

# BGer 2C 601/2021 vom 11. Oktober 2022

Bundesgericht, 2022-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_601\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_601_2021)

FR: TF 2C 601/2021 du 11 octobre 2022

IT: TF 2C 601/2021 del 11 ottobre 2022

## Regeste

Droit foncier rural, autorisation d'acquérir | Droits réels

## 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 145 II 168 consid. 1; 144 II 184 consid. 1).

#### E. 1.1

En vertu de l'art. 5 al. 1 de l'ordonnance fédérale du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110) en relation avec l' art. 89 al. 2 let. a LTF , l'Office fédéral de la justice a qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral contre les décisions sur recours rendues en dernière instance cantonale fondées sur la loi sur le droit foncier rural.

#### E. 1.2

Au surplus, le recours en matière de droit public, déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF) et en la forme prévue ( art. 42 LTF ) à l'encontre d'un arrêt 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), est recevable (cf. également art. 89 LDFR ).

### E. 2

Le litige consiste à déterminer si c'est à bon droit qu'une autorisation d'acquérir les parcelles n os xxxx, yyyy et zzzz de la Commune de U.\_\_\_\_\_ a été octroyée à la Fondation la Fondation A.\_\_\_\_\_, sur la base de la clause générale de l' art. 64 LDFR (juste motif), qui constitue une exception à l'exigence de l'exploitant à titre personnel.

#### E. 3.1

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 ), sous réserve des exigences de motivation figurant aux art. 42 et 106 al. 2 LTF . Il y procède en se fondant sur les faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Selon les art. 97 al. 1 LTF , le recours en matière de droit public ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens des art. 95 LTF et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause. Lorsque la partie recourante entend s'en prendre aux faits ressortant de l'arrêt entrepris, elle doit établir de manière précise la réalisation de ces conditions, c'est-à-dire qu'elle doit exposer, de manière circonstanciée, que les faits retenus l'ont été d'une manière absolument inadmissible, et non seulement discutable ou critiquable (cf. art.

106 al. 2 LTF ). A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui qui est contenu dans l'acte attaqué ( ATF 145 V 188 consid. 2; 137 II 353 consid. 5.1). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire ( ATF 145 IV 154 consid. 1.1).

### **E. 3.2**

La motivation du recours ne satisfait pas à ces exigences. Dans son écriture, l'Office fédéral de la justice conteste l'établissement des faits, comme il le ferait en procédure d'appel. Il en présente sa propre version, sans démontrer ni même prétendre que les faits tels qu'établis par la Cour de justice l'aurait été de manière manifestement inexacte ( art. 97 al. 1 LTF ) ou arbitraire ( art. 9 Cst. ). Il ne suffit pas de dire que l'état de faits est incomplet pour s'écarter à sa guise des constatations cantonales. Partant, le Tribunal fédéral statuera sur la base des faits tels qu'ils ressortent de l'arrêt attaqué.

### **E. 4**

Selon le recourant, l'arrêt entrepris viole l' art. 64 al. 1 LDFR . Les juges précédents n'auraient pas procédé à la pesée des intérêts entre l'intérêt privé de la Fondation à acquérir les trois parcelles litigieuses et l'intérêt public à la sauvegarde du principe d'exploitation à titre personnel, celui-ci n'étant jamais mentionné. Seul le but privé de la Fondation, à savoir l'accueil de chevaux séquestrés, aurait été pris en considération dans l'arrêt attaqué, à l'exclusion des buts poursuivis par la loi sur le droit foncier rural. Il n'existerait aucun juste motif permettant d'octroyer une autorisation d'acquérir en faveur de celle-ci au détriment de l'exploitation de terres agricoles par des exploitants agricoles.

#### **E. 4.1**

Celui qui entend acquérir un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (cf. art. 61 al. 1 LDFR ), pour autant que le bien-fond comprenne une surface d'au moins 25 ares (cf. art. 2 al. 3 LDFR ). L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (cf. art. 61 al. 2 LDFR ). Un motif de refus est réalisé lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel ( art. 63 al. 1 let. a LDFR ). Selon l' art. 64 al. 1 LDFR , lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire. Puis, cette disposition mentionne (de façon non exhaustive), à ses lettres a à g, différents justes motifs (maintien de l'affermage, aucune demande formulée par un exploitant à titre personnel, etc.).

#### **E. 4.2**

Selon la jurisprudence, le but de l'assujettissement à autorisation est de garantir que le transfert de propriété corresponde aux objectifs du droit foncier rural, au premier rang desquels figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel ( ATF 145 II 328 consid. 3.3.1; 135 II 123 consid. 4.2; 133 III 562 consid. 4.3). L' art. 64 al. 1 LDFR contient donc une clause générale de "juste motif" fondant l'octroi d'une autorisation à un acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel. Il s'agit là d'une notion juridique indéterminée, qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural. Le juste motif peut être réalisé dans la personne du (ou des) acquéreur (s) ou dans les circonstances objectives du cas d'espèce ( ATF 133 III 562 consid. 4.4.1; 122 III 287 consid. 3a).

#### **E. 4.3**

Une fondation ne disposant pas de membre ou de détenteur de part, mais uniquement d'un patrimoine, elle ne peut pas être considérée comme une exploitante à titre personnel (ZBI 104 2003 666 = RDAF 2004 846, 5A.22/2002 du 7 février 2003 consid. 2). Ce point n'est pas contesté par les parties. Seul entre donc en considération, en l'espèce, l'octroi de l'autorisation d'acquérir basée sur l'exception au principe de l'exploitant à titre personnel de l'art. 64 al. 1 LDFR pour juste motif, au regard des circonstances du cas d'espèce.

#### **E. 4.4**

Le recourant se plaint de l'absence de pesée des intérêts, par l'instance précédente, entre l'intérêt privé de la Fondation à acquérir les trois parcelles litigieuses et l'intérêt public à la sauvegarde du principe d'exploitation à titre personnel. En cela, l'Office fédéral de la justice perd de vue que, comme l'énonce l'art. 64 al. 1 LDFR, les exceptions énumérées à cette disposition représentent des justes motifs permettant d'octroyer une autorisation d'acquérir à une personne qui n'est pas personnellement exploitante. Si les cas de figure présentés à l'art. 64 al. 1 LDFR sont réalisés, l'autorisation doit être accordée. L'autorité compétente ne dispose d'aucune marge d'appréciation à cet égard (ATF 147 II 385 consid. 8.1). Il n'y a donc pas lieu d'effectuer une pesée des intérêts en présence en prenant en compte l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitant à titre personnel: cette pesée des intérêts a, en quelque sorte, été effectuée par le législateur qui a décidé, en adoptant l'art. 64 LDFR, d'autoriser des exceptions à ce principe ("Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire"). Il convient uniquement d'examiner si la condition d'un juste motif est réalisée, tout en prenant en considération les buts de la loi sur le droit foncier rural, mais sans pouvoir opposer au requérant qu'il n'est pas exploitant à titre personnel. Dans le cas contraire, cette qualité étant une des pierres angulaires de la loi sur le droit foncier rural (qui tend à renforcer la position des exploitants à titre personnel et à privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété [cf. ATF 145 II 328 consid. 3.3.1; 122 III 287 consid. 3b]), elle l'emporterait systématiquement sur l'intérêt de l'acquéreur, alors qu'il demande justement une autorisation d'acquisition fondée sur l'exception à ce principe.

#### **E. 4.5**

En l'espèce, les parcelles en cause constituent des immeubles agricoles au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR et elles sont exploitées en la forme agricole, puisque les équidés de la Fondation y paissent (cf. arrêt 2C\_636/2019 du 22 janvier 2020 consid. 5.2.2). Elles sont sous-louées à la Fondation par le fermier, depuis dix ans, et celui-ci ne souhaite pas exercer son droit de préemption. Les animaux dont s'occupent l'intimée ont ceci de particulier qu'ils ne relèvent ni de l'élevage ni de la garde (sur l'évolution de la législation, notamment de la loi sur l'aménagement du territoire [RS 700] quant à la conformité de la garde de chevaux en zone agricole: cf. arrêt 2C\_334/2021 susmentionné consid. 5.2.2; cf. aussi arrêt 1C\_238/2021 du 27 avril 2022 consid. 2 ss). Il s'agit d'équidés recueillis, qui sont âgés ou handicapés ou placés à la Fondation à la suite de séquestres effectués par les autorités compétentes en raison de maltraitance, de négligence ou en l'absence de mise en conformité d'installations avec la législation sur la protection des animaux. De plus, les animaux séquestrés représentent la moitié de ceux accueillis par la Fondation et, sans les activités de la Fondation, l'État devrait créer une fourrière où ils pourraient être placés. Au regard de ces éléments, à l'instar de ce que les juges précédents ont retenu, il faut considérer que l'utilité publique de la Fondation est pertinente dans le cadre du juste motif de l'art. 64 al. 1 LDFR. Certes, la reconnaissance d'utilité publique ne se fait pas à l'aune de la loi sur le droit foncier

rural mais du droit fiscal, tel que le met en avant le recourant. Cela étant, pour obtenir un tel statut (qui permet d'être exonéré d'impôt), les fondations et associations doivent voir leur but être reconnu d'utilité publique par les autorités fiscales et une activité est reconnue d'utilité publique quand, d'une part, elle sert l'intérêt public et, d'autre part, elle est fournie de manière désintéressée. Dès lors, une telle reconnaissance peut constituer un juste motif. De surcroît, parmi les circonstances du cas d'espèce, il faut retenir comme élément pertinent le fait que les parcelles litigieuses sont contiguës des biens-fonds sur lesquels sont érigés les écuries et autres bâtiments utilisés par la Fondation A. \_\_\_\_\_ et dans l'immédiat voisinage de ceux dont l'Association A. \_\_\_\_\_ est déjà propriétaire. En outre, le Tribunal fédéral constate qu'avec l'acquisition souhaitée l'utilisation agricole durable des biens-fonds litigieux est assurée, conformément à un des buts de la politique agricole de la loi sur le droit foncier rural (cf. ATF 133 III 562 consid. 4.4.2) et que l'intérêt public poursuivi par la loi sur le droit foncier rural est respecté. Il faut encore relever que, selon l'arrêt attaqué, la Fondation A. \_\_\_\_\_ avait attesté disposer d'une base fourragère contribuant pour près des deux tiers à l'approvisionnement des animaux par pâture directe et par la récolte du foin. Bien que, comme on l'a vu ci-dessus, la notion d'exploitante à titre personnel n'entre pas en ligne de compte in casu compte tenu de la forme juridique de l'intimée, il sied néanmoins de constater qu'avec cet élément la condition pour être qualifiée de telle serait remplie. En effet, selon la jurisprudence, lorsque le bien-fond concerné est destiné à la détention de chevaux, la base fourragère doit provenir majoritairement de celui-ci (à tout le moins lorsqu'on est en présence d'un projet important impliquant un grand nombre d'animaux) pour que la personne concernée puisse être qualifiée d'exploitant à titre personnel (cf. arrêt 2C\_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 5.2.3). Finalement, on peut souligner, quant au principe d'exploitant à titre personnel sur laquelle l'argumentation du recourant est axée, que, par ce biais, la loi sur le droit foncier rural cherche notamment à exclure du marché foncier tous ceux qui visent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation ( ATF 145 II 328 consid. 3.3.1; 135 II 123 consid. 4.3). Or, La Fondation n'envisage pas l'acquisition en cause dans un but d'investissement ou de spéculation.

#### **E. 4.6**

Il découle des circonstances du cas d'espèce que l'acquisition des biens-fonds en cause dans le but envisagé par la Fondation reconnue d'utilité publique, à savoir y faire paître des équidés handicapés, vieux ou qui ont été séquestrés par les autorités compétentes, constitue un juste motif au sens de la clause générale de l' art. 64 al. 1 LDFR et que les juges précédents n'ont pas violé cette disposition. C'est donc à bon droit qu'une autorisation d'acquérir les parcelles nos xxxx, yyyy et zzzz de la Commune de U. \_\_\_\_\_ a été octroyée à la Fondation.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours du Département fédéral de justice et police. La Confédération, qui succombe, ayant agi dans l'exercice de ses attributions officielles dans une affaire qui ne met pas en cause son intérêt patrimonial, ne peut être condamnée aux frais de justice ( art. 66 al. 4 LTF ). Ayant obtenu gain de cause avec l'assistance d'un avocat, la Fondation A. \_\_\_\_\_ a droit à des dépens à charge de la Confédération ( art. 68 al. 2 LTF ).

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