

# GE\_GERICHTE A/3093/2023 vom 10. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3093\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3093_2023)

FR: GE\_GERICHTE A/3093/2023 du 10 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE A/3093/2023 del 10 giugno 2024

## Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU; DROIT FONCIER RURAL; PARTAGE MATÉRIEL; ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ | Recours de l'OCAN contre l'autorisation délivrée par la Commission foncière agricole (CFA) de transférer une parcelle soumise à la loi sur le droit foncier rural à une société anonyme. Un tel transfert n'avait pas déjà été autorisé par la précédente décision de la CFA, de nature constatatoire. Il entraînait la sortie de la parcelle de l'entreprise du propriétaire. Ne remplissant pas l'une des exceptions prévues par la loi, il était donc contraire à l'interdiction du partage matériel. La société acquéreuse, dont les actions étaient détenues par une holding et non par des personnes physiques, n'avait en outre pas la qualité d'exploitant à titre personnel, ce qui entraînait aussi le rejet de l'autorisation d'acquisition, faute de la réalisation de l'une des exceptions prévues par la loi. Recours admis et requête en autorisation de l'acquisition d'un immeuble agricole rejetée. | LPA.49.al1; LDFR.58; LDFR.61

## Erwägungen

### E. 2

L'objet de la présente procédure porte sur la conformité au droit de l'autorisation accordée à l'intimé de céder la parcelle à la société au titre d'apport.

### E. 3

Le recourant reproche en premier lieu à l'autorité intimée d'avoir violé le principe de l'interdiction du partage matériel d'une entreprise agricole. Cette dernière, avec l'intimé, considère que ce grief est irrecevable eu égard à sa décision du 14 février 2023, entrée en force de chose jugée, et que la LDFR a en tout état de cause été respectée.

#### E. 3.1

L'art. 49 al. 1 LPA autorise l'autorité compétente d'office ou sur demande à constater par une décision l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits ou d'obligations fondés sur le droit public. La CFA est l'autorité compétente en matière d'autorisation dans le cadre de l'application de la LDFR (art. 83 al. 1 LDFR ; art. 9 LaLDFR ; art. 2 RaLDFR). L'art. 84 LDFR l'habilite à constater qu'une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à la procédure d'autorisation ou au régime de la charge maximale (let. a.) ou que l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée (let. b).

#### E. 3.2

La nullité absolue d'une décision peut être invoquée en tout temps devant toute autorité et doit être constatée d'office. Elle ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement reconnaissables et pour autant que sa

constatation ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Sauf dans les cas expressément prévus par la loi, il ne faut admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_354/2015 du 21 janvier 2016 consid. 4.1). Des vices de fond d'une décision n'entraînent qu'exceptionnellement sa nullité. Entrent avant tout en considération comme motifs de nullité l'incompétence fonctionnelle et matérielle de l'autorité appelée à statuer, ainsi qu'une erreur manifeste de procédure (ATF 129 I 361 consid. 2.1). L'autorité de chose jugée ne se rapporte qu'aux points effectivement tranchés par l'autorité de recours. Il y a lieu de se référer aux motifs de sa décision pour définir la portée de l'autorité de chose jugée (ATA/532/2024 du 30 avril 2024 consid. 1.2).

### **E. 3.3**

Aux termes de l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel). Cette interdiction ne s'applique notamment pas dans le cadre d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité (art. 59 let. a LDFR). L'art. 60 al. 1 LDFR permet à l'autorité cantonale compétente d'autoriser des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand : l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et en une autre qui n'en relève pas (let. a) ; des immeubles ou parties d'immeubles d'une entreprise agricole sont échangés, avec ou sans soulte, contre des terres, des bâtiments ou des installations mieux situés pour l'exploitation ou mieux adaptés à celle-ci (let. c) ; la partie à séparer sert à arrondir un immeuble non agricole situé en dehors de la zone à bâtir, si ce moyen n'a pas déjà été utilisé ; l'immeuble non agricole peut être agrandi de ce fait de 1'000 m<sup>2</sup> au plus (let. d) ; un bâtiment agricole, y compris l'aire environnante requise, qui n'est plus nécessaire à l'exploitation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est transféré au propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricole voisin pour être affecté à un usage conforme à l'affectation de la zone et que ce transfert permet d'éviter la construction d'un bâtiment qui devrait faire l'objet d'une autorisation en vertu de l'art. 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; let. e) ; un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier de l'entreprise agricole sur la partie à séparer (let. f) ; la capacité financière de la famille paysanne est fortement compromise et une menace d'exécution forcée peut être détournée par l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles (let. g) ; une tâche publique ou d'intérêt public doit être accomplie (let. h) ; la séparation est effectuée afin de mettre en place un bâtiment d'exploitation servant à une entreprise collective ou une installation équivalente (let. i). L'autorité permet en outre une exception à l'interdiction de partage matériel si les conditions suivantes sont remplies (art. 60 al. 2 LDFR) : le partage matériel sert principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles (let. a) ; 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 ne veut reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier (let. b) ; le conjoint qui a exploité l'entreprise avec le propriétaire approuve le partage matériel (let. c). 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).

### **E. 3.4**

En l'espèce, il est constant que l'intimé est propriétaire d'une entreprise agricole, incluant l'exploitation de la parcelle. Dès lors que celle-ci sera cédée à la société, elle ne fera plus partie de l'entreprise de l'intimé, mais appartiendra à la précitée, dont les actions sont détenues par la holding. Quoi qu'en dise l'intimé, l'opération en cause aura donc indéniablement pour effet de soustraire la parcelle à son entreprise agricole. La précédente décision de l'autorité intimée, du 14 février 2023, entrée en force de chose décidée, n'est entachée d'aucun motif de nullité. Elle a en effet été rendue par l'autorité compétente désignée par la LDFR pour statuer sur les demandes d'autorisation et elle est habilitée à se prononcer de manière constatatoire, en particulier au sujet de l'interdiction du partage matériel et de la possibilité d'autoriser l'acquisition d'un immeuble agricole. La décision ne tranche cependant aucun de ces deux points litigieux. Elle se limite, en termes généraux, à ne pas s'opposer à la restructuration de l'entreprise agricole de l'intimé en société agricole, tout en réservant l'application des normes de la LDFR concernant le démantèlement d'une entreprise et l'acquisition d'une parcelle agricole. Les conclusions prises par l'intimé mentionnaient expressément la nécessité préalable d'obtenir une autorisation d'acquérir la parcelle en faveur de la société. La précédente décision de l'autorité intimée n'a ainsi aucune portée dans le cadre du présent contentieux. Sur le fond, le partage matériel n'est pas licite, dans la mesure où il ne procède notamment pas d'améliorations foncières réalisées avec le concours de l'autorité au sens de l'art. 59 let. a LDFR. Il ne pouvait en outre pas être autorisé, aucune des situations prévues à l'art. 60 al. 1 LDFR n'étant réalisée en l'espèce. L'éventuelle future affectation d'une partie de la parcelle à l'exploitation d'une gravière ne réalise en particulier pas les conditions de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, et l'optimisation fiscale ne constitue pas une circonstance permettant de déroger à l'interdiction de partage matériel. Celui-ci n'a pas non plus vocation à permettre l'amélioration des structures d'autres entreprises agricoles (art. 60 al. 2 LDFR). Pour ce motif déjà, la décision querellée doit être annulée et la requête de l'intimé du 17 avril 2023 rejetée.

#### **E. 4**

Le recourant considère en second lieu que l'acquéreur n'a pas la qualité d'exploitant à titre personnel.

##### **E. 4.1**

L'art. 61 LDFR soumet à autorisation l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (al. 1). Sont des acquisitions le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété (al. 3). L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite notamment dans le cadre d'une expropriation ou d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité (art. 62 let. e LDFR).

##### **E. 4.2**

L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée notamment lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). 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 (art. 9 al. 1 LDFR). Les personnes morales remplissent l'exigence de l'exploitation à titre personnel lorsque leurs membres ou associés disposant d'une participation majoritaire remplissent les conditions posées pour être reconnus comme exploitants à titre personnel ou qu'au moins la majorité de ces personnes

travaillent dans l'exploitation. En outre, le détenteur de la participation majoritaire doit pouvoir disposer de l'entreprise, constituant l'actif principal de la personne morale, de manière à pouvoir l'utiliser comme instrument de travail, comme s'il en était directement propriétaire. Les personnes morales ne sont toutefois reconnues comme exploitantes à titre personnel qu'avec retenue. Ces principes, développés au sujet de l'exploitation d'une entreprise individuelle sous la forme d'une personne morale, s'appliquent, mutatis mutandis, aux immeubles agricoles (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_317/2023 du 1<sup>er</sup> mars 2024 destiné à la publication, consid. 4.1.2). Ils visent à garantir les possibilités de contrôle de la qualité d'exploitant à titre personnel. Ils imposent que les actions d'une société anonyme soient nominatives et exclusivement détenues par des personnes physiques, ce qui exclut les groupes de sociétés. Celles-ci mettent en danger le contrôle de l'entreprise et ne peuvent prétendre à une autorisation (ATF 140 II 233 consid. 3.2.3 et 5.6.2). Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire (art. 64 al. 1 LDFR). La loi donne plusieurs exemples (let. a à g).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'acquisition de la parcelle est soumise à autorisation, aucune des exceptions prévues à l'art. 62 LDFR n'étant remplie, ce que les parties ne contestent pas. L'acquisition n'est en particulier pas faite dans le cadre d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité (art. 62 let. e LDFR). Il n'est pas nécessaire de trancher la question, soulevée par l'autorité intimée, de savoir si l'intimé a bien encore la qualité d'exploitant à titre personnel, au vu de ce que toutes ses parcelles sont affermées à C\_\_\_\_\_ SA, appartenant à son fils, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. La société, acquéreuse de la parcelle, ne revêt en effet de toute manière pas une telle qualité. Pour cause, la jurisprudence n'admet l'exploitation d'une entreprise agricole ou l'acquisition d'un immeuble agricole par une personne morale qu'avec retenue. Cette dernière doit être détenue majoritairement par des personnes physiques revêtant la qualité d'exploitants à titre personnel et disposant de l'entreprise agricole ou de l'immeuble. Or, tel n'est formellement pas le cas de la holding, bien qu'en l'état, ses actions soient détenues par l'intimé. La jurisprudence rendue en matière d'exploitation d'une entreprise agricole, applicable à l'acquisition d'un immeuble agricole, exclut expressément les groupes de sociétés comme détentrices des actions. La holding ne poursuit par ailleurs aucun but visant spécifiquement l'exploitation agricole. L'intimé ne se prévaut d'aucun juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR permettant d'accorder l'autorisation d'acquérir à la société bien qu'elle ne soit pas personnellement exploitante. Cette restriction repose sur une norme fédérale claire (art. 63 al. 1 let. a LDFR), que les tribunaux sont tenus d'appliquer (art. 190 Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst - RS 101). Elle poursuit en tout état de cause le but prévu par la LDFR de maintenir un contrôle de la qualité d'exploitant personnel ainsi que de la cession des immeubles et entreprises agricoles. Elle est proportionnée en ce sens qu'elle ne prohibe pas sur le principe la structuration de l'entreprise en société ni l'acquisition par cette dernière d'un immeuble agricole. La liberté économique de l'intimé est donc respectée. Le recours sera admis, la décision querellée annulée et la requête de l'intimé du 17 avril 2023 rejetée.

#### **E. 5**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'intimé, qui ne peut se voir allouer une indemnité de procédure (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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