le centre

d'existence des personnes qui s'en sont occupées. En effet, ni C.X._____ et A.X._____, ni B.X._____ par la suite, n'ont habité à l'année sur l'alpage lorsqu'ils exploitaient le domaine. En outre, les intéressés n'ont jamais eu que cet alpage à gérer. C.X._____ l'exploitait en parallèle avec d'autres domaines (lesquels comprenaient notamment, selon l'acte d'abandon de biens et cession en lieu de partage du 19 juin 1987, une habitation, un garage, une grange, une écurie, des prés et des champs) qui semblaient constituer son exploitation principale. Les deux frères ont également des domaines agricoles autres que celui de F._____ et des habitations en plaine proches des zones habitées. Ainsi, F._____ a toujours été exploité en sus d'un domaine principal et n'est utilisé qu'une centaine de jours par année, ce qui correspond d'ailleurs pleinement à sa nature de pâturages d'estivage. Pour la majeure partie de l'année, l'exploitant doit ainsi trouver un autre gîte pour son bétail qu'il faut nourrir. Il semble en effet qu'il ne dispose pas de prairie de fauche. En outre, ce domaine ne comporte pas de grange ou de
silo pour stocker la nourriture du bétail. Au vu de ces éléments, le domaine de F._____ ne saurait constituer le centre d'existence de celui qui s'en occupe, puisqu'il ne bénéficie notamment pas des bâtiments nécessaires à une exploitation tout au long de l'année. Il lui manque dès lors au moins deux des éléments nécessaires à la qualification d'entreprise agricole. Le fait de devoir tenir compte des conditions locales (art. 7 al. 4 let. a LDFR) ne permet pas de pallier à cette carence. Peu importe, dès lors, le nombre d'UMOS qu'exige le domaine de F._____. Au surplus, on relèvera que la reconnaissance d'une UMOS au moins sur une exploitation ne saurait permettre d'affirmer, indépendamment de l'étude de sa structure, qu'elle constitue une entreprise agricole (art. 8 lit. b LDFR).

Le domaine de F._____ n'étant pas une entreprise agricole, il n'est pas soumis au régime des entreprises agricoles mais uniquement à celui des immeubles agricoles (art. 6 LDFR). Au demeurant, soumettre les exploitations d'alpage au régime légal des immeubles agricoles et non à celui des entreprises agricoles va dans le sens du système instauré par la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2). L'art. 1 al. 3 LBFA prévoit en effet expressément que les dispositions relatives au bail des immeubles agricoles - et non des entreprises agricoles - s'appliquent également au bail des allmends, alpages et pâturages (sur la volonté d'harmonisation des concepts dans les différentes lois touchant le domaine agricole cf. Yves Donzallaz, Les mutations de la LDFR dans un contexte législatif évolutif: Constitution fédérale, LAT, LAgr, Revue suisse du notariat et du registre foncier, 85/2004, p. 24).

5.4 Au vu de ce qui précède, l'alpage de F._____ ne répond pas aux conditions de l'art. 7 al. 1 LDFR définissant l'entreprise agricole puisqu'il n'est pas propre à constituer le centre d'existence de son exploitant. Partant, il n'est pas soumis à l'art. 58 al. 1 LDFR interdisant le partage des entreprises agricoles.

6.
6.1 Le domaine, tel que décrit dans l'arrêt attaqué (lettres C et F p. 2 ss), correspond à la définition de l'exploitation d'estivage (étant précisé que la notion d'entreprise agricole utilisée dans cette disposition (recte: à l'art. 9 al. 1 OTerm) ne correspond pas à celle de l'art. 7 LDFR et ne constitue pas un renvoi à cette disposition).

En effet, le domaine de F._____ sert à l'estivage des animaux (art. 9 al. 1 let. a OTerm). En outre, on peut déduire de l'arrêt attaqué que B.X._____, qui s'occupe actuellement de F._____, possède une exploitation agricole qui est séparée dudit domaine (art. 9 al. 1 let. b OTerm), puisque C.X._____ a cédé à son fils B.X._____ le domaine agricole de D._____. Il ressort de plus du dossier que l'alpage en cause ne serait constitué que de pâturages d'estivage (art. 9 al. 1 let. c OTerm; cf. art. 26 OTerm et art. 1 al. 2 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur le cadastre de la production agricole et la délimitation de zones [RS 912.1]) et que les bâtiments et installations qu'il comporte, outre la partie habitable de l'immeuble, sont uniquement ceux nécessaires au bétail (art. 9 al. 1 let. d OTerm). F._____ n'est, conformément à l'art. 9 al. 1 let. e OTerm, exploité que pendant l'estivage (par opposition au pâturage de l'art. 7 let. b OTerm). Finalement, au vu des faits de l'arrêt attaqué, F._____ ne dépend pas d'autres exploitations d'estivage (art. 9 al. 1 let. f OTerm). Ainsi, toutes les conditions de l'exploitation d'estivage sont remplies.

Va également dans le sens d'une qualification d'exploitation d'estivage le fait que l'estimation du prix licite du 23 juin 2006 de l'Autorité foncière se base sur les "pâquiers normaux" que représente F._____. Or, le

recours à la notion de pâquier - laquelle correspond à une unité de calcul de la charge en bétail admissible sur une surface donnée - est typique de l'estimation des exploitations d'estivage et de pâturages ou de pâturages communautaires (cf. art. 1 al. 1, art. 6 et art. 10 de l'ordonnance du 14 novembre 2007 sur les contributions d'estivage; RS 910.133).

6.2 Les exploitations d'estivage ne constituent jamais le centre de l'existence du paysan et de sa famille et, par conséquent, ne remplissent pas les conditions de l'entreprise agricole. La définition même de l'exploitation d'estivage exclut en effet qu'elle puisse être le centre d'existence de celui qui l'exploite puisqu'elle implique uniquement une utilisation estivale.

6.3 On comprend certes le souci des autorités qui souhaitent que ce type d'exploitation soit considéré comme une entreprise agricole afin de jouir de la protection des dispositions régissant celle-ci, notamment de l'interdiction du démantèlement - avec les conséquences économiques que cela peut avoir - ce qui permettrait, entre autres, de préserver le patrimoine culturel de régions en possédant. Il n'en demeure pas moins que tout le régime légal de la loi fédérale sur le droit foncier rural, qu'il soit de droit public ou de droit privé, est fondé sur la distinction entre immeuble et entreprise agricoles, de sorte qu'on ne peut y intégrer un concept intermédiaire. Il incomberait, le cas échéant, au législateur de prendre en considération les conséquences engendrées par la soumission des exploitations d'estivage au régime des immeubles et non à celui des entreprises agricoles pour modifier la législation en vigueur.

7.
Il suit de ce qui précède que le recours doit être admis dans la mesure où il est recevable et l'arrêt attaqué annulé. Le domaine de F._____ ne constitue pas une entreprise agricole et n'est pas soumise à l'interdiction de partage matériel imposée à ce type d'entreprise.

L'intimé, qui a conclu au rejet du recours, supportera les frais de la procédure (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens au recourant (art. 68 al. 1 LTF).

L'admission du recours implique une autre répartition des frais devant l'instance inférieure. Le Tribunal cantonal réglera à nouveau le sort de ces frais (art. 67 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis et l'arrêt rendu le 25 septembre 2008 par le Tribunal cantonal est annulé. Le domaine de F._____ ne constitue pas une entreprise agricole et n'est pas soumis à l'interdiction de partage matériel imposée aux entreprises agricoles.

2.
La cause est renvoyée au Tribunal cantonal afin qu'il statue à nouveau sur le sort des frais de la procédure cantonale.

3.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge de l'intimé.

4.
Une indemnité de 2'000 fr., à payer au recourant à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimé.

5.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires du recourant et de l'intimé, à l'Autorité foncière cantonale et au Tribunal cantonal du canton de Fribourg, ainsi qu'à l'Office fédéral de la justice.

Lausanne, le 25 mai 2009

Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière:

R. Müller E. Kurtoglu-Jolidon