

# **BGer 2C\_783/2021 vom 7. September 2022**

Bundesgericht, 2022-09-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_783\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_783_2021)

FR: TF 2C\_783/2021 du 7 septembre 2022

IT: TF 2C\_783/2021 del 7 settembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le recours en matière de droit public a été déposé en temps utile ( art. 100 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). Cet arrêt révoque l'autorisation d'acquérir octroyée à l'intéressé, qui détient en conséquence la qualité pour recourir ( art. 89 al. 1 LTF ). Le recours est ainsi recevable.

### **E. 1.2**

Toutefois, la conclusion tendant à l'annulation de la décision du 12 janvier 2021 de la Commission foncière agricole est irrecevable. En effet, en raison de l'effet dévolutif complet du recours auprès de la Cour de justice (art. 67 et 69 de la loi genevoise du 12 septembre 1985 sur la procédure administrative [LPA; RS/GE E 5 10]), l'arrêt de cette autorité se substitue aux prononcés antérieurs ( ATF 136 II 539 consid. 1.2).

### **E. 2**

Le litige porte sur le bien-fondé de la révocation de l'autorisation d'acquérir deux immeubles agricoles octroyée au recourant par décision du 18 décembre 2011 de ladite commission.

### **E. 3**

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral et du droit international (cf. art. 95 let. a et b, ainsi que 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 constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF ), à moins que ces faits n'aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF ).

Le recourant qui entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente (cf. art. 97 al. 1 LTF ) doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées ( art. 106 al. 2 LTF ) et la correction du vice susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte attaqué.

### **E. 4.1**

Selon le recourant, son droit d'être entendu ( art. 29 Cst. ) n'a pas été respecté, dans la mesure où la Cour de justice aurait omis de se prononcer sur le grief relatif à la soustraction des parcelles n

os yyyy et zzzz du champ d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (ci-après: loi sur le droit foncier rural ou LDFR; RS 211.412.11).

#### **E. 4.2**

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , implique notamment, pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et afin que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause ( ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3; 142 I 135 consid. 2.1). Il ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives pour l'issue du litige ( ATF 147 IV 249 consid. 2.4; 142 II 154 consid. 4.2).

#### **E. 4.3**

Lorsqu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, l' art. 84 LDFR permet à "celui qui y a un intérêt légitime" de faire constater, par l'autorité compétente, que l'immeuble considéré n'est pas soumis à la loi sur le droit foncier rural ( ATF 139 III 327 consid. 2).

#### **E. 4.4**

Le recourant a déposé, le 16 septembre 2016, une demande tendant à une telle constatation pour les parcelles nos yyyy et zzzz. C'est à cette occasion que la Commission foncière agricole a eu connaissance de certains faits qui l'ont amenée à révoquer l'autorisation d'acquérir qu'elle lui avait octroyée le 18 octobre 2011.

Saisie de la cause, la Cour de justice a rejeté le recours de l'intéressé et confirmé la décision de révocation; ceci avait pour conséquence que le contrat de vente portant sur les parcelles était nul, au sens de l' art. 70 LDFR et que le registre foncier devait être rectifié (cf. art. 72 al. 1 LDFR ), l'Association redevenant propriétaire de ces bien-fonds. Dès lors, le recourant ne bénéficiait plus d'un "intérêt légitime" à demander une décision relative à l'assujettissement des parcelles nos yyyy et zzzz à la loi sur le droit foncier rural. La Cour de justice n'avait donc pas à se prononcer sur le point de la soustraction au champ d'application de cette loi. Le grief portant sur la violation du droit d'être entendu est rejeté.

#### **E. 5.1**

Pour la première fois devant le Tribunal fédéral, le recourant se prévaut de l' art. 71 al. 2 LDFR , au terme duquel la décision d'autorisation n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier. Il allègue que cette inscription a été effectuée en date du 14 décembre 2011. Le délai susmentionné serait, ainsi, selon lui, échu depuis le 14 décembre 2021.

#### **E. 5.2**

Contrairement aux conclusions, une argumentation juridique nouvelle devant le Tribunal fédéral est admissible, dans la mesure où elle repose sur les faits retenus par la juridiction cantonale ( ATF 142 I 155 consid. 4.4.3; 138 III 416 consid. 5.2).

#### **E. 5.3**

En l'espèce, si le recourant prétend que les transferts immobiliers en cause ont été inscrits au Registre foncier le 14 décembre 2011, cette date n'est pas mentionnée dans l'arrêt attaqué et

l'intéressé n'invoque pas une constatation manifestement inexacte ou incomplète des faits à cet égard (cf. consid. 3 supra). Il fait valoir un fait nouveau inadmissible ( art. 99 al. 1 LTF ). Par conséquent, le grief relatif à l' art. 71 al. 2 LTF reposant sur un fait qui n'a pas été constaté par les juges précédents, il ne sera pas entré en matière sur celui-ci.

### **E. 6.1**

D'après le recourant, l'arrêt attaqué viole l' art. 71 LDFR . Il serait faux d'affirmer qu'il a utilisé sa qualité d'exploitant à titre personnel pour obtenir l'autorisation d'acquérir les parcelles nos yyyy et zzzz de la commune de U.\_\_\_\_\_, puisqu'il n'a jamais eu l'intention de les exploiter. Celles-ci ne seraient d'ailleurs plus cultivées depuis des années car elles seraient " impropres " à l'agriculture. L'intéressé se serait prévalu de sa qualité d'exploitant uniquement dans le but de pouvoir acquérir ces parcelles et non pas dans celui de convaincre la Commission foncière agricole qu'il avait l'intention de les exploiter. De plus, d'après le recourant, les dispositions applicables n'imposent en aucun cas une obligation positive d'exploitation effective des parcelles acquises. La seule mention de sa qualité d'exploitant à titre personnel sur la demande d'autorisation d'acquérir ne pouvait pas être qualifiée de captation par les juges précédents. En outre, l'affirmation selon laquelle il avait agi pour le compte de F.\_\_\_\_\_ SA et pas pour son propre compte était dénuée de tout fondement.

### **E. 6.2**

Les dispositions topiques sont les suivantes.

#### **E. 6.2.1**

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. "

Une personne est qualifiée d'exploitant à titre personnel d'immeubles agricoles, dès lors qu'elle cultive personnellement les terres. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir; s'agissant d'un fait futur, il suffit qu'il rende ce comportement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (arrêt 2C\_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 et les auteurs cités).

#### **E. 6.2.2**

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 ), sous réserve des exceptions mentionnées à l' art. 64 al. 1 LDFR .

#### **E. 6.2.3**

L' art. 71 al. 1 LDFR prévoit que l'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications.

La révocation est soumise à deux conditions cumulatives.

La première est une condition objective: l'acquéreur doit avoir donné de fausses indications sur des faits juridiquement déterminants pour l'octroi de l'autorisation. Ces fausses indications doivent avoir été causales, en ce sens que l'autorisation aurait dû être refusée si l'autorité compétente avait connu la situation objectivement exacte.

La seconde condition est subjective: l'autorisation doit avoir été "captée" ("erschlichen"). Il y a captation lorsque l'intéressé connaît ou doit connaître l'inexactitude de ses indications et qu'il les fait dans le dessein d'obtenir une autorisation qui lui serait sinon refusée (arrêt 2C\_761/2021 du 16 décembre 2021 consid. 4.2.2 et l'auteur cité).

Comme susmentionné, l'autorisation d'acquérir repose, en ce qui concerne l'exigence de l'exploitation personnelle, sur une évaluation des perspectives futures. 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, il induit l'autorité chargée de délivrer l'autorisation en erreur au sens de l' art. 71 al. 1 LDFR (BEAT STALDER, op. cit., no 5 ad art. 71).

### **E. 6.3**

Selon l'arrêt attaqué, la demande d'autorisation d'acquérir les parcelles litigieuses, déposée auprès de la Commission foncière agricole par le notaire chargé d'instrumenter la vente, mentionnait que l'acheteur était viticulteur et il était indiqué " culture " sous " Motifs et justification de la demande ". Par ailleurs, le recourant a lui-même déclaré, lors de l'instruction de la cause devant la Commission foncière agricole, qu'il n'avait jamais eu l'intention d'exploiter les parcelles concernées et qu'il avait acquis ces bien-fonds, après avoir été contacté par D.C. \_\_\_\_\_, afin de réaliser une "affaire".

### **E. 6.4**

Il ressort de ces éléments, d'une part, que le recourant a fait valoir sa qualité d'exploitant à titre personnel pour acquérir les bien-fonds en cause et, d'autre part, qu'il a annoncé, en mentionnant "culture" à titre de motif de la demande, qu'il entendait travailler ces terres. En effet, contrairement à ce que prétend l'intéressé, lorsqu'un exploitant se porte acquéreur de parcelles pour la " culture ", on ne peut qu'en déduire qu'il va s'en occuper. Il a ainsi fourni deux fausses indications sur sa demande d'autorisation d'acquérir du 16 septembre 2011, comme cela ressort des faits de l'arrêt attaqué qui lient le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 2 LTF ). La première tient à ce qu'il a déclaré être exploitant à titre personnel, puisque, pour être qualifié de tel, il faut vouloir travailler soi-même la terre qu'on veut acquérir (cf. consid. 6.2.1 supra). Or, non seulement le recourant n'a jamais cultivé les bien-fonds qu'il a achetés mais il n'a jamais eu l'intention de le faire, puisqu'il les a affermés le jour même de la vente, comme cela ressort de l'arrêt attaqué. La seconde indication fallacieuse a consisté à préciser que l'achat était destiné à la " culture ", alors que, de nouveau, tel n'était pas le cas. Quant au fait que les parcelles litigieuses n'étaient prétendument plus cultivées depuis 1963, il n'est pas relevant. A cet égard, le recourant oublie que deux agriculteurs avaient l'intention de les acheter, une pour y faire paître ses vaches et l'autre pour y récolter du foin ( art. 105 al. 2 LTF ), et qu'ils avaient même obtenu l'autorisation d'acquérir de la

Commission foncière agricole pour ce faire. Finalement, il faut constater que ces fausses indications ont été causales: comme susmentionné, pour qu'une autorisation d'acquérir soit octroyée, la personne intéressée doit être qualifiée d'exploitant à titre personnel et pour être qualifiée de telle cette personne doit travailler elle-même la terre qu'elle veut acquérir; si la Commission avait su que le recourant n'entendait pas cultiver ces bien-fonds, elle ne lui aurait pas octroyé l'autorisation d'acquérir, puisque l'intéressé n'aurait alors pas pu être qualifié d'exploitant à titre personnel. La condition objective de la révocation est ainsi réalisée.

La condition subjective est également remplie. En effet, le recourant a lui-même déclaré, durant l'instruction de la cause devant la Commission foncière agricole, qu'il n'avait jamais voulu exploiter ces terres et les faits de l'affaire démontrent qu'il a donné ces fausses indications, afin d'obtenir l'autorisation litigieuse. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner la construction juridique mise en place en faveur de F. \_\_\_\_\_ SA, par le biais des deux actes juridiques instrumentés le 13 décembre 2011, de façon concomitante à la vente des bien-fonds par l'Association au recourant.

En conclusion, c'est à bon droit que l'autorisation d'acquérir les parcelles n os yyyy et zzzz de la commune de U. \_\_\_\_\_, octroyée à l'intéressée le 18 octobre 2011, a été révoquée.

#### **E. 7.1**

Le recourant présente un grief tendant à la soustraction des parcelles en cause du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural.

#### **E. 7.2**

Tel que cela a été souligné ci-dessus (cf. consid. 4), dès lors que la décision d'autorisation d'acquérir du 18 octobre 2011 doit être révoquée, le contrat de vente portant sur les parcelles concernées est nul au sens de l' art. 70 LDFR et le registre foncier doit être rectifié (cf. art. 72 al. 1 LDFR ), avec pour conséquence que le recourant n'est plus propriétaire des parcelles en cause. Partant, celui-ci ne détient plus d' "intérêt légitime" à obtenir une décision en constatation à ce sujet (cf. art. 84 LDFR ) et le grief tombe à faux.

#### **E. 8**

Il découle de ce qui précède que le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

Succombant, le recourant supportera les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). L'Association est représentée par un avocat mais a simplement déclaré s'en rapporter à justice; elle n'a donc pas droit à des dépens ( art. 68 al. 1 et 2 LTF ). Quant à la Commission foncière agricole, elle ne peut s'en voir allouer ( art. 68 al. 3 LTF )

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