

BGE 150 II 168

Bundesgericht (BGE), 2024-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_150 II 168](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_150%20II%20168)

FR: ATF 150 II 168

IT: DTF 150 II 168

Regeste

Regeste Art. 9 BGBB; Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks; Begriff des Selbstbewirtschafters. Einschlägige Bestimmungen und Rechtsprechung zum Begriff des Selbstbewirtschafters (E. 4.1). Die Grundsätze, die zur Anerkennung der Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes in Form einer juristischen Person entwickelt wurden, gelten mutatis mutandis auch für landwirtschaftliche Grundstücke (E. 4.1.2). Eine Person, die eine Vergangenheit mit Bezug zur Landwirtschaft aufweist und in diesem Bereich über ausländische Diplome, die von der zuständigen Behörde als gleichwertig mit einem Fähigkeitsausweis beurteilt wurden, und aktuelle Kenntnisse verfügt, die durch Zeugnisse von Landwirten belegt sind, sowie beabsichtigt, das Grundstück langfristig selbst zu bewirtschaften, ist als Selbstbewirtschafterin zu qualifizieren. Die Tatsache, dass die betroffene Parzelle künftig umgezont werden könnte, ist für die Anwendung von Art. 9 BGBB nicht relevant. Gleiches gilt für den Umstand, dass das geplante Obstbauprojekt erst in etwa zehn Jahren ein Einkommen generieren wird (E. 4.2-4.5).

Erwägungen

E. 4

Selon la recourante, la Cour de justice a violé l' art. 9 al. 1 LDFR en lui niant la qualité d'exploitante à titre personnel. BGE 150 II 168 S. 171

E. 4.1

Les dispositions et la jurisprudence topiques sont mentionnées ci-dessous.

E. 4.1.1

L' art. 9 LDFR traite de la notion d'exploitant à titre personnel; il prévoit: " 1 Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci. 2 Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole." En vertu de l' art. 61 LDFR , celui qui entend acquérir un immeuble agricole (cf. art. 6 LDFR) doit obtenir une autorisation (al. 1); celle-ci est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). L'acquisition d'un immeuble agricole est notamment refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). L'autorisation d'acquérir peut être assortie de charges, y compris celle qui ne repose pas sur l' art. 64 al. 1 LDFR (ATF 140 II 233 consid. 3.1).

E. 4.1.2

Le Tribunal fédéral n'a pas encore traité de l'exploitation d'un immeuble agricole par une personne morale. Il a en revanche jugé que les entreprises agricoles peuvent être exploitées sous la forme d'une personne morale (ATF 140 II 233 consid. 3.2.1 et les références citées). Les personnes morales remplissent l'exigence de l'exploitation à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) lorsque le/leurs membre/s ou associé/s disposant d'une participation majoritaire remplit/remplissent les conditions posées pour être reconnu/s comme exploitant à titre personnel ou qu'au moins la majorité de ces personnes travaillent dans l'exploitation (ATF 140 II 233 consid. 3.2.2; arrêts 2C_20/2021 du 19 novembre 2021 consid. 7.1; 5A.22/2002 du 7 février 2003 consid. 2.2, in RDAF 2004 I p. 846). En outre, le détenteur de la participation majoritaire doit pouvoir disposer de l'entreprise, constituant l'actif principal de la personne morale, de manière à pouvoir l'utiliser comme instrument de travail, comme s'il en était directement propriétaire. Les personnes morales ne sont toutefois reconnues comme exploitantes à titre personnel qu'avec retenue (ATF 140 II 233 consid. 3.2.3; arrêt 4A_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 5.2). Ces principes s'appliquent mutatis mutandis s'agissant des immeubles agricoles. BGE 150 II 168 S. 172

E. 4.1.3

L' art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2), distinction qui provient de l'ancien droit successoral paysan (cf. anciens art. 620 et 621 al. 2 CC). La jurisprudence du Tribunal fédéral en définit plus précisément les contours. En ce qui concerne l'exploitant à titre personnel, l' art. 9 al. 1 LDFR in initio distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, qui nous intéresse ici (cf. infra dernier paragraphe du présent considérant), il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que l'intéressé n'exploite pas déjà (par exemple en tant que fermier), celui-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acheter. S'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence d'attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (arrêts 2C_783/2021 du 7 septembre 2022 consid. 6.2.1; 2C_334/ 2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2; 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2). Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR), elle suppose que la personne intéressée possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable des terres agricoles (ATF 110 II 488 consid. 5 et les références citées [critères développés en application des anciens art. 620 ss CC mais qui restent pertinents sous la loi sur le droit foncier rural: ATF 134 III 586 consid. 3.1.2]; sur ces composantes: EDUARD HOFER, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2 e éd. 2011, n os 33 ss ad art. 9 LDFR). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture (pour plus de détails, cf. YVES DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse*, Tome 2, 2006, p. 584 n. 3215 ss) ou possède une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble qu'elle entend acquérir (on ne peut exiger des agriculteurs de loisirs qu'ils aient suivi une formation agricole complète [5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1]). Suivant les cas, cette condition peut aussi être remplie si la personne concernée a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir (arrêts 2C_334/ 2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2; 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2; 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2b, 2c et 4a). BGE 150 II 168 S. 173 Il convient de préciser ici que le projet consiste à planter 250 pommiers (art. 105 al. 2 LTF), ce qui représenterait 0,25 unité de main

d'oeuvre standard (UMOS) pour la parcelle concernée, les arbres fruitiers haute-tige nécessitant 0,001 UMOS par arbre (cf. art. 3 al. 2 let. c ch. 5 de l'ordonnance fédérale du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation [Ordonnance sur la terminologie agricole, OTerm; RS 910.91]), ce qui n'en ferait pas une entreprise agricole - le canton de Genève exige, parmi d'autres conditions, 0,6 UMOS pour être qualifié d'entreprise agricole (cf. art. 5 let. a et 7 LDFR ; art. 3A de la loi genevoise du 16 décembre 1993 d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural [LaLDFR/GE; rs/GE M 1 10]).

E. 4.2

Selon les faits de l'arrêt attaqué, C., domicilié à S., est actionnaire majoritaire de la recourante, qui a notamment pour but l'exploitation de tout domaine agricole, et en est l'unique administrateur. Il a obtenu, au Maroc, un baccalauréat en sciences agronomiques en 1997, ainsi qu'un diplôme de technicien avec une spécialisation en arborisation fruitière et élevage de bétail en 2000. Le secrétariat d'État à la formation a considéré, le 23 juin 2021, que ce diplôme était équivalent à un certificat de capacité. Selon "le certificat de propriété du 29 juin 2021", C. est propriétaire de terres agricoles d'une surface d'un hectare et 27 ares dans l'arrondissement de W. au Maroc. E., dans une attestation du 1^{er} février 2023, a déclaré avoir effectué des travaux agricoles conjointement avec C. tant à l'époque où tous deux travaillaient dans leurs exploitations familiales respectives au Maroc qu'à plusieurs reprises et encore récemment dans son exploitation en France; ces travaux avaient notamment consisté dans la plantation d'arbres fruitiers, l'amélioration du sol, la taille des arbres, l'épandage de produits contre les maladies et la récolte. F., agriculteur, producteur et vendeur de fruits et légumes dans la commune genevoise de Y., que C. a consulté à plusieurs reprises en 2021 à propos de son projet, a également attesté que celui-ci semblait disposer des connaissances nécessaires pour un tel projet, à savoir des connaissances relatives au sol, à la plantation, l'irrigation, la taille de formation et la fructification des arbres, la pollinisation, aux engrais, à la protection contre les maladies et insectes, la maturation et au stockage (art. 105 al. 2 LTF); il avait aussi abordé, avec C., le sujet de l'écoulement de la récolte et des conditions d'exploitation de la parcelle. Finalement, on constate que le plan d'exploitation établi par la recourante montre que les arbres ne produiront des fruits qu'environ cinq ans après leur BGE 150 II 168 S. 174 plantation et atteindront leur pleine production après dix ans; les premiers bénéfices devraient être dégagés environ dix ans après la plantation.

E. 4.3

Les juges précédents ont considéré que l'équivalence délivrée par le Secrétariat d'État à la formation, le 23 juin 2021, ne portait pas sur la comparaison de la formation étrangère avec un diplôme suisse et ne contenait aucune indication sur les aptitudes et connaissances nécessaires à l'exercice de la profession, qu'une activité agricole effective au Maroc dans le domaine horticole n'était pas démontrée, que d'après le plan d'exploitation présenté la recourante ne tirerait pas de revenu de son activité les cinq premières années, voire avant une quinzaine d'années, moment où le capital investi devrait être remboursé; l'intéressé s'était dispersé dans ses projets, rachetant avec B. une société horlogère qui avait dû fermer à la suite de la crise du Covid; ils ont, de plus, souligné qu'il n'était pas contesté que la zone dans laquelle se situait la parcelle "aurait déjà" fait l'objet d'études en vue d'un déclassement et en ont conclu que le but réel de l'acquisition projetée semblait être d'ordre financier.

E. 4.4

Le Tribunal fédéral constate que la Cour de justice a fondé son arrêt sur des éléments qui ne sont pas pertinents dans le cadre d'une autorisation d'acquérir et, plus particulièrement, pour la détermination de la qualité d'exploitant à titre personnel. Elle a ainsi estimé que le but de la recourante était d'acheter un terrain qui pourrait être déclassé et que la spéculation foncière semblait donc motiver l'acquisition de la parcelle. Or, un tel argument n'est pas relevant pour définir si la recourante peut être qualifiée d'exploitante à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. Au demeurant, il ne doit en principe même pas être pris en compte pour rejeter une demande d'autorisation d'acquérir un immeuble ou une entreprise agricole pour juste motif selon l'art. 64 LDFR (cf. ATF 122 III 287 consid. 3d). En outre, que l'intéressé ait racheté une société horlogère, qualifiée de "dispersion du recourant dans ses projets" par les juges précédents, ne saurait lui être reproché, dans ce contexte.

E. 4.5

Sur la base des faits rappelés ci-dessus, on constate que l'intéressé possède un passé en lien avec l'arboriculture et des connaissances en la matière. Il ne ressort pas de l'arrêt attaqué qu'il aurait une autre activité: il a donc le temps de se consacrer à son projet, consistant à planter des arbres fruitiers sur le bien-fonds convoité. La mise en évidence d'attaches passées avec l'agriculture suffit à considérer BGE 150 II 168 S. 175 que la condition de l'art. 9 al. 1 LDFR est remplie (cf. supra consid. 4.1.3). En ce qui concerne la capacité et les qualités personnelles (cf. art. 9 al. 2 LDFR), il ressort des faits de l'arrêt attaqué que C. est au bénéfice de deux diplômes étrangers, dont un portant notamment sur l'arborisation fruitière, jugés équivalents à un certificat de capacité par le Secrétariat d'État à la formation en 2021. Il a obtenu ces diplômes en 1997 (baccalauréat en sciences agronomiques) et en 2000 (diplôme de technicien avec spécialisation en arborisation fruitière et élevage de bétail), c'est-à-dire il y a plus de vingt ans. L'arrêt attaqué ne précise pas ce que l'intéressé a fait depuis lors, si ce n'est qu'il a racheté une société horlogère sans préciser les dates où il a travaillé pour celle-ci. Cela étant, l'intéressé a produit deux témoignages écrits attestant qu'il possède de l'expérience respectivement des connaissances en matière d'arboriculture. Il en va ainsi de celui de F., agriculteur, producteur et vendeur de fruits et légumes à Y., selon qui C. semble disposer des connaissances nécessaires relatives au sol, plantation, irrigation, taille de formation et fructification des arbres, pollinisation, engrais, protection contre les maladies et insectes, maturation et stockage. Il en va de même de celui de E., qui a attesté avoir effectué des travaux agricoles avec C. à plusieurs reprises dans son exploitation en France voisine. En outre, l'intéressé affiche la volonté de travailler lui-même le bien-fonds, compte tenu du fait qu'il veut en faire, à terme, sa source de revenu. Il sied de rappeler ici, dans la mesure où il ressort des faits de l'arrêt attaqué que la Commission foncière a eu des doutes sur cette volonté, que l'autorisation d'acquérir peut être assortie de conditions ou de charges (cf. art. 64 al. 2 LDFR), quand bien même cette possibilité n'est pas mentionnée à l'art. 63 LDFR (arrêt 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 3). De plus, une autorisation d'acquérir peut être révoquée, lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses informations (cf. art. 71 al. 1 LDFR). Cette condition est réalisée si, au moment de l'octroi de l'autorisation, l'acheteur sait déjà qu'il n'exploitera pas lui-même l'entreprise ou les immeubles concernés, ou qu'il ne les exploitera que pendant une courte période, et qu'il dissimule ce fait au cours de la procédure d'autorisation, induisant en erreur l'autorité chargée de délivrer l'autorisation (cf. arrêt 2C_783/2021 du 7 septembre 2022 consid. 6.2.3). L'autorité compétente dispose donc d'outils permettant de limiter les éventuels abus.

BGE 150 II 168 S. 176 Il est encore relevé que la volonté d'exploiter personnellement les terres doit non seulement être présente au moment de l'acquisition, mais elle doit également l'être sur le long terme, surtout lorsqu'il s'agit de la vente d'immeubles agricoles. Toutefois, un projet générant un revenu n'est pas une condition pour l'octroi d'une autorisation d'acquérir un immeuble agricole puisqu'un tel immeuble peut être acheté dans le but d'y exercer un hobby (l'acquéreur devant cependant toujours être un exploitant à titre personnel) (arrêt 2C_334/2021 susmentionné consid. 5.1.3 et les auteurs cités). Partant, les considérations des juges précédents portant sur le fait que C. ne tirera aucun revenu de sa production de pommes avant une dizaine d'années ne sont pas pertinentes (étant précisé que le plan d'exploitation présenté n'inclut pas d'éventuels paiements directs). On pourrait même considérer que cet élément démontre que l'intéressé n'a pas immédiatement besoin d'un revenu, ce qui va dans le sens d'une possession sur le long terme. Il découle de ce qui précède que la qualité d'exploitant à titre personnel doit être reconnue à la recourante. La Cour de justice a violé l' art. 9 LDFR en lui niant cette qualité. La cause sera renvoyée à la Commission foncière (cf. art. 107 al. 2 LTF), afin qu'elle examine si les autres conditions posées à l'octroi d'une autorisation d'acquérir sont remplies. Il en va ainsi, en particulier, du point de savoir si le prix convenu n'est pas surfait (cf. art. 63 al. 1 let. b LDFR), pour autant que l'immeuble en cause n'ait pas été acquis dans une procédure d'exécution forcée (cf. art. 63 al. 2 LDFR).

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