

## **BGE 149 II 433**

Bundesgericht (BGE), 2023-09-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_149\\_II\\_433](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_149_II_433)

FR: ATF 149 II 433

IT: DTF 149 II 433

### **Regeste**

Regeste a Art. 71 Abs. 2 und Art. 72 Abs. 3 BGGB; Widerruf einer Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks; Berichtigung des Grundbuchs; Verjährung. Zusammenhang zwischen den Fristen von Art. 71 Abs. 2 BGGB und Art. 72 Abs. 3 BGGB im Falle des Widerrufs einer Bewilligung, die auf dem bäuerlichen Bodenrecht beruht. Wird eine Bewilligung innerhalb der Zehnjahresfrist von Art. 71 Abs. 2 BGGB widerrufen, muss das Grundbuch berichtigt werden, auch wenn die entsprechende Anordnung erst nach Ablauf der Frist von Art. 72 Abs. 3 BGGB erfolgt (E. 3 und 4).

Regeste b Art. 70 und 71 BGGB; nichtige Rechtsgeschäfte; Widerruf der Bewilligung. Art. 70 BGGB "Nichtige Rechtsgeschäfte" bezieht sich auf Handlungen, für die eine Bewilligung verweigert wurde. Art. 71 BGGB "Widerruf der Bewilligung" gilt für Fälle, in denen die Bewilligung erteilt und später widerrufen wurde (E. 4 und 5).

Regeste a Art. 71 al. 2 et art. 72 al. 3 LDFR; révocation d'une autorisation d'acquérir un immeuble agricole; rectification du registre foncier; prescription. Lien entre les délais de l'art. 71 al. 2 LDFR et de l'art. 72 al. 3 LDFR en cas de révocation d'une autorisation fondée sur le droit foncier rural. Si une autorisation est révoquée dans le délai de dix ans de l'art. 71 al. 2 LDFR, le registre foncier doit être rectifié, quand bien même l'ordre y relatif est donné postérieurement à l'échéance du délai de l'art. 72 al. 3 LDFR (consid. 3 et 4).

Regeste b Art. 70 et 71 LDFR; actes juridiques nuls; révocation de l'autorisation. L'art. 70 LDFR "Actes juridiques nuls" vise les actes pour lesquels l'autorisation a été refusée. L'art. 71 LDFR "Révocation de l'autorisation" s'applique, pour sa part, dans les cas où l'autorisation a été accordée puis révoquée (consid. 4 et 5).

Regesto a Art. 71 cpv. 2 e art. 72 cpv. 3 LDFR; revoca dell'autorizzazione ad acquistare un fondo agricolo; rettificazione del registro fondiario; prescrizione. Nesso tra il termine dell'art. 71 cpv. 2 LDFR e quello dell'art. 72 cpv. 3 LDFR in caso di revoca di un'autorizzazione rilasciata in virtù del diritto fondiario rurale. Se un'autorizzazione è revocata entro il termine di dieci anni previsto dall'art. 71 cpv. 2 LDFR il registro fondiario dev'essere rettificato quand'anche il relativo ordine fosse dato dopo la scadenza del termine di cui all'art. 72 cpv. 3 LDFR (consid. 3 e 4).

Regesto b Artt. 70 e 71 LDFR; negozi giuridici nulli; revoca dell'autorizzazione. L'art. 70 LDFR "Negozi giuridici nulli" si riferisce ai negozi per i quali l'autorizzazione è stata rifiutata. Da parte sua l'art. 71 LDFR "Revoca dell'autorizzazione" concerne i casi in cui l'autorizzazione è stata accordata e poi revocata (consid. 4 e 5).

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Le litige porte sur l'ordre de rectifier le registre foncier prononcé à la suite de la révocation de l'autorisation d'acquérir les parcelles n os x et y de la commune de U. octroyée au recourant, celui-ci ayant fourni de fausses informations dans le but de d'obtenir cette autorisation (cause 2C\_783/2021).

#### **E. 4**

(...)"

##### **E. 4.1**

Le recourant prétend que la prescription de l'art. 72 al. 3 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) relative à la rectification du registre foncier est atteinte, plus de dix ans s'étant écoulés depuis l'inscription de l'acte de BGE 149 II 433 S. 436 vente. Selon lui, une rectification du registre foncier ne pourrait intervenir qu'en présence d'un acte juridique nul, ce qui impliquerait que la décision de révocation de l'autorisation d'acquérir soit entrée en force. Avant cette entrée en force, le registre foncier ne pourrait pas être rectifié.

##### **E. 4.2**

L'art. 70 LDFR "Actes juridiques nuls" prévoit que les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel, de morcellement des immeubles ( art. 58 LDFR ) ou aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles ( art. 61-69 LDFR ) ou qui visent à les éluder sont nuls. Selon l'art. 71 LDFR "Révocation de l'autorisation", l'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications (al. 1); la décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier (al. 2). L'art. 72 LDFR "Rectification du registre foncier" dispose: " 1 Si l'inscription au registre foncier repose sur un acte nul, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonne la rectification du registre foncier après avoir révoqué l'autorisation ( art. 71 LDFR ). 2 Si le conservateur du registre foncier apprend ultérieurement qu'un acte est assujéti à autorisation, il en informe l'autorité compétente en matière d'autorisation. 3 La rectification du registre foncier prévue à l'al. 1 est exclue lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte au registre foncier.

##### **E. 4.3**

Il apparaît, à la lecture des art. 71 al. 2 et 72 al. 3 LDFR, que l'application de ces deux dispositions doit être coordonnée. En effet, selon leur lettre, une décision de révocation d'une autorisation intervenue dans le délai de dix ans dès l'inscription de l'acte juridique au registre foncier (cf. art. 71 al. 2 LDFR ) pourrait ne plus, passé ce délai, faire l'objet d'une transcription au registre foncier (cf. art. 72 al. 3 LDFR ). Tel serait le cas dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, l'ordre de rectification du registre foncier est donné postérieurement (et pas simultanément) à la décision de révocation de l'autorisation. Il va de soi qu'une situation donnant lieu à une telle insécurité juridique n'est pas souhaitable.

##### **E. 4.4**

Il convient d'examiner l'histoire de ces dispositions, afin de les interpréter. BGE 149 II 433 S. 437

##### **E. 4.4.1**

Le système prévu dans le projet du Conseil fédéral n'était pas celui de l'autorisation d'acquérir (cf. art. 61 LDFR ), mais celui de l'opposition par l'autorité compétente à une acquisition prévue d'un immeuble ou d'une entreprise agricole (Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR] et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil [droits réels immobiliers] et du code des obligations [vente d'immeubles], FF 1988 III 972 ch. 223.3; ci-après: le Message). Le passage d'un système à l'autre (procédure d'opposition à procédure d'autorisation) a été opéré lors de la phase parlementaire. La notion d'autorisation était toutefois déjà présente dans le projet initial (FF 1988 III 1063) et l'obtention d'une telle décision était nécessaire dans certains cas (exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement, partage d'une entreprise agricole dans le cadre d'une succession, etc. [art. 61 du projet]). Le Message précise, en ce qui concerne l' art. 70 LDFR "Actes juridiques nuls" ( art. 74 LDFR du projet), que les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel, de morcellement ou d'enchères volontaires sont nuls. Ils ne produisent aucun effet juridique même si la nullité n'est constatée qu'ultérieurement (FF 1988 III 981). En relation avec l' art. 71 LDFR ( art. 75 LDFR du projet) "Révocation de l'autorisation", le Message mentionne que, selon les principes généraux non écrits du droit administratif sur la stabilité juridique des décisions, une autorité administrative peut revenir sur sa décision lorsqu'il s'avère que celle-ci a été obtenue par de fausses indications. Pour des raisons de sécurité du droit, la possibilité de corriger la décision est limitée à dix ans à compter de l'inscription de l'acte juridique au registre foncier, ce délai correspondant à celui de la prescription ordinaire en cas d'inscription d'un immeuble au registre foncier sans cause légitime ( art. 661 CC ) (FF 1988 III 981). L' art. 72 al. 1 LDFR "Rectification du registre foncier" ( art. 78 al. 1 LDFR du projet) avait la teneur suivante: "Si l'inscription au registre foncier repose sur un acte nul et si celui-ci ne peut être autorisé ultérieurement, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonne la rectification du registre foncier." D'après le Message, cette disposition règle la procédure à suivre lorsqu'une acquisition a été inscrite à tort au registre foncier, que ce soit par inadvertance ou parce que les données sur le caractère de BGE 149 II 433 S. 438 l'immeuble ne ressortaient pas de manière suffisamment précise des mentions et documents. Il précise que le 1<sup>er</sup> alinéa concerne les actes juridiques nuls en rapport avec la procédure d'autorisation (FF 1988 III 982 ss).

#### **E. 4.4.2**

La phase parlementaire a eu les conséquences suivantes. Le passage du système de l'opposition à celui de l'autorisation d'acquérir a induit la suppression de la disposition relative à l'invalidité des actes juridiques ( art. 76 LDFR du projet), qui était la conséquence de l'admission d'une opposition, et la modification de l' art. 70 LDFR ( art. 74 LDFR du projet) en ce sens que sont dorénavant nuls, non seulement les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel et de morcellement des immeubles ( art. 58 LDFR ), mais également ceux qui contreviennent aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles ( art. 61-69 LDFR ), ainsi que ceux qui visent à éluder ces dispositions. L' art. 72 al. 1 LDFR "Rectification du registre foncier" ( art. 78 al. 1 LDFR du projet) a été modifié avec l'adjonction "après avoir révoqué l'autorisation (art. 71)" et un délai de dix ans pour procéder à la rectification du registre foncier en cas d'inscription d'un acte nul a été introduit à l' art. 72 al. 3 LDFR (cf. supra consid. 4.2 et 4.4.1). En ce qui concerne la prescription, le projet ne contenait que celle relative à la révocation de l'autorisation de l' art. 71 al. 2 LDFR . Il présentait une lacune dans la mesure où il ne mentionnait pas de délai de prescription respectivement de

péremption pour la rectification du registre foncier en lien avec les actes nuls. Le délai de dix ans de l' art. 72 al. 3 LDFR n'est apparu que dans le cadre de la phase parlementaire. Lors de son introduction, la commission compétente n'a fourni aucune explication ("Hier beantragt die Kommission verfahrensrechtliche Modifikationen und Anpassungen. Die Kommission empfiehlt Ihnen einstimmig, dem neu vorgeschlagenen Text zuzustimmen. Es würde zu weit führen, wenn ich die Gründe dafür hier explizieren würde. Ich bitte Sie, dem Kommissionsantrag zuzustimmen" [BO 1990 CE 687; cf. aussi BO 1991 CN 149]). Ce délai est le même que celui qui avait déjà été fixé dans le projet du Conseil fédéral pour la révocation d'une autorisation.

#### **E. 4.5**

Au regard du système mis en place, on constate ce qui suit. Les actes mentionnés à l' art. 70 LDFR "Actes juridiques nuls" sont des actes interdits ou soumis à autorisation (le partage matériel et le morcellement d'immeubles sont interdits ou alors peuvent BGE 149 II 433 S. 439 exceptionnellement être autorisés et les acquisitions d'entreprises ou d'immeubles agricoles doivent être autorisées). L'acte juridique nul est celui qui contrevient à une interdiction légale. L'objet de la nullité au sens de cette disposition est l'acte juridique de droit privé (et pas l'autorisation). Dès lors qu'un acte est nul, il ne peut pas être inscrit au registre foncier. Dans la mesure où il y a tout de même été inscrit, à tort, le registre foncier doit être rectifié en application de l' art. 72 al. 1 LDFR . En ce qui concerne les actes soumis à autorisation, la nullité touche ceux pour lesquels l'autorisation requise a été refusée: le refus est la conséquence de la constatation que l'acte juridique en cause viole le droit foncier rural (BEAT STALDER, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2 e éd. 2001, n os 1-3 ad art. 70 LDFR ) et ce refus les rend nuls (cf. arrêts 2C\_20/2021 / 2C\_21/2021 du 19 novembre 2021 consid. 4.2; 4A\_260/2018 du 28 novembre 2018 consid. 2.2.2; 2C\_39/ 2013 du 10 janvier 2014 consid. 6.3). En revanche, la nullité d'un acte ne touche pas celui pour lequel une autorisation a été accordée: une telle autorisation ne peut être révoquée qu'aux conditions de l' art. 71 LDFR , à savoir lorsqu'elle a été obtenue par de fausses indications (STALDER, op. cit., n° 6 ad art. 70 LDFR ). Dans ce cas, la cause de la révocation n'est pas un acte nul mais les fausses informations fournies. L' art. 72 al. 1 LDFR "Rectification du registre foncier" , tel que modifié lors de la phase parlementaire, porte à confusion. Dans le projet, son al. 1 faisait référence uniquement à la rectification due à un acte juridique nul, c'est-à-dire l'acte juridique de droit privé qui ne devait pas être inscrit au registre foncier et qui l'avait été à tort. Il ne mentionnait rien en relation avec la rectification résultant de la révocation d'une autorisation. L'ajout des termes "après avoir révoqué l'autorisation" (cf. supra consid. 4.4.2) avait certainement pour but de donner une base légale expresse à l'ordre de rectification du registre foncier émanant de l'autorité administrative qui a révoqué l'autorisation (cf., sur cette problématique, SCHMID-TSCHIRREN/STALDER, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2 e éd. 2001, n° 3 ad art. 72 LDFR ) et c'est ainsi qu'il faut l'interpréter: la révocation de l'autorisation à la suite de sa captation par de fausses informations entraîne la rectification du registre foncier sur la base de l' art. 72 al. 1 LDFR (SCHMID-TSCHIRREN/STALDER, op. cit., n° 5 ad art. 72 LDFR ). En tant qu'il mentionne l'inscription reposant sur un acte nul, l' art. 72 al. 1 LDFR ne concerne, comme susmentionné, que les actes juridiques nuls qui ont été inscrits à tort ou par inadvertance au registre foncier, malgré BGE 149 II 433 S. 440 le refus d'autorisation ou à la suite d'un acte élusif (SCHMID-TSCHIRREN/STALDER, op. cit., n° 4 ad art. 72 LDFR ). De même, la prescription respectivement la péremption de l' art. 72 al. 3 LDFR ne vaut que pour ces actes juridiques (STALDER, op. cit., n° 10 ad art. 70 LDFR ). Le Message démontre

d'ailleurs que l' art. 72 LDFR ne visait pas les cas de révocation d'autorisation pour fausses indications, puisqu'il mentionne les inscriptions effectuées à tort à cause de données imprécises ou par inadvertance. Les actes pour lesquels une autorisation a été accordée tombent, pour leur part, sous le coup de l' art. 71 LDFR (" 1 L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications. 2 La décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier."). Dans ce cas, l'autorisation ne peut être révoquée, dans le délai de dix ans depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier, que si des fausses informations ont été données (si une autorisation a été délivrée à tort sans qu'il y ait captation au sens de l' art. 71 LDFR , elle ne peut pas être révoquée et l'acte juridique reste inscrit au registre foncier). Si ce délai a été respecté, la révocation donne lieu, comme susmentionné, à une rectification du registre foncier sur la base de l' art. 72 al. 1 LDFR . Le délai de l' art. 72 al. 3 LDFR ne s'applique pas dans une telle situation, compte tenu du fait qu'il ne vaut que pour l'inscription reposant sur un acte nul. Cette interprétation correspond à ce qui avait été prévu dans le projet du Conseil fédéral et permet d'éviter l'insécurité juridique susmentionnée.

#### **E. 4.6**

L'interprétation et la coordination des art. 71 al. 2 et 72 al. 3 LDFR doivent également être opérées à l'aune de l' art. 661 CC . En effet, le Message, dans le commentaire de l' art. 71 LDFR "Révocation de l'autorisation", fait référence à cette disposition de droit privé (cf. supra consid. 4.4.1; FF 1988 III 981). D'après celle-ci, les droits de celui qui a été inscrit sans cause légitime au registre foncier comme propriétaire d'un immeuble ne peuvent plus être contestés lorsqu'il a possédé l'immeuble de bonne foi, sans interruption et paisiblement pendant dix ans. On ne saurait considérer que l' art. 72 al. 3 LDFR accorde une protection plus importante que celle du droit civil. Il s'ensuit que la possible différence d'échéance des délais des art. 71 al. 2 et 72 al. 3 LDFR, découlant du fait que l'ordre de rectification du registre foncier est donné postérieurement (et non pas simultanément) à la décision de BGE 149 II 433 S. 441 révocation de l'autorisation, ne peut pas avoir pour conséquence de protéger le possesseur de mauvaise foi, c'est-à-dire en l'espèce la personne qui a obtenu une autorisation en fournissant de fausses indications. En conséquence, l'interprétation systématique corrobore l'interprétation historique: elle aboutit à juger que, à la suite de la révocation d'une autorisation effectuée dans le délai de dix ans de l' art. 71 al. 2 LDFR , le registre foncier doit pouvoir être rectifié (cf. art. 72 al. 1 LDFR ), quand bien même l'ordre y relatif serait postérieur à l'échéance du délai de l' art. 72 al. 3 LDFR .

#### **E. 4.7**

En l'espèce, la Commission foncière agricole a, par décision du 12 janvier 2021, révoqué l'autorisation d'acquérir les immeubles octroyée au recourant en raison des informations erronées fournies par celui-ci. Le 11 mai 2021, elle a ordonné la rectification du registre foncier. Dès lors qu'il s'agit d'un cas de révocation d'autorisation, seul s'applique le délai de l' art. 71 al. 2 LDFR , à l'exclusion de l' art. 72 al. 3 LDFR . Le grief relatif à la violation de l' art. 72 al. 3 LDFR est donc mal fondé.

#### **E. 5.1**

D'après le recourant, les juges précédents ont violé l' art. 70 LDFR . Il souligne que la décision du 12 janvier 2021 de la Commission foncière révoquant l'autorisation d'acquérir les parcelles litigieuses fait l'objet d'une procédure de recours pendante devant le Tribunal

fédéral et qu'une demande d'effet suspensif a été déposée. Il en conclut que "l'autorisation d'acquérir n'a pas été annulée à ce jour, de sorte que le contrat de vente conclu le 13 décembre 2011 entre l'Association et [lui-même] ne peut pas être qualifié de nul. [...] Partant, l'arrêt attaqué viole l' art. 70 LDFR ".

### **E. 5.2**

Dans la mesure où l'arrêt du Tribunal fédéral confirmant la révocation de l'autorisation d'acquérir les biens-fonds en cause est entré en force (cause 2C\_738/2021), on peut se demander si le grief a encore un objet. Cela étant, comme on l'a vu ci-dessus (cf. supra consid. 4.5), l' art. 70 LDFR ne concerne que les actes juridiques qui ont fait l'objet d'un refus d'autorisation et les actes juridiques qui visent à éluder les interdictions de partage matériel, de morcellement des immeubles ou les dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles. Les actes juridiques qui ont fait l'objet d'une autorisation ne tombent pas sous le coup de l' art. 70 LDFR mais de l' art. 71 LDFR qui permet la révocation pour fausses informations. En présence d'un tel comportement dolosif, la Commission foncière agricole révoque l'autorisation d'acquérir mais elle ne se BGE 149 II 433 S. 442 prononce pas sur la nullité du contrat. En l'espèce, ladite commission a constaté que le recourant avait obtenu une autorisation d'acquérir les immeubles agricoles litigieux, en prétendant faussement qu'il allait exploiter les biens-fonds en cause, ce qui a induit la révocation de l'autorisation d'acquérir (cf. arrêt 2C\_783/2021 du 7 septembre 2022 consid. 6). Ainsi, le grief relatif à la violation de l' art. 70 LDFR tombe à faux, cette disposition ne s'appliquant que si l'autorisation a été refusée, ce qui n'est pas le cas dans la présente cause.

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