

BGer 2C_381/2025 vom 11. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_381_2025

FR: TF 2C_381/2025 du 11 février 2026

IT: TF 2C_381/2025 del 11 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (cf. art. 29 al. 1 LTF). Il contrôle donc librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 150 II 346 consid. 1.1; 150 IV 103 consid. 1).

E. 1.1

Pour déterminer si, au moment où il se prononce, les conditions de recevabilité sont réunies, le Tribunal fédéral peut prendre en compte des faits postérieurs à l'arrêt attaqué; il s'agit d'une exception à l'interdiction des faits nouveaux prévue à l'art. 99 al. 1 LTF (ATF 145 III 422 consid. 5.2; 137 III 614 consid. 3.2.1; 136 II 497 consid. 3.3).

La Commission foncière a conclu à l'irrecevabilité du recours, en se basant sur un courrier du 27 août 2025 de l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après: l'Office des poursuites), informant le recourant qu'il devait prononcer la révocation de l'adjudication de la parcelle litigieuse.

Pour sa part, le recourant invoque, dans sa réplique, la décision du 23 septembre 2025 de l'Autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillites "qui prononce l'effet suspensif", requis dans sa "plainte" à l'encontre de la décision du 9 septembre 2025 de l'Office des poursuites "dans le cadre de la vente aux enchères de la parcelle concernée".

Dès lors que ces deux pièces sont pertinentes pour l'examen de la recevabilité du présent recours, il convient de les prendre en considération.

E. 1.2

La voie du recours en matière de droit public est ouverte (cf. art. 82 let. a LTF). Au demeurant, l'art. 89 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) prévoit expressément cette voie de recours au Tribunal fédéral à l'encontre des décisions des autorités cantonales de dernière instance. Il convient d'entrer en matière.

La qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. L'intérêt à l'annulation de la décision attaquée suppose notamment qu'il soit actuel et pratique (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1). L'intérêt actuel est déterminé en fonction du but poursuivi par le recours, des conséquences et de la portée d'une éventuelle admission de celui-ci (cf. ATF 131 I 153 consid. 1.2). Il fait en particulier défaut lorsque la décision attaquée a été exécutée ou est devenue sans objet (ATF 125 II 86 consid. 5b; arrêt 1C_142/2025 du 23 octobre 2025 consid. 1).

Le requérant possède la qualité pour recourir à l'aune des art. 89 LDFR et 89 al. 1 LTF, dès lors que l'autorisation d'acquérir la parcelle litigieuse lui a été refusée.

Pour conclure à l'absence d'intérêt actuel et pratique au recours, la Commission foncière se base sur le courrier du 27 août 2025 de l'Office des poursuites destiné au requérant qui mentionne notamment le présent recours auprès du Tribunal fédéral ainsi que l'ordonnance présidentielle du 4 août 2025 qui rejette la demande d'effet suspensif; l'Office des poursuites en conclut qu'il doit révoquer l'adjudication de la parcelle litigieuse qui avait été prononcée en faveur du requérant et qu'une "décision formelle" allait lui être notifiée prochainement. Toutefois, dans sa réplique, en réponse à la conclusion d'irrecevabilité du recours, l'intéressé fait valoir que, par décision du 23 septembre 2025, l'Autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillites a accordé l'effet suspensif jusqu'à droit connu sur la plainte contre cette révocation, "en ce sens que ledit office est invité à ne pas requérir la publication de nouvelles enchères, jusqu'à droit connu sur la plainte". Dès lors qu'il existe un doute quant à l'irrecevabilité du recours et que le recours doit de toute façon être rejeté sur le fond, ce point peut rester ouvert.

E. 1.3

Au surplus, le recours en matière de droit public a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF) à l'encontre d'un arrêt final (art. 90 LTF) rendu, dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF), par une autorité cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let. d LTF). Au demeurant, l' art. 89 LDFR prévoit expressément la voie du recours en matière de droit public au Tribunal fédéral à l'encontre des décisions des autorités cantonales de dernière instance. Il convient d'entrer en matière.

E. 2

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral (cf. art. 95 let. a et 106 al. 1 LTF). Il n'examine cependant la violation de droits fondamentaux que si ce grief a été invoqué et motivé par la partie recourante (cf. art. 106 al. 2 LTF); l'acte de recours doit, sous peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés et préciser de façon circonstanciée en quoi consiste la violation (ATF 148 I 127 consid. 4.3; 146 IV 114 consid. 2.1; 145 I 121 consid. 2.1). Il y procède en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF .

E. 3

L'objet du litige porte sur la qualité d'exploitant à titre personnel du requérant, que le Tribunal cantonal lui a nié, ce qui a pour conséquence le refus d'octroi de l'autorisation d'acquérir la parcelle n° xxx sise sur la commune de W._____. Le requérant considère qu'il remplit les conditions légales posées pour la reconnaissance de la qualité d'exploitant à titre personnel, en particulier car il a droit aux paiements directs et qu'il a acquis de la pratique dans le domaine agricole.

E. 3.1

Les dispositions topiques sont les suivantes:

E. 3.2

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 une entreprise ou 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'une entreprise ou d'un immeuble agricole est notamment refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR).

E. 3.3

L' art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). La jurisprudence du Tribunal fédéral en délimite plus précisément les contours.

La qualité d'exploitant à titre personnel d'immeubles au sens de l' art. 9 al. 1 LDFR doit être examinée en lien avec le bien-fonds pour lequel une autorisation d'acquérir est requise (arrêt 2C_241/2025 du 22 octobre 2025 consid. 5.6). Cette disposition distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. En ce qui concerne l'exploitant à titre personnel d'immeubles, il suffit que celui-ci cultive personnellement les terres; l'exploitant à titre personnel d'une entreprise agricole doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que la personne intéressée n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), celle-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'elle entend acquérir; 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 (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3 et les arrêts cités).

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 un domaine agricole (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3; 110 II 488 consid. 5). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture (pour plus de détails: YVES DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, Tome 2, 2006, n° 3215 ss, p. 584) 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 elle a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3 et les arrêts cités). La formulation de l' art. 9 al. 2 LDFR permet de tenir compte des circonstances propres à chaque cas; les exigences en matière de connaissances varient donc en fonction de la surface à acquérir, de l'entreprise, de sa situation et de son exploitation (avis du Conseil fédéral du 18 mai 2022 en lien avec la motion 22.3257 "Modification de l'article 9 LDFR. Notion d'exploitant à titre personnel", sous

<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20223257>).

Pour être qualifiée d'exploitante à titre personnel, condition nécessaire pour acquérir un immeuble ou une entreprise agricole, la personne concernée doit remplir les critères de l'art. 9 al. 1 et al. 2 LDFR .

E. 3.4

Selon l'arrêt attaqué, le but de l'acquisition litigieuse est de loger de futurs employés agricoles. Il n'en ressort pas que le recourant entend exploiter personnellement les 5'899 m² composés de champ, pré et pâturage et affermés actuellement à un paysan. Celui-ci ne l'affirme d'ailleurs pas dans son écriture, alors que, s'agissant d'un immeuble que le recourant n'exploite pas encore, il devait s'engager à le cultiver personnellement. Il est donc douteux que le recourant puisse être considéré comme exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 al. 1 LDFR . Quoi qu'il en soit, ce point peut rester ouvert, puisque de toute façon, comme examiné ci-dessous, il ne possède pas la capacité d'exploiter à titre personnel (cf. art. 9 al. 2 LDFR).

E. 3.5

Comme relevé par les juges précédents, le recourant, qui détient un CFC d'employé de commerce, ne possède aucune formation agricole, si ce n'est un permis pour l'utilisation de produits phytosanitaires. Il n'a, en effet, pas fréquenté une école d'agriculture. Il est vrai que la qualité d'exploitant à titre personnel peut être reconnue, suivant les circonstances, lorsque le requérant prouve qu'il a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable. Tel n'est pas le cas en l'espèce, puisqu'il ne ressort pas de l'arrêt attaqué, et le recourant ne le prétend pas, qu'il aurait pratiqué une activité agricole telle que nécessaire pour l'exploitation de cultures ou de surfaces herbacées. En effet, les seuls travaux agricoles exercés par l'intéressé sont des travaux en relation avec la vigne. S'il n'est pas contesté que ceux-ci sont pointus et exigeants, ils ne sont pas comparables à ceux requis par des champs et des prés. Quant à l'activité de direction déployée sur l'entreprise appartenant à son père, elle ne lui est d'aucune utilité, puisqu'elle relève en grande partie de la délégation de tâches et de la surveillance des employés s'occupant des travaux agricoles.

E. 3.6

Le recourant fait valoir qu'il a droit aux paiements directs et que les conditions d'obtention de la qualité d'exploitant au sens de l'ordonnance fédérale du 23 octobre 2013 sur les paiements directs versés dans l'agriculture (ordonnance sur les paiements directs, OPD; RS 910.13) se recoupe avec celles de l'art. 9 al. 2 LDFR . Le lien que le recourant veut créer avec les normes légales relatives aux conditions permettant de bénéficier de paiements directs n'est pas pertinent. Cette loi et ordonnance possèdent, en effet, des champs d'application différents et posent leurs propres conditions l'une pour l'obtention des paiements directs, l'autre d'une autorisation d'acquérir. Cette absence de pertinence a d'ailleurs été confirmée par le Conseil fédéral, le 18 mai 2022, en réponse à une motion demandant une modification de la loi sur le droit foncier rural, afin qu'une personne s'étant vu reconnaître le droit aux paiements directs se voie automatiquement reconnaître la qualité d'exploitant à titre personnel pour acquérir un immeuble ou une entreprise agricole. Comme relevé par l'Office fédéral de l'agriculture dans ses observations, le Conseil fédéral a répondu que le principe de l'exploitation à titre personnel était l'élément capital du droit foncier rural et qu'il ne devait pas être affaibli par une adaptation aux dispositions de l'ordonnance sur les paiements directs; cette loi est, en effet, nettement moins stricte dans

ses conditions pour recevoir les paiements directs, en particulier en ce qui concerne le principe de l'exploitation à titre personnel (cf. réponse du Conseil fédéral du 18 mai 2022 à la motion 22.3257 précitée [consid. 3.3]). En conclusion, en jugeant que le recourant ne pouvait être qualifié d'exploitant à titre personnel au sens de l' art. 9 al. 2 LDFR , le Tribunal cantonal a respecté cette disposition.

E. 4

Le recourant estime que le principe de la bonne foi (cf. art. 9 Cst. ; ATF 149 V 203 consid. 5.1; 143 V 95 consid. 3.6.2; 141 V 530 consid. 6.2) impose aux autorités d'harmoniser leurs décisions: la Commission foncière ne pourrait prendre une positions différente de l'autorité compétente en matière de paiements directs qui avait déjà examiné sa qualité d'exploitant.

Outre que le grief n'est pas motivé à suffisance de droit (cf.

supra consid. 2), il s'avère mal fondé. Comme susmentionné, la notion d'exploitant à titre personnel du droit foncier rural n'est pas identique à celle d'exploitant ayant droit aux contributions (cf. art. 3 OPD) et la reconnaissance de la qualité d'exploitant ayant droit aux contributions ne saurait entraîner celle d'exploitant à titre personnel.

E. 5

Au regard de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

Succombant, le recourant doit supporter les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). La Commission foncière, qui agit dans l'exercice de ses attributions officielles, n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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