

GE_GERICHTE A/2714/2023 vom 19. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2714_2023

FR: GE_GERICHTE A/2714/2023 du 19 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE A/2714/2023 del 19 dicembre 2023

Erwägungen

E. 2

La CFA sollicite l'audition du requérant, notamment pour clarifier la question de l'appartenance de ses parcelles à son entreprise agricole, et des représentants de la Sàrl 2.!

E. 2.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_157/2021 du 7 juillet 2021 consid. 3.1).! Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_576/2020 du 1 er avril 2021 consid. 3.1). En outre, le droit de faire administrer des preuves n'implique pas le droit à l'audition de témoins (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Les parties sont tenues de collaborer à la constatation des faits dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes, dans celles où elles prennent des conclusions indépendantes ainsi que dans les autres cas prévus par la loi (art. 22 LPA).

E. 2.2

En l'espèce, tant la CFA que le requérant se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit devant la chambre de céans. Si la CFA s'est déterminée, le requérant n'a souhaité ni s'exprimer, ni produire de pièces complémentaires, alors même qu'il lui appartient, en application de l'art. 22 LPA, de collaborer à l'établissement des faits, ce d'autant plus qu'il est à l'origine de la requête. Dans ces conditions, il n'apparaît pas nécessaire de fixer une audience pour l'entendre, ni de convoquer les éventuels acheteurs de ses parcelles. Le résultat du présent litige n'en serait par ailleurs pas modifié.! Au vu de ce qui précède, la chambre de céans considère que le dossier est complet et est en état d'être jugé sans qu'il soit nécessaire de procéder aux actes d'instruction sollicités par la CFA. Il n'y sera donc pas donné suite.

E. 3

Le recourant fait grief à la CFA d'avoir violé l'art. 60 al. 2 LDFR.!

E. 3.1

À teneur de l'art. 1 LDFR, celle-ci a pour but 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 (let. a), 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).!

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, 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).

E. 3.2

La LDFR 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 LAT (let. a), et dont l'utilisation agricole est licite (let. b ; art. 2 LDFR). !

E. 3.3

Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une UMOS. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'UMOS (art. 7 al. 1 LDFR). Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (art. 2 LDFR ; art. 7 al. 3 LDFR). Doivent, en outre, être pris en considération les conditions locales (let. a), la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes (let. b), les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (let. c ; art. 7 al. 4 LDFR). !

E. 3.3.1

L'UMOS sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail (art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998 - OTerm - RS 910.91). Le nombre d'UMOS par hectare de surface agricole utile est fixé à 0.022, à l'exception des cultures spéciales (dont la vigne, art. 15 OTerm) pour lesquelles le nombre d'UMOS est plus élevé (art. 3 al. 2 OTerm). !

À Genève, les entreprises agricoles d'une taille égale ou supérieure à 0.6 UMOS sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles (art. 3A LaLDFR).

E. 3.3.2

L'entreprise agricole – ou l'exploitation agricole selon l'ancien droit successoral paysan – ne dépend pas de l'activité exercée par le propriétaire. Le terme d'exploitation figurant dans la loi vise non l'activité professionnelle mais la condition matérielle de son exercice, c'est-à-dire l'entreprise au sens objectif, comprenant l'ensemble des installations. Cet avis était également partagé par la doctrine (ATF 89 II 18 et les références citées).!

Ceci permet de mettre en évidence une divergence avec le concept d'exploitation au sens de l'art. 6 OTerm. En effet, cette norme exige, pour reconnaître une exploitation, que l'entreprise agricole soit autonome sur les plans juridique, économique, organisationnel et financier et qu'elle soit indépendante d'autres exploitations. Or, le défaut de pouvoir de l'exploitant de prendre des décisions concernant la gestion de son exploitation indépendamment des exploitants d'autres entreprises agricoles permet de lui dénier cette autonomie. Puisque cette capacité est également partie intégrante de la définition d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR, on peut dire que le défaut d'exploitant fait obstacle à l'exploitation agricole mais non pas à l'entreprise agricole (Yves DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé*, 2006, tome II, n. 2466 s. p. 330). Les immeubles susceptibles d'être intégrés ex lege au concept d'entreprise agricole sont ceux désignés comme étant de nature agricole par l'art. 6 LDFR, pour autant qu'ils participent en sus au champ d'application de la loi, principalement défini par l'art. 2 LDFR. Ainsi, en règle générale, l'immeuble approprié à un usage agricole sera pris en compte dans l'entreprise agricole, pour autant qu'il soit, cumulativement, situé hors zone à bâtir (Yves DONZALLAZ, *op. cit.*, n. 2471 p. 335).

E. 3.4

Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel ; art. 58 al. 1 LDFR). L'art. 59 LDFR prévoit quatre exceptions et l'al. 1 de l'art. 60 LDFR huit cas d' « autorisations exceptionnelles ». L'art. 60 al. 2 LDFR prévoit que l'autorité permet en outre une exception à l'interdiction de partage matériel si les conditions suivantes sont remplies : a) le partage matériel sert principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles ; b) aucun parent titulaire d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution n'entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter à titre personnel et aucune autre personne qui pourrait demander l'attribution dans le partage successoral (art. 11 al. 2) ne veut reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier ; c) le conjoint qui a exploité l'entreprise avec le propriétaire approuve le partage matériel.

E. 3.4.1

Le Tribunal fédéral retient que les dispositions exceptionnelles ne doivent être interprétées et appliquées ni extensivement ni restrictivement, mais selon leur sens et leur but dans le cadre de l'interdiction générale et de leur contexte légal. Cela vaut également pour le catalogue des circonstances exceptionnelles énumérées exhaustivement à l'art. 60 LDFR. Si les circonstances ne sont pas d'emblée claires, l'autorité compétente en matière d'autorisation doit s'orienter en fonction du but objectif de la loi et non pas en fonction des intérêts personnels, subjectifs du requérant (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. 1 ad. art. 60).

E. 3.4.2

Les exceptions à l'interdiction de partage matériel sont énumérées exhaustivement à l'art. 60 LDFR ; on ne saurait en créer d'autres après coup (ATF 121 III 75 consid. 3d et les références citées ; ATA/647/2023 du 20 juin 2023).

E. 3.5

En l'espèce, A_____ est propriétaire d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR et souhaite vendre les deux parcelles sises sur la commune de E_____ à la Sàrl

2.![endif]>![if> Or, l'art. 58 LDFR pose le principe de l'interdiction de la soustraction d'un immeuble à son entreprise agricole, soit l'interdiction d'un partage matériel. Aucune exception de l'art. 59 LDFR, ni aucun cas d'« autorisations exceptionnelles » listés à l'al. 1 de l'art. 60 LDFR ne sont remplis, ce que les parties ne remettent pas en cause. Est litigieuse la première condition nécessaire et cumulative de l'hypothèse de l'al. 2 de l'art. 60 LDFR, celles énumérées sous let. b et c étant réalisées, ce que le recourant ne conteste pas. Toutefois, d'une part, il n'est pas établi que le partage matériel serve principalement à améliorer les structures de la Sàrl 2. D'autre part, cette dernière ne remplit pas les conditions de l'entreprise agricole définie par l'art. 7 al. 3 LDFR, en l'absence de propriété de tout bien immobilier. La condition de l'art. 60 al. 2 let. a LDFR n'étant pas remplie, le partage ne peut pas être autorisé.

E. 4

L'autorité intimée allègue que les art. 58 ss LDFR ne seraient pas applicables, les parcelles litigieuses devant être considérées comme hors de l'entreprise agricole
d'A_____![endif]>![if>

E. 4.1

La notion d'entreprise agricole revêt une importance juridique dans la loi sur le droit foncier agricole puisque cette loi vise notamment à les protéger (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Ainsi, par exemple, les entreprises agricoles doivent être maintenues en ce sens qu'elles ne peuvent pas être partagées matériellement (art. 58 ss LDFR) et que leur acquisition est soumise à une autorisation (art. 61 ss LDFR) ; elles sont aussi le préalable nécessaire à l'exercice de certains droits, tel le droit d'emption des parents (art. 25 LDFR) ou de préemption du fermier (art. 47 LDFR). Selon la jurisprudence, il faut dégager le sens de la notion d'entreprise de façon plus détaillée dans chaque contexte de fait (ATF 129 III 693 consid. 5.2). ![endif]>![if>

E. 4.2

Pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut tout d'abord la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). De plus, ces éléments doivent servir de base à la production agricole (e) et leur exploitation doit exiger, dans le canton de Genève, au moins 0.6 UMOS (ATF 135 II 313 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.2).![endif]>![if>

E. 4.3

L'exploitation doit former une unité tant sous l'angle économique que géographique. Il faut en principe qu'une seule personne gère et dirige la totalité des immeubles agricoles avec les mêmes moyens humains, financiers et matériels depuis un centre d'exploitation. En outre, les bâtiments et installations, avec les terres qui y sont rattachées, formant le domaine agricole, doivent être propres à constituer le centre d'existence du paysan et de sa famille et la base de l'exploitation de l'entreprise agricole (ATF 135 II 313 consid. 5.3.1 ; 110 II 304 consid. 2a ; 107 II 375 consid. 2c/bb ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 précité consid. 4.4.1).![endif]>![if>

E. 4.4

Le rayon d'exploitation se calcule à partir du centre d'exploitation de l'entreprise, lequel se trouve normalement au lieu de situation des principaux bâtiments et installations

d'exploitation. Si cette distance était de 3 à 4 km, avec un maximum de 10 km, dans les années nonante, elle a tendance à augmenter (arrêt du Tribunal fédéral 2C_432/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.3 et les références citées). ![/endif]>![if>

E. 4.5

En l'espèce, les deux parcelles sont recensées comme faisant partie de l'entreprise agricole du requérant. Elles sont de même mentionnées sur le registre de l'ensemble de ses propriétés, transmis par le requérant à la CFA, et qui précise le nombre total d'UMOS de l'exploitation. Les parcelles sont situées en zone agricole, entourées de champs, appropriées pour l'agriculture, sises, à l'instar d'autres immeubles de l'intéressé sur une commune autre que celle du siège de son exploitation agricole. Elles ne sont éloignées que de 3 km environ de celui-ci, distance qui, à teneur de la jurisprudence, respecte le principe de l'unité. Si certes, elles sont les deux seules à être situées sur la commune de E_____, ce seul élément ne permet nullement de considérer, sans autre formalité, qu'elles ne feraient plus partie de l'entreprise agricole du requérant. ![/endif]>![if> Il sera par ailleurs relevé que tant les trois ordonnances rendues par la CFA que la décision querellée font mention de l'art. 58 LDFR. De même, la décision mentionne expressément que « selon l'extrait des propriétaires (sic) de M. A_____, l'ensemble de ses parcelles représente 0,695 UMOS et constitue une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR ». La décision querellée considère en conséquence que les deux parcelles litigieuses sont incluses dans l'entreprise du requérant et qu'en conséquence les art. 58 ss LDFR s'appliquent à la problématique. Le grief sera écarté.

E. 5

L'autorité intimée considère que la condition de l'art. 60 al. 2 let. a LDFR est remplie. Selon elle, la question litigieuse, à savoir la reconnaissance de la qualité d'exploitante à titre personnel de la Sàrl 2, devrait s'analyser en tant que groupe de sociétés. Elle invoque par ailleurs des considérations économiques en lien avec l'opération projetée. « L'organisation par les ayants droit des Sàrl allait dans le sens d'un renforcement de leur situation et d'une meilleure résilience en cas de difficultés ». ![/endif]>![if>

E. 5.1

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 (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 art. 9 LDFR). ![/endif]>![if>

E. 5.2

L'art. 9 al. 1 LDFR distingue implicitement entre l'exploitant à titre personnel d'immeubles et 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. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle. Ceci implique, dans les petites unités, qu'il effectue lui-même la quasi-totalité des travaux des champs et de gestion du bétail ; dans les entreprises plus importantes, il peut bien entendu recourir à du personnel, ou à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, il ne saurait pourtant s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à une exploitation en plus de la direction de l'entreprise. 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 lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (arrêt du Tribunal fédéral 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1 et les références citées).!

E. 5.3

Une personne morale, par exemple une SA, peut être considérée comme exploitante à titre personnel lorsque ses membres ou ses associés utilisent l'immeuble dans une mesure importante en travaillant le sol ou lorsque ses actionnaires exploitent 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 122 III 287 ; 115 II 181 ; 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).

E. 5.4

En l'espèce, il n'est pas contesté que les deux Sàrl sont détenues par les mêmes ayants droit, lesquels ont la qualité d'exploitants à titre personnel au sens de la LDFR. Il n'est pas contesté non plus que le Tribunal fédéral a admis la possibilité pour une personne morale d'être exploitante à titre personnel. Toutefois, la Sàrl 2 a pour but, depuis le 14 mars 2023, « en Suisse et à l'étranger, l'acquisition, la vente, la détention, la location, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers, de tout domaine agricole, (et/ou) viticole, (et/ou) horticole et toutes les activités se rapportant à ce but en conformité avec la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR). La société pourra effectuer soit pour son propre compte, soit pour le compte de tiers, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières (à l'exclusion des opérations prohibées par la LFAIE), en Suisse et à l'étranger, se rattachant directement ou indirectement au but principal. Elle peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger. La société pourra également accorder des prêts à ses associés et/ou se solidariser, cautionner ou se porter fort des prêts consentis par des tiers à ses associés ». Ce but est vaste, peu précis, et a été modifié à la demande de l'autorité intimée, à la suite de l'ordonnance n° 2 du 10 janvier 2023. La phrase proposée par la directive de la CFA de février 2022 a simplement été ajoutée. L'autorité intimée reconnaît d'ailleurs que le but statutaire de la Sàrl est large. Au vu de ce qui précède, la CFA ne peut être suivie lorsqu'elle le qualifie de « clairement dirigé vers la détention d'immeubles agricoles ». Aucune précision n'a notamment été versée au dossier sur les parcelles en question, notamment sur leur exploitation, le lien avec les trois ayants droit de la Sàrl 2, depuis quand, et surtout, quels étaient les projets de la Sàrl 2, de façon globale et pour les parcelles concernées, à sa création, quelle est l'implication de la modification statutaire, quels sont ses desseins, ainsi que l'articulation avec la Sàrl 1, initialement proposée pour l'achat. Outre que les buts de la Sàrl 2, créée en vue de l'acquisition présentement querellée, n'ont une finalité à vocation agricole qu'ajoutée, le dossier ne contient pas d'éléments concrets sur les projets et les objectifs de la Sàrl 2 pour ces parcelles, contrairement à ce qu'exige la jurisprudence. La CFA invoque que le requérant a indiqué « Je vous remercie par avance d'autoriser la vente de ces deux parcelles à mes jeunes agriculteurs acquéreurs pour qui contrairement au mien le centre de l'exploitation se situe à proximité de celles-ci ». Cet élément est toutefois sans incidence

sur l'issue du litige. À juste titre aussi, le recourant relève que les ayants droit économiques renoncent, par la création d'une nouvelle société, à la possibilité de percevoir des paiements directs sur les parcelles en cause, si leur intention consiste à les exploiter eux-mêmes. En effet, une personne ou une société de personnes ne peut exploiter qu'une exploitation (art. 1 let. a de l'Ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture du 23 octobre 2013 [Ordonnance sur les paiements directs, OPD – RS 910.13] et 2 OTerm). Dans la mesure où les mêmes ayants droit économiques sont à la tête de deux sociétés, la Sàrl 2 ne pourrait pas percevoir de paiements directs, ce qui conforte l'idée que cette dernière société n'a pas l'intention d'exploiter elle-même des parcelles agricoles. Enfin, les ayants droit économiques ayant créé deux personnes morales distinctes, il ne s'agit pas d'un groupe de sociétés telle qu'une holding ou une société mère, propriétaire d'une société fille. L'argumentation de la CFA sur ce point ne peut en conséquence pas être suivie. Le recours sera en conséquence admis, la condition nécessaire et cumulative de l'art. 60 al. 2 let. a LDFR n'étant pas remplie.

E. 6

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA), ni alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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