

# **GE\_GERICHTE ATA/424/2023 vom 25. April 2023**

GE Cour de justice, 2023-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_424\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_424_2023)

FR: GE\_GERICHTE ATA/424/2023 du 25 avril 2023

IT: GE\_GERICHTE ATA/424/2023 del 25 aprile 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2

### **E. 05**

; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 9/16 - A/3760/2022 2. La recourante s'est transformée de société à responsabilité limitée en société anonyme dans le courant de la procédure. Son but est demeuré identique, à l'exception de la mention « Elle peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger ». 2.1 La LPA ne règle pas expressément la question de la substitution de partie, soit celle du remplacement d'une partie par une autre en cours d'instance à la suite d'un transfert des droits ou obligations en cause. Conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, la substitution de partie est en principe possible en procédure administrative. La succession à titre universel, qui peut résulter d'une succession pour cause de mort, d'une faillite ou d'une fusion d'entreprises, provoque en vertu du droit fédéral un changement de plein droit de parties sans l'accord des autres parties à la procédure, sous réserve des procédures portant sur les droits strictement personnels et intransmissibles, qui deviennent sans objet (ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 2 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 148 ad art. 8 LPA). 2.2 En l'espèce, les acteurs de ces deux personnes morales sont les mêmes. Il n'existe a priori pas d'obstacle à ce que la seconde se voie reconnaître la qualité de partie dans la présente procédure, ce à quoi la CFA ne s'est au demeurant pas opposée. 3. Le litige porte sur le refus de la CFA d'autoriser l'acquisition par la recourante d'une parcelle en zone agricole avec SDA. 3.1 La LDFR a pour but notamment d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures (art. 1 al. 1 let. a LDFR ; Yves DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence du droit foncier rural 1994-1998, n. 497 p. 192) ; de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (let. b), et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c). La LDFR lutte également contre le surendettement des agriculteurs. Elle vise à exclure du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir des entreprises et des immeubles agricoles principalement actives dans le placement de capitaux dans un but de spéculation (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_20/2004 du 2 novembre 2004 consid. 3.1). Le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le statu quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque

- 10/16 - A/3760/2022 transfert de propriété, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel. La LDFR cherche, dans cette mesure, 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 et les références citées). 3.2 Selon l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (ATF 132 III 515 consid. 3.2 ; 128 III 229 consid. 2), à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme (ATF 139 III 327 consid. 2.1 ; Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et al., Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 7 ss ad art. 6 LDFR). 3.3 La LDFR contient des dispositions sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 1 al. 2 let. a et art. 61 ss LDFR). 3.3.1 Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). L'autorisation est accordée s'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). L'art. 62 LDFR prévoit des exceptions notamment celle d'une acquisition faite dans le cadre d'une expropriation ou d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité (let. e). Le fait pour l'acquéreur de ne pas être exploitant à titre personnel constitue l'un des motifs de refus d'une autorisation d'acquisition d'un immeuble agricole (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Le prix convenu surfait constitue un autre motif de refus (art. 63 al. 1 let. b LDFR). 3.3.2 Si le requérant n'est pas exploitant à titre personnel, l'acquisition est toutefois accordée s'il prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Les justes motifs sont 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 (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1 ; ATF 122 III 287 consid. 3a). Seul celui qui peut démontrer matériellement un juste motif à se voir attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut ainsi obtenir une dérogation (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2). Lorsque cette clause générale est invoquée, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre les intérêts des parties au contrat et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel (Christoph BANDLI / Beat STALDER, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 36, ad art. 64 p. 618 ch. 4).

- 11/16 - A/3760/2022 Des motifs de nature économique et de convenance personnelle ne sauraient, dans l'esprit de la LDFR, être considérés comme de justes motifs permettant l'octroi d'une autorisation exceptionnelle (Yves DONZALLAZ, op. cit., ad art. 64 p. 192-193 ch. 497-498 et les références citées). 3.4 L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel. Selon cette disposition, 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 (al. 1) ; 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 (al. 2). Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par ces deux alinéas (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_250/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 ; 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.2 ; Eduard HOFER, op. cit., n. 8 ad art. 9 LDFR ; Paul RICHLI, Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung, zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, PJA 1993 1063, p. 1067). La qualité d'exploitant exige l'exécution personnelle, dans une mesure substantielle, des travaux inhérents à une exploitation agricole, en plus de la direction de l'entreprise (ATF 115 II 181 consid. 2a ; 107 II 30

consid. 2 ; 94 II 254 consid. 3b ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_250/2021 précité consid. 6.2 ; Eduard HOFER, op. cit., n. 17 ad art. 9 LDFR), même si tous les travaux ne doivent pas être effectués personnellement par l'exploitant (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé, Tome 2, 2006 n. 3207). La collectivité publique ne remplit jamais la condition de l'exploitation à titre personnel et l'art. 63 al. 1 let. a LDFR n'est pas applicable (Christoph BANDLI, in Christoph BANDLI et al., op. cit., n. 13 ad art. 65 LDFR). La distinction entre les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel provient de l'ancien droit successoral paysan (art. 620 et 621 al. 2 de l'ancien Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). Dans son Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural (FF 1988 III 889), le Conseil fédéral a exposé que les deux notions étaient étroitement liées et que rien ne s'opposerait à ce que la capacité d'exploiter soit définie comme un élément de la notion d'exploitant à titre personnel. C'était uniquement parce que l'ancien droit distinguait les deux notions qu'il convenait de mentionner spécialement la capacité d'exploiter dans un alinéa séparé (FF 1988 III 924 ; RNR 87/2006 p. 273 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1). En outre, ces notions n'étant ainsi, pour l'essentiel, pas différentes de celles qui ont été développées sous l'empire de l'ancien droit successoral paysan par la jurisprudence du Tribunal fédéral, celle-ci demeure pertinente (ATF 134 III 586 consid. 3.1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.17/2996 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1).

- 12/16 - A/3760/2022 L'art. 9 al. 1 LDFR distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres ; dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie substantielle du travail aux champs, à l'étable et à la ferme (y compris le travail administratif), ainsi que le travail en relation avec la commercialisation des produits. Le droit foncier agricole ne crée pas un statut exclusif pour les agriculteurs : toute personne qui exerce une activité agricole à titre de loisir peut également être considérée comme exploitante à titre personnel, si elle remplit les conditions de l'art. 9 LDFR (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et 2C\_855/2008 du 11 décembre 2009 consid. 2.1). Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que l'intéressé n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), celui-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il 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 (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1, non publié in ATF 135 II 123). Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel prévue à l'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. Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture ou, suivant les cas, si elle a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir. Seule celle qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et les références). 3.5 L'exploitation personnelle est en principe admise

pour une personne physique. Le Tribunal fédéral a également admis qu'une personne morale, par exemple une SA, puisse avoir cette qualité lorsque ses membres ou ses associés utilisaient l'immeuble dans une mesure importante en travaillant le sol ou lorsque ses actionnaires exploitaient de manière substantielle l'entreprise en travaillant le sol.

L'absence de finalité agricole dans les statuts de la société suffit cependant, de manière rédhibitoire, à refuser l'autorisation. La qualité d'exploitant à titre personnel des personnes morales ne peut être reconnue qu'avec retenue (ATF 115 II 181 ; 122 III 287 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 et 5A.22/2002 du 7 février 2003 ; Yves DONZALLAZ, op. cit., n. 3323, 3326, 3328 et 3329).

- 13/16 - A/3760/2022 4. En l'espèce, M. C\_\_\_\_\_, désormais administrateur unique et l'un des deux actionnaires de la SA, soutient qu'il dispose de toutes les qualités nécessaires pour exploiter personnellement la parcelle agricole en question et entend réellement le faire, ce qui n'est pas l'avis de la CFA. Au niveau des qualités personnelles de M. C\_\_\_\_\_, il y a lieu de relever que, conformément à la décision du SEFRI du 23 juin 2021, sa formation de deux ans au Maroc, au terme de laquelle il a obtenu un « diplôme de technicien, spécialité arborisation fruitière et élevage du bétail » correspond à un CFC. Il est spécifiquement indiqué dans cette décision que l'attestation de niveau ainsi obtenue ne porte pas sur la comparaison de la formation étrangère avec un diplôme Suisse et, surtout, ne contient aucune indication sur les aptitudes et connaissances nécessaires à l'exercice de la profession. Le fait que, selon le certificat de propriété émis le 29 juin 2021, il serait propriétaire d'une surface d'un hectare et 27 ares constituée « d'une terre agricole » dans l'arrondissement d'Q\_\_\_\_\_ au Maroc ne démontre pas encore qu'il exploite lui-même ces terres ou l'aurait fait par le passé. Il ressort au contraire de l'« attestation agricole » du 16 février 2021, que M. C\_\_\_\_\_, alors domicilié à R\_\_\_\_\_, exercerait la profession d'agriculteur sur ce terrain. Or, il tombe sous le sens que la distance séparant R\_\_\_\_\_ au Maroc est incompatible avec une exploitation personnelle des terres en cause. Quant au business plan présenté à la CFA, s'il vante l'expérience dans l'agriculture au Maroc et en Suisse de MM. C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, s'agissant du premier, comme déjà dit, une activité effective agricole au Maroc, dans le domaine horticole, n'est pas démontrée. Quant au second, il n'est pas remis en cause qu'il n'est pas prévu qu'il soit actif sur la parcelle que la recourante entend acquérir, ni qu'il n'exploite pas à titre personnel des parcelles dont lui-même et son épouse sont apparemment propriétaires en Valais, qui sont affermées. Par ailleurs, le modèle proposé indique clairement que les arbres, en particulier les pommiers à haute tige censés être plantés, ne produiront des fruits qu'à partir de leur cinquième année et atteindront en moyenne leur pleine production vers 10 ans. Il est ainsi difficile de suivre l'intérêt de M. C\_\_\_\_\_ qui serait privé de tout revenu pendant les cinq ans à compter de la plantation desdits arbres, voire avant environ quinze ans, moment où le capital investi devrait être remboursé. Plus, il concède qu'il n'aura remboursé son investissement initial qu'à un horizon de cinquante ans. Ceci est à mettre en corrélation avec, comme justement relevé par la CFA, la dispersion du recourant dans ses projets qui pose question, puisqu'il a d'abord voulu, avec la personne censée lui vendre le terrain en cause, s'associer dans une activité horlogère, dans le cadre d'une société anonyme dont le but est tous conseils et services en matière d'analyse et d'intermédiation, prise de

- 14/16 - A/3760/2022 participations dans les domaines de la finance, des investissements économiques et commerciaux et de l'industrie dans un esprit de développement durable, achat, vente et prise de participations dans le domaine immobilier, pour ensuite

prétendument se tourner vers l'agriculture, profitant d'une prétendue période de chômage pour se réorienter. S'y ajoute le contexte particulier de l'acquisition de la parcelle, saisie par l'administration fiscale cantonale et propriété de l'un de ses amis. De plus et à nouveau comme justement relevé par la CFA, toute spéculation foncière ne saurait être exclue en l'espèce dans la mesure où, outre ce qui précède, il n'est pas remis en question que la commune abritant cette parcelle aurait déjà effectué des études en vue du déclassement de la zone concernée, la rendant constructible. Le fait que M. C\_\_\_\_\_ aurait travaillé dans l'agriculture, à une date et une fréquence inconnues, selon attestation d'un propriétaire de parcelle agricole à L\_\_\_\_\_ du 1er février 2023, pas plus qu'il ait discuté dans le courant de l'année 2021 avec M. N\_\_\_\_\_, agriculteur, producteur et vendeur de fruits et légumes sur la commune de O\_\_\_\_\_ de son projet et que selon ce dernier il disposerait des connaissances nécessaires à un tel projet, ne suffit à renverser le constat selon lequel les circonstances d'espèce doivent conduire à retenir que la réelle et première intention de la recourante n'est pas d'exploiter la parcelle qu'elle entend acquérir comme verger. Il sera rappelé à cet égard que ce n'est qu'à des conditions strictes que la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît à une personne morale la qualité d'exploitante à titre personnel. Or, les éléments du dossier conduisent à retenir que le but réel semble être, à terme, d'ordre financier, étant rappelé qu'il n'y a aucune viabilité économique de l'activité annoncée avant cinquante ans. Il résulte de ce qui précède que, quand bien même il pourrait être retenu que M. C\_\_\_\_\_ a rendu vraisemblable qu'il dispose des compétences personnelles pour exploiter la parcelle en cause, le dossier démontre que, via une société anonyme, il poursuit un but qui ne peut être considéré comme de justes motifs permettant l'octroi d'une autorisation exceptionnelle au sens de la LDFR. En conséquence, c'est conformément à la loi et sans abuser de son pouvoir d'appréciation que la CFA a refusé de délivrer l'autorisation d'acquérir sollicitée. Infondé, le recours doit être rejeté.

## **E. 5**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

- 15/16 - A/3760/2022

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