

GE_GERICHTE ATA/534/2014 vom 17. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_534_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/534/2014 du 17 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/534/2014 del 17 luglio 2014

Regeste

Résumé: La capacité d'exploiter à titre personnel suppose que l'intéressé 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. Le critère de l'âge peut également être pris en compte mais celui-ci ne saurait à lui seul consister en un critère absolu. La pratique de la commission qui se fonde sur le seul critère de l'âge pour statuer sur la question de la capacité d'exploiter à titre personnel, est contraire au droit fédéral.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 88 al. 1 LDFR ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LaLDFR - M 1 10), le recours est recevable.

E. 2

La LDFR a pour but, notamment, d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles ; à cet effet, elle réglemente l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles, l'engagement des immeubles agricoles ainsi que le partage des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles (art. 1 al. 1 et 2 LDFR). Cette loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT - RS 700) et dont l'utilisation agricole est licite, à l'exception des immeubles de moins de 25 ares pour les autres terrains que les vignes qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 1 et 3 LDFR). Selon l'art. 10 LaLDFR, la commission est compétente pour accorder les exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement (art. 60 LDFR), autoriser l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (art. 61 à 65 LDFR), fixer la charge maximale et requérir son inscription au registre foncier, autoriser les prêts qui dépassent la charge maximale (art. 76 al. 2 LDFR), constater qu'un immeuble agricole situé dans la zone à bâtir est soumis à la loi fédérale en application de l'art. 2 al. 2, déterminer si un immeuble est exclu du champ d'application de la loi fédérale en application de l'art. 3, requérir l'inscription au registre foncier des mentions exigées à l'art. 86 de la loi fédérale et au sens des lettres e et f et estimer et approuver la valeur de rendement (art. 87 LDFR).

- 6/9 - A/1851/2012

En l'espèce, la LDFR est applicable compte tenu de l'affectation et de l'utilisation de la parcelle n° 5860 et la décision querellée est une décision relative à l'acquisition d'un immeuble agricole, délivrée par l'autorité compétente.

E. 3

a. Selon l'art. 47 al. 2 LDFR, en cas d'aliénation d'une immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé lorsque la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la LDFR est échue et que le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

b. Par ailleurs, selon l'art. 61 al. 1 et 2 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation et l'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. En vertu de l'art. 83 al. 1 LDFR, la demande d'autorisation est adressée à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation conformément à l'art. 90, let. a LDFR. Selon l'art. 83 al. 3 LDFR, les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88 LDFR) contre le refus d'autorisation, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, contre l'octroi de l'autorisation.

c. Selon la jurisprudence, l'art. 83 al. 3 LDFR ne contient pas, malgré sa formulation restrictive, une énumération exhaustive des personnes ayant qualité pour recourir contre l'octroi de l'autorisation. Il doit être interprété conformément à l'intention du législateur, lequel voulait avant tout assurer un droit de recours au fermier ainsi qu'aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution en les mentionnant expressément, tout en excluant du cercle des personnes ayant qualité pour recourir les voisins, les organisations de protection de la nature et de l'environnement ainsi que les organisations professionnelles comme les associations paysannes (ATF 126 III 274 consid. 1c ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.3/2006 du 28 avril 2006 consid. 1c non publié dans l'ATF 132 III 658). En particulier, l'acquéreur contractuel d'une entreprise ou d'un immeuble agricole a qualité pour recourir contre l'octroi de l'autorisation à celui qui se prévaut d'un droit de préemption (ATF 126 III 274 consid. 1e).

Tout comme l'acquéreur qui requiert la délivrance de l'autorisation (ATA/177/2009 du 7 avril 2009), l'acquéreur contractuel est donc obligatoirement et nécessairement partie à la procédure d'autorisation. En tant que tel, il est légitimé à exercer ses droits de partie et à faire usage des voies de recours.

Partant, il appartenait à la commission d'instruire la demande d'acquisition par le recourant en ayant préalablement appelé en cause l'acquéreur contractuel de la parcelle. La chambre administrative n'ayant pas appelé en cause ce dernier, le vice de la procédure menée par la commission n'a pas été réparé de sorte qu'il se

- 7/9 - A/1851/2012 justifie, pour ce motif, d'annuler la décision et de lui retourner le dossier pour qu'elle statue à nouveau.

Dans sa décision, la commission devra, en outre, tenir compte de ce qui suit.

E. 4

En vertu de l'art. 67 al. 1 LDFR, en cas de réalisation forcée, l'adjudicataire doit produire l'autorisation ou consigner le prix de nouvelles enchères et requérir l'autorisation dans les dix jours qui suivent l'adjudication. Dans le calcul du délai de dix jours, il y a lieu de tenir compte de la suspension des délais du 7ème jour avant Pâques au 7ème jour après Pâques, prévue à l'époque par l'art. 17A LPA, dans sa teneur jusqu'au 16 novembre 2013. Dans la mesure où le dimanche de Pâques était le 8 avril en 2012, la requête en acquisition du 18 avril 2012 a été formée dans le délai.

E. 5

a. Selon l'art. 63 al. 1 LDFR, l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel, lorsque le prix est surfait ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité. L'art. 9 LDFR prévoit qu'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). Cette disposition définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). La distinction entre ces deux notions provient de l'ancien droit successoral paysan (anciens art. 620 et 621 al. 2 du 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1 non reproduit à l'ATF 135 II 123).

b. La capacité d'exploiter à titre personnel suppose que l'intéressé 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1 non reproduit à l'ATF 135 II 123 ; José-Miguel RUBIDO, *L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé*, 2012, p. 55). S'agissant de l'aptitude physique, la doctrine considère que le critère de l'âge peut également être pris en compte mais que celui-ci ne saurait à lui seul consister en un critère absolu (José-Miguel RUBIDO, *op. cit.*, p. 55).

- 8/9 - A/1851/2012

Partant, la pratique de la commission, qui est de se fonder sur le seul critère de l'âge pour statuer sur la question de la capacité d'exploiter à titre personnel, est contraire au droit fédéral tel qu'exposé ci-dessus. Le critère de l'âge de l'exploitant ne permet pas à lui seul d'apprécier si cette personne possède la moyenne des qualités - en l'occurrence physiques - qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour l'exploitation agricole.

Il appartiendra à la commission de déterminer les usages propres à l'agriculture s'agissant de l'âge de la prise de la retraite, d'une part, et d'apprécier l'aptitude notamment physique du courrant à exercer son activité d'agriculteur, sans arrêter son examen à celui de l'âge, d'autre part. Par ailleurs, la capacité d'exploiter à titre personnel devra être appréciée au jour où la commission statuera à nouveau.

E. 6

Le recours sera dès lors partiellement admis, la décision de la commission annulée et le dossier renvoyé à la commission pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 7

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA).

E. 8

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de la commission, est allouée au recourant qui est assisté d'un conseil et qui y a conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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