

GE_GERICHTE ATA/744/2011 vom 6. Dezember 2011

GE Cour de justice, 2011-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_744_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/744/2011 du 6 décembre 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/744/2011 del 6 dicembre 2011

Regeste

Résumé: Autorisation d'acquérir une part de parcelle soumise à la LDFR refusée à une personne morale, son but n'était pas agricole et l'administrateur unique de la société, médecin, ne revêtant pas à titre personnel la qualité d'exploitant. Autorisation exceptionnelle également refusée en raison de l'inexistence de justes motifs.

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

E. 2

Le recours porte exclusivement sur le refus de la CFA d'autoriser IMH S.A. à acquérir la parcelle n° 1013-2, les parcelles nos 1884 et 2248 n'étant pas soumises à la LDFR.

E. 3

Dans la décision querellée, la CFA a admis « l'intervention » de MM. Georges et Roger Ryser.

Or, selon une jurisprudence constante, la demande d'intervention n'existe pas en procédure administrative genevoise, aucune disposition de la LPA ne la prévoyant (ATA/306/2008 du 10 juin 2008 ; ACOM/32/2005 du 27 avril 2005 ; ATA/571/2002 du 24 septembre 2002) ; une telle requête vaut toutefois demande d'appel en cause au sens de l'art. 71 LPA, de sorte que MM. Georges et Roger Ryser seront considérés comme appelés en cause, ce qui leur confère tous les droits de partie (ATA/424/2008 du 26 août 2008 ; ATA/265/2008 du 27 mai 2008 ; ATA/41/2008 du 5 février 2008 ; ATA/804/2005 du 28 novembre 2005).

E. 4

La recourante soutient que la CFA a violé son droit d'être entendue. La décision entreprise n'est pas suffisamment motivée et la CFA ne l'a pas informée de la participation de MM. Georges et Roger Ryser à la procédure, l'empêchant ainsi de se déterminer sur le courrier de ces derniers.

a. Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2a et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004). Sa portée est déterminée en premier lieu par le droit cantonal (art. 41 ss LPA) et le droit administratif spécial (Arrêt du Tribunal Fédéral 1P.742/1999 du 15 février 2000 consid. 3a ; ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51, et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral du 12 novembre 1998 publié in RDAF 1999 II 97 consid. 5a p. 103). Si la protection prévue

par ces lois est

- 8/13 - A/871/2011 insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de la Constitution fédérale (Cst. – RS 101) qui s'appliquent (Arrêts du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b ; 1P.545/2000 du 14 décembre 2000 consid. 2a, et les arrêts cités ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 198).

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.77/2003 du 9 juillet 2003 consid. 2.1, et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004, et les arrêts cités). Le droit d'être entendu stricto sensu n'implique pas une audition personnelle de l'intéressé, celui-ci devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.651/2002 du 10 février 2002 consid. 4.3, et les arrêts cités).

La jurisprudence en matière de droits constitutionnels du Tribunal fédéral a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives. Il suffit, de ce point de vue, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision prise à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (Arrêts du Tribunal fédéral 1P.729/2003 du 25 mars 2004 consid. 2 ; 1P.531/2002 du 27 mars 2003 consid. 2.1, et les arrêts cités ; ATA/560/2000 du 14 septembre 2000).

Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle, mais annulable (Arrêt du Tribunal Fédéral 2P.207/2001 du 12 novembre 2001 consid. 5a, et les arrêts cités). Toutefois, la violation du droit d'être entendu est réparable devant l'instance de recours si celle-ci jouit du même pouvoir d'examen des questions litigieuses que l'autorité intimée et si l'examen de ces questions ne relève pas de l'opportunité, car l'autorité de recours ne peut alors substituer son pouvoir d'examen à celui de l'autorité de première instance (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.30/2003 du 2 juin 2003 consid. 2.4, et les arrêts cités ; ATA/703/2002 du 19 novembre 2002 ; ATA/609/2001 du 2 octobre 2001 ; ATA M. du 12 septembre 1990 ; en droit genevois : cf. art. 61 al. 2 LPA ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. II, Berne 1991, ch. 2.2.7.4. p. 190). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ACE A. Porta & Cie du 18 décembre 1991 consid. 4 et 6a in SJ 1992 p. 528).

- 9/13 - A/871/2011

b. La chambre de céans a déjà reconnu, dans le cadre de l'acquisition d'une parcelle soumise à la LDFR par la voie de la réalisation forcée, qu'elle disposait du même pouvoir d'examen que la CFA (ATA/123/2005 du 8 mars 2005 consid. 3b).

c. En omettant de communiquer à la recourante la détermination de MM. Ryser, de sorte que celle-là n'a pas pu se prononcer sur les éléments soulevés par ces derniers devant la

CFA, l'autorité intimée a clairement violé le droit d'être entendue d'IMH S.A. Cependant, une telle violation a été réparée devant la chambre de céans, cette dernière disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité intimée, et la recourante ayant pu prendre connaissance de la position de MM. Ryser et se déterminer valablement à son sujet.

d. Pour le surplus, l'autorité intimée a justifié sa décision tant en fait qu'en droit de manière suffisamment explicite pour que la recourante puisse la comprendre et recourir en toute connaissance de cause.

La décision entreprise est viciée formellement, mais ce vice a été réparé devant la chambre de céans. Ce grief sera donc écarté.

E. 5

La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et, en particulier, de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population rurale forte et d'une agriculture productive orientée vers une exploitation durable du sol (art. 1 let. f LDFR ; Y. DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence du droit foncier rural 1994-1998, p. 192, n° 497, et les références citées).

E. 6

L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est soumise à autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). En cas d'acquisition d'un immeuble agricole par la voie de la réalisation forcée, l'adjudicataire devra demander l'autorisation d'acquiescer ledit immeuble dans les dix jours qui suivent l'adjudication (art. 67 al. 1 LDFR), étant précisé que cette autorisation est toujours traitée postérieurement à l'adjudication dans le cadre de la procédure d'autorisation de l'art. 64 LDFR (ATF 123 III 406 ; ATA/784/2001 du 27 novembre 2001).

En l'espèce, la recourante a requis l'autorisation d'acquiescer la parcelle n° 1013-2 dans le délai prévu à cet effet.

E. 7

L'autorisation est accordée s'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). Le fait pour l'acquéreur de ne pas être exploitant à titre personnel constitue l'un de ces motifs (art. 63 al. 1 let. a LDFR).

E. 8

L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). 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

- 10/13 - A/871/2011 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).

a. Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par les deux alinéas de l'art. 9 LDFR (ATA/192/2006 du 4 avril 2006 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 ; ATA/30/2006 du 24 janvier 2006 ; ATA/450/2005 du 21 juin 2005 ; E. HOFER, in Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, n. 8 in fine. ad art. 9 LDFR ; P. RICHLI, Landwirtschaftliches Gewerbe und

Selbstbewirtschaftung, zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, PJA 1993 1063, p. 1067 in fine).

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 p. 33 ; 94 II 254 consid. 3b p. 259 ; E. HOFER, op. cit., n. 17 ad art. 9 LDFR), même si tous les travaux ne doivent pas être effectués personnellement par l'exploitant (Y. DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé*, tome 2, Berne 2006 p. 579 n° 3207).

b. Néanmoins, selon la doctrine et la jurisprudence, les personnes morales peuvent aussi, à des conditions restrictives, entrer en considération en tant qu'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 al. 1 LDFR. La condition étant que les personnes qui sont membres ou associées de la personne morale et qui disposent d'une participation majoritaire, remplissent les conditions de l'exploitation à titre personnel ou au moins que la majorité des associés collaborent à l'exploitation. Ils doivent également avoir la capacité de diriger concrètement l'administration courante de la société en disposant des pouvoirs de représentation que confèrent sa participation nécessaire au conseil d'administration de la société (ATF 115 II 181, consid. 2b ; Y. DONZALLAZ, op.cit., p. 632 ; E. HOFER, op. cit., p. 215 ; P. TERCIER, *La jurisprudence récente et les grandes nouveautés*, in *Journée suisses du droit de la construction*, Fribourg 2005, p. 276). Il est par contre certain que l'absence de finalité agricole dans les statuts de la société suffit, de manière rédhitoire, à refuser l'autorisation (Y. DONZALLAZ, op.cit., p. 631, et les références citées).

In casu, il est indéniable qu'au moment de la vente aux enchères, intervenue le 1er décembre 2010, les statuts de la recourante ne comportaient aucune finalité agricole, son but consistant dans la recherche, l'enseignement et les soins pour les maladies mentales. Certes, de nouveaux statuts modifiant le but de la société ont été adoptés le 4 décembre de la même année. Cependant, bien qu'ils mentionnent l'acquisition de terrains agricoles aux fins d'exploitation, la société reste vouée à la promotion de la santé mentale en développant des activités à but thérapeutique,

- 11/13 - A/871/2011 l'achat des terrains n'étant qu'un corollaire de son but premier, soit les soins aux personnes atteintes d'un trouble psychique. La recourante n'a ainsi pas un but agricole conforme à la LDFR qui vise le maintien des entreprises familiales pour assurer une population rurale forte. De plus, l'administrateur unique de la société, médecin, ne revêt pas la qualité d'exploitant à titre personnel.

La CFA ne pouvait que dénier à la recourante la qualité d'exploitante à titre personnel.

E. 9

L'autorisation doit en principe être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Elle est néanmoins accordée si ce dernier prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Pour la doctrine, lorsque cette clause générale est invoquée dans un cas particulier, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre ceux des parties au contrat à la réalisation de l'acquisition par quelqu'un qui n'exploite pas à titre personnel d'une part, et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel dans le cas concret, d'autre part. Si l'intérêt privé est prédominant, l'autorisation exceptionnelle doit être accordée ; dans le cas contraire, elle doit être refusée (C. BÄNDLI / B. STALDER, *Le droit foncier rural*, commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre

1991, Brugg 1998, ad art. 64 p. 618/619 ch. 4). La doctrine précise que l'exploitation à titre personnel n'est pas une condition absolue d'obtention de l'autorisation. Il est donc possible, pour des motifs importants, de se faire délivrer une autorisation d'acquiescer en dépit de l'absence d'une telle condition (Y. DONZALLAZ, op. cit. 1994-1998 ad. art. 64 p. 163 n° 576). Et cet auteur de poursuivre : « toutefois, l'autorité ne saurait, par une pratique extensive de la clause dérogatoire, vider la norme générale de son sens. A l'inverse, elle ne saurait poser des conditions excessives pour faire application de la clause dérogatoire. Si les justes motifs existent, l'administré a droit à la délivrance de l'autorisation exceptionnelle » (Y. DONZALLAZ, op. cit. 1994- 1998 p. 163 n° 577).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 64 al. 1 let. a à g LDFR contient, d'une part, un catalogue non exhaustif d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel et, d'autre part, une clause générale de « juste motif » fondant l'octroi d'une autorisation. La procédure d'autorisation doit faciliter à l'exploitant à titre personnel l'acquisition des immeubles agricoles, le législateur admettant toutefois des exceptions lorsque celles-là sont justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1). Il a cependant posé le principe selon lequel 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 transfert de propriété de ceux-ci, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel (consid. 3b in initio). Conformément à l'art. 64

- 12/13 - A/871/2011 al. 1 LDFR, 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 ; ATA/177/2009 du 7 avril 2009).

La recourante invoque le fait qu'elle ne va pas soustraire la part n° 1013-2 de la parcelle n° 1013 à l'agriculture puisqu'elle entend y développer une activité agricole et qu'actuellement celle-là n'est pas cultivée. Les motivations de la recourante sont louables, mais dans l'analyse du juste motif on ne peut faire abstraction des circonstances concrètes du cas d'espèce. N'étant que copropriétaire d'une part de la parcelle n° 1013, elle ne pourra la cultiver qu'avec l'accord des consorts Ryser, qui sont opposés à son projet. Dans ces circonstances, l'exploitation prévue par la recourante se révélera irréalisable.

En conséquence, aucun juste motif ne peut être retenu au sens de l'art. 64 LDFR.

E. 10

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté et la décision de la CFA confirmée. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, (art. 87 LPA).

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