RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2044/2021-AMENAG **ATA/967/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 21 septembre 2021

dans la cause

Monsieur Raphaël DUNAND
représenté par Me Mattia Deberti, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

et

ASSOCIATION DE L'AIDE À L'ÉGLISE EN DÉTRESSE (KIRCHE IN NOT- OSTPRIESTERHILFE, SCHWEIZ)
représentée par Me Serge Fasel, avocat

EN FAIT

1) Par acte notarié du 20 septembre 1993, Monsieur Germain MATTHEY DE L'ENDROIT et Madame Hélène MATTHEY DE L'ENDROIT (ci-après : les époux MATTHEY DE L'ENDROIT) ont fait don à l'Association de l'aide à l'Église en détresse (Kirche in Not – Ostpriesterhilfe, Schweiz ; ci-après : l'association) de la parcelle n° 3'562, feuille 23, d'une superficie de 25'867 m^2, sise sur la commune de Thônex, au lieu-dit « Mapraz », située en zone agricole et sur laquelle est érigé un bâtiment d'habitation. Le même acte réservait aux donateurs un droit de demeurer dans la maison d'habitation sise sur la parcelle.

2) En 2005, à la suite du décès des époux MATTHEY DE L'ENDROIT, l'association est entrée en possession de la parcelle n° 3'562, qu'elle a mise en location.

3) Le 14 mai 2008, l'association a informé la commission foncière agricole (ci-après : CFA) de son intention de mettre en vente la parcelle n° 3'562, sollicitant son désassujettissement, en tout ou en partie, à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11).

4) Le 4 juin 2008, la CFA a effectué un transport sur place. Selon le procès-verbal y relatif, le bâtiment d'habitation, auquel il était accédé par un chemin depuis la route de Malagnou 200, avait été construit au début des années 1960 et n'avait aucun caractère agricole. Un désassujettissement partiel pouvait être envisagé s'agissant de la partie de la parcelle qui comprenait le chemin d'accès, l'espace compris entre celui-ci et la limite à l'est de la propriété, où de nombreux arbres avaient été plantés, ainsi que le bâtiment d'habitation. Les autres parties de la parcelle resteraient assujetties à la LDFR.

5) Par décision du 18 novembre 2008, la CFA a autorisé la division de la parcelle n° 3'562 en trois sous-parcelles, soit les parcelles n^{os} 6'366 (d'une superficie de 7'335 m^2), 6'367 (d'une superficie de 12'116 m^2) et 6'368 (d'une superficie de 6'363 m^2 et en zone d'assolement), et prononcé le désassujettissement de la parcelle n° 6'367 qui comprenait le bâtiment d'habitation.

6) En mai et août 2010, à la suite des requêtes de l'association, la CFA a autorisé la vente des parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 respectivement à Monsieur André GIRARDET, exploitant agricole à Nyon, puis à Madame Nicole TERRIER, exploitante agricole.

7) Dans l'intervalle, par courriel du 28 juin 2010, Messieurs Roger et Stéphane BERDUGO ont écrit à Monsieur Gérard TURRETTINI, administrateur de Bory

& Cie Agence immobilière SA (ci-après : l'agence immobilière) mandatée par l'association en vue de la vente des parcelles, au sujet d'un précédent entretien, au cours duquel ils lui avaient confirmé leur offre ferme d'acquérir les parcelles au prix de CHF 3'800'000.- pour la partie du terrain non assujettie à la LDFR et de CHF 180'000.- pour les parties du terrain situées en zone agricole.

8) Par courriel du 6 juillet 2010, M. TURRETTINI a conseillé aux avocats de l'association d'accepter la proposition d'acquisition ferme de M. Roger BERDUGO pour la parcelle bâtie, pour autant qu'il signe rapidement l'acte de vente et qu'il trouve, dans un deuxième temps, un agriculteur pour acquérir les parcelles agricoles et obtenir l'accord de la CFA.

9) Par acte notarié du 19 octobre 2010, l'association a vendu la parcelle n° 6'367 à Malagnou 200 SA (ci-après : la société), inscrite au registre du commerce de Genève depuis août 2010, ayant pour but statutaire l'achat, la mise en valeur, la vente, la location, le gardiennage et l'exploitation de tous immeubles et ayant pour actionnaire notamment M. Stéphane BERDUGO, au prix de CHF 3'800'000.-, un droit d'emption sur les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 ayant au surplus été concédé à la société jusqu'au 19 octobre 2011, prolongé par la suite jusqu'au 31 décembre 2011.

10) À la suite de cette vente, l'association s'est acquittée auprès de l'agence immobilière d'un montant de CHF 122'664.- à titre de commission de courtage pour l'activité déployée par M. TURRETTINI en lien avec la vente de la parcelle n° 6'367.

11) Par courriel du 14 juin 2011, M. Stéphane BERDUGO a informé l'association qu'il avait trouvé un moyen de se porter acquéreur des deux parcelles assujetties à la LDFR, lui demandant de concéder un contrat de prêt du terrain en faveur de l'agriculteur-acquéreur avec lequel il travaillait, de manière à consolider son dossier auprès de la CFA et permettre une résolution rapide de la transaction.

12) Le 16 septembre 2011, le notaire en charge d'instrumenter la vente des parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 (ci-après : le notaire) a déposé auprès de la CFA une requête d'autorisation de vente portant sur lesdites parcelles en faveur de Monsieur Raphaël DUNAND, viticulteur, la mention « culture » étant indiquée sous l'entrée « motifs et justification de la demande ».

13) Par décision du 18 octobre 2011, la CFA a autorisé la vente des parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 à M. DUNAND, pour le prix de CHF 109'584.-, dès lors qu'elles étaient assujetties à la LDFR, que l'acquéreur était exploitant à titre personnel et que le prix convenu n'était pas surfait.

14) Par acte notarié du 13 décembre 2011, l'association a vendu les parcelles n^os^ 6'366 et 6'368 à M. DUNAND au prix de CHF 109'584.-. Dans ce même acte, la société a requis la radiation du droit d'emption dont elle bénéficiait alors.

15) Par acte notarié du 13 décembre 2011 également, M. DUNAND et la société ont conclu une promesse d'achat-vente, aux termes de laquelle le premier s'obligeait à vendre à la deuxième les parcelles n^os^ 6'366 et 6'368. Un montant de CHF 170'000.-, à titre d'avance sur le prix de vente, définitivement acquis à M. DUNAND, était versé à ce dernier, indépendamment de la réalisation des conditions d'acquisition, l'intéressé en supportant l'entière responsabilité, à la décharge du notaire instrumentant l'acte. La naissance des effets juridiques dudit acte était subordonnée au désassujettissement des parcelles à la LDFR et à leur déclassement en zone à bâtir. Sous déduction de l'avance déjà versée, le prix de vente était de CHF 260'000.- si ces conditions se réalisaient d'ici au 13 décembre 2021, de CHF 410'000.- si elles l'étaient d'ici au 13 décembre 2031 et de CHF 660'000.- si elles intervenaient d'ici au 13 décembre 2051. La société était en outre mise au bénéfice d'un droit d'emption sur les parcelles. M. DUNAND constituait par ailleurs en faveur de la société, à titre gratuit, une servitude de non-bâtir sur l'ensemble des parcelles, s'engageant aussi à ne pas constituer d'autre servitude ni gage immobilier et à ne pas conclure de bail à loyer sans le consentement de la société.

16) Toujours le 13 décembre 2011, M. DUNAND et la société ont conclu un contrat de bail à loyer, aux termes duquel le premier louait à la deuxième les parcelles n^os^ 6'366 et 6'368 à destination de jardin d'agrément pour une durée de dix ans à compter du 1^er^ janvier 2021 et un loyer annuel de CHF 1'000.-. Le locataire pouvait en outre sous-louer, prêter ou ériger une construction provisoire ou entreposer des caisses de rangement sur les parcelles sans le consentement écrit du bailleur.

17) Le 16 septembre 2016, M. DUNAND a requis de la CFA le désassujettissement des parcelles n^os^ 6'366 et 6'368, étant donné que celles-ci n'étaient pas cultivées depuis plus de quarante ans, ne comportaient aucune construction, étaient considérées comme peu propices à l'agriculture et louées comme jardin d'agrément. Ayant renoncé de manière irrévocable à cultiver ces parcelles, il souhaitait qu'une suite favorable soit donnée à sa requête.

18) Le 7 février 2017, la CFA a informé M. DUNAND que les conditions d'une révocation de la décision du 18 octobre 2011 étaient remplies. Sa requête du 16 septembre 2016 mettait en évidence qu'il avait fait valoir sa qualité d'exploitant à titre personnel pour obtenir l'autorisation d'acquérir les parcelles n^os^ 6'366 et 6'368, alors qu'il n'avait jamais eu l'intention de les exploiter, puisque le jour de leur achat, il les avait louées à la société et avait conclu une promesse d'achat-vente avec cette dernière, réalisant un bénéfice de CHF 60'000.- sur l'opération.

19) Le 6 avril 2017, M. DUNAND a persisté dans sa demande, précisant que l'autorisation du 18 octobre 2011 ne pouvait être révoquée. Il n'avait ainsi pas prétendu qu'il exploiterait personnellement les parcelles ni fourni de fausses indications, l'autorisation d'acquérir celles-ci ayant été accordée en raison de sa seule qualité d'exploitant agricole reconnu. Il n'avait au demeurant jamais été interrogé sur ses intentions et avait agi en totale transparence. Il convenait par conséquent d'entrer en matière sur sa demande de désassujettissement, qui remplissait toutes les conditions pour être accordée. En effet, les parcelles, non-bâties, n'étaient plus cultivées depuis quarante ans et étaient utilisées comme jardin d'agrément, ce que montraient les photographies aériennes effectuées à compter de 1963. Ce très long usage non agricole laissait présumer qu'il en irait de même à l'avenir, ce d'autant que les deux agriculteurs qui s'étaient intéressés à l'acquisition des parcelles y avaient renoncé, considérant que l'agriculture y était impraticable. Il avait effectué le même constat et n'avait ainsi pas l'intention d'affecter ces parcelles à la culture. Le fait que la majeure partie de la parcelle n° 6'368 soit comprise dans les surfaces d'assolement n'excluait pas qu'elle puisse être désassujettie, ce qui était du reste sans pertinence pour l'affectation du terrain en cause.

20) a. Le 9 mai 2017, la CFA a tenu une audience, lors de laquelle son président, M. TURRETTINI, a précisé qu'en sa qualité d'administrateur de l'agence immobilière mandatée par l'association, il avait été impliqué dans la vente de la parcelle n° 6'367 à la société, sans pour autant avoir participé à celle des deux autres parcelles à M. DUNAND.

b. M. DUNAND a expliqué qu'à l'époque, M. Stéphane BERDUGO, qui était un ami, l'avait appelé pour l'informer que les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 étaient à vendre. Il s'était alors dit que c'était l'occasion de faire un investissement, si bien qu'il avait fait « un marché » et réalisé « une affaire ». La totalité du montant de CHF 170'000.- avait été payée en mains du notaire, ce qui lui avait permis de payer l'association à hauteur du prix licite et de garder la différence comme prix pour la concession du droit d'emption et des avantages concédés à la société. Il n'avait effectué aucun investissement personnel. La situation des parcelles ne permettait aucune culture et il n'avait pas prétendu le contraire lors de leur acquisition. Depuis lors, les parcelles n'étaient jamais entrées dans sa surface agricole utile et il n'avait pas non plus eu l'intention de les y inscrire.

c. Selon l'administrateur de la société, certains de ses actionnaires avaient été en contact avec l'association, laquelle souhaitait vendre la parcelle reçue en donation, partiellement désassujettie. Comme il existait un lien d'amitié entre M. Stéphane BERDUGO et M. DUNAND, il avait été demandé à ce dernier s'il était intéressé à acquérir les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368, ce qu'il avait accepté, malgré le risque qu'il reste propriétaire de celles-ci en cas de refus de désassujettissement, puisque ce n'était qu'à cette condition que la société pouvait

acquérir les parcelles. Les actionnaires de la société avaient eu des contacts avec les autorités communales, qui n'excluaient pas de développer le secteur pour le sortir de la zone agricole, ce qui les avait incités à acquérir la parcelle bâtie et ensuite trouver quelqu'un qui soit d'accord de patienter jusqu'à ce que les deux autres parcelles puissent être acquises. M. DUNAND n'avait pas agi au nom et pour le compte des actionnaires de la société, mais en son propre nom.

21) Le 12 septembre 2017, en réponse à une demande de renseignement de la CFA, le registre foncier (ci-après : RF) lui a indiqué que les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 faisaient uniquement l'objet d'une annotation d'emption inscrite en faveur de la société et arrivant à échéance le 13 décembre 2021.

22) Le 9 octobre 2017, la CFA a procédé à un transport sur place. Le procès-verbal y relatif, du 5 décembre 2017, indique que les parcelles n^{os} 6'366, 6'367 et 6'368 formaient « un périmètre uniforme (surface herbeuse) ».

23) Dans ses observations du 12 janvier 2018, M. DUNAND a indiqué que c'était l'association qui avait fourni les informations pour la vente des parcelles, lui-même n'en ayant pas données, à défaut d'avoir été sollicité à cette fin. La CFA s'était contentée de sa qualité d'exploitant à titre personnel, ce qui était exact puisqu'il exploitait un domaine viticole. Les conditions pour une révocation n'étaient dès lors pas réunies, la conclusion d'autres actes avec la société n'étant d'aucune pertinence. Lesdits actes ne pouvaient au demeurant être assimilés à une vente et étaient valables car ils ne revenaient pas à éluder les dispositions de la LDFR, laquelle visait à empêcher un transfert de propriété. Le transport sur place, qui concernait le désassujettissement des parcelles, avait confirmé que, bien qu'objectivement cultivables pour leur partie non arborisée, elles n'en étaient pas moins objectivement soustraites à tout usage agricole pour être utilisées comme parc par les occupants de la maison d'habitation.

24) Par décision du 20 février 2018, la CFA a révoqué l'autorisation d'acquérir délivrée à M. DUNAND le 18 octobre 2011.

Contrairement aux allégués de M. DUNAND, les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 étaient appropriées à l'agriculture, ce qu'elles étaient déjà en 2008, puis en 2011, lors de leur vente à l'intéressé. Elles demeuraient en outre exploitées en pré-champ, ce qui avait été constaté lors du transport sur place du 9 octobre 2017. M. DUNAND avait fait valoir sa qualité d'exploitant à titre personnel pour obtenir l'autorisation de les acquérir, alors qu'il n'avait jamais eu l'intention de les exploiter, comme le montraient les actes juridiques conclus avec la société le même jour que leur acquisition ainsi que ses déclarations. Il en ressortait en particulier que le montant de CHF 170'000.- payé par la société à M. DUNAND avait permis à ce dernier de s'acquitter du prix maximum licite des parcelles auprès de l'association et de conserver la différence comme prix pour la concession d'un droit d'emption et des avantages concédés à la société. Il avait

ainsi capté l'autorisation de la CFA, qui ne lui aurait pas été accordée si celle-ci avait eu connaissance de la situation objectivement exacte. Il se justifiait dès lors de révoquer ladite autorisation et d'ordonner la rectification du RF, la société, au bénéfice d'un droit d'emption, ne pouvant être qualifiée de tiers de bonne foi, étant précisé que la promesse d'achat-vente du 13 décembre 2011 était nulle puisqu'elle visait à éluder les dispositions de la LDFR.

25) Par acte du 16 avril 2018, enregistré sous n° A/1230/2018, M. DUNAND a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision de la CFA du 20 février 2018, concluant à son annulation et à ce qu'il soit constaté que les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 n'étaient pas assujetties à la LDFR.

26) La chambre administrative a ordonné l'appel en cause de l'association, qui a conclu préalablement à l'audition de M. DUNAND et de plusieurs témoins et à ce qu'un transport sur place soit ordonné, principalement au constat de la nullité de la décision du 20 février 2018, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement au constat de la validité de la vente des parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 en faveur de M. DUNAND.

L'association a en particulier fait valoir une violation de son droit d'être entendue, dès lors qu'elle n'avait pas participé à la procédure devant la CFA, qui avait mené à la décision du 20 février 2018. La CFA avait également siégé dans une composition irrégulière, puisque M. TURRETTINI avait participé à la procédure, alors même qu'il était intervenu en qualité de courtier dans le cadre de la vente des parcelles.

27) Par arrêt du 10 décembre 2019 (ATA/1779/2019) rendu dans la cause n° A/1230/2018, la chambre administrative a partiellement admis le recours de M. DUNAND, annulé la décision de la CFA du 20 février 2018 et renvoyé le dossier à cette dernière pour nouvelle décision au sens des considérants.

En cas de confirmation de la décision litigieuse, l'association serait non seulement réintégrée dans ses droits, mais devrait également supporter les conséquences financières de la nullité du contrat de vente, si bien qu'elle était directement touchée par la révocation du droit d'aliéner les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 et aurait dû prendre part à la procédure non contentieuse.

28) Le 13 mai 2020, l'association a conclu devant la CFA principalement au constat du non-assujettissement des parcelles à la LDFR, subsidiairement au constat de l'absence de motif de révocation de l'autorisation d'acquérir du 18 octobre 2011, plus subsidiairement au constat de l'assujettissement au régime de l'autorisation de la promesse d'achat-vente et du contrat de bail à loyer conclu entre M. DUNAND et la société et au constat de la nullité de ces actes.

Bien que les parcelles n^os^ 6'366 et 6'368 soient situées en zone agricole, elles étaient utilisées depuis 1963 en tant que jardin d'agrément, si bien qu'elle avait pu les acquérir par donation, alors même qu'elle n'était pas active dans le secteur de l'agriculture. Il en résultait qu'elles devaient être soustraites au champ d'application de la LDFR et leur acquisition par M. DUNAND n'avait pas à être autorisée.

En toute hypothèse, une révocation était exclue, puisque M. DUNAND n'avait fourni aucune information erronée ou inexacte au moment de requérir l'autorisation, en particulier en lien avec sa qualité d'exploitant à titre personnel, étant précisé que la question de savoir s'il avait ou non l'intention d'exploiter les parcelles au moment de leur acquisition n'était pas pertinente. De plus, la demande d'autorisation d'acquérir avait été déposée par le notaire, sans qu'elle ne l'y ait préalablement autorisé.

L'invalidation de la vente entre M. DUNAND et l'association n'était pas opportune, dès lors qu'en cas de révocation de l'autorisation, le premier pourrait requérir une nouvelle fois une autorisation, qui ne pourrait être refusée s'il s'engageait à exploiter effectivement lesdites parcelles. Il résultait des actes juridiques conclus entre M. DUNAND et la société que le droit de propriété du premier avait été vidé de sa substance au profit de la deuxième, ce qui équivalait économiquement à un transfert de propriété soumis à autorisation d'acquérir, qui n'avait jamais été accordée. Les actes en cause étaient ainsi nuls, ce qui entraînait la restitution des prestations réciproques.

29) Le 29 juin 2020, M. DUNAND a persisté dans ses précédentes conclusions, précisant qu'il n'avait pas agi en qualité d'« homme de paille » pour le compte de la société, mais pour son propre compte, puisque son intention était d'acquérir les parcelles et d'en demeurer propriétaire aussi longtemps qu'elles resteraient en zone agricole. Il s'était d'ailleurs également acquitté du prix de vente. La requête en autorisation d'aliéner avait été présentée par l'association et rédigée par le notaire, sans qu'il ne prenne part à ladite procédure, dans le cadre de laquelle il n'avait pas non plus été invité à se déterminer, en particulier s'agissant de ses intentions. Par ailleurs, une promesse de vente n'était pas assujettie à autorisation, pas plus que la constitution d'un droit d'emption, puisqu'elles ne constituaient pas un transfert de propriété déguisé, si bien que ces actes n'étaient pas nuls.

30) a. Entendu par la CFA, M. DUNAND a confirmé ses précédentes déclarations, précisant qu'il n'avait pas le souvenir d'avoir eu affaire à l'association ni d'avoir traité avec celle-ci des actes juridiques conclus avec la société, n'ayant au demeurant pas signé la requête qui avait conduit à la décision du 18 octobre 2011. Par ailleurs, personne ne lui avait demandé ses motivations au moment de l'acquisition des parcelles n^os^ 6'366 et 6'368 sachant que c'était grâce à son statut d'agriculteur qu'il avait pu se porter acquéreur. Il confirmait avoir acquis celles-ci pour « faire une affaire » financière, ce dont il ne s'était jamais caché, pas plus

qu'il n'avait indiqué avoir eu l'intention de les cultiver, étant donné leur petite superficie et leur accès compliqué, au milieu desquelles se trouvait une maison d'habitation. Il n'avait rien relevé de particulier dans les actes notariés signés, notamment s'agissant de la clause excluant toute responsabilité du notaire.

b. Le représentant de l'association a persisté dans sa demande de récusation de M. TURRETTINI.

c. M. Stéphane BERDUGO a expliqué avoir acquis, en 2010, la parcelle bâtie pour le compte de la société. Les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 demeurant assujetties à la LDFR, elles ne pouvaient être vendues qu'à un agriculteur, raison pour laquelle il avait fait appel à un ami, M. DUNAND. En parallèle, une promesse de vente avait été signée, qui permettait à la société d'acquérir lesdites parcelles une fois leur désassujettissement prononcé. La société avait ainsi versé CHF 170'000.- à M. DUNAND au moment de la signature de la promesse de vente, montant qui ne faisait pas l'objet d'une condition suspensive, une soulte ayant été prévue selon des paliers. Il s'agissait d'une affaire commerciale courante, qu'il avait coutume de réaliser dans le cadre de son travail.

d. Selon le notaire ayant instrumenté les actes de vente des parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 et de promesse d'achat-vente, la clause le déchargeant de toute responsabilité n'était pas inhabituelle et avait été introduite dans ce dernier acte en raison de la durée que pouvait prendre le déclassement. Il ne voulait en particulier pas être rendu responsable, plusieurs décennies après la conclusion de l'acte, du non-aboutissement de l'opération prévue si les parcelles n'étaient pas déclassées. Par ailleurs, le terme « culture » figurant dans la requête du 16 septembre 2011 était « générique ».

31) Le 30 novembre 2020, l'association a persisté dans ses précédentes conclusions, précisant qu'elle n'avait pas eu connaissance à l'époque des actes conclus entre M. DUNAND et la société, ignorant que celui-là intervenait comme « homme de paille » pour le compte de celle-ci. Il ressortait en outre du dossier qu'elle ignorait l'identité de M. DUNAND jusqu'à la fin du mois d'octobre 2011.

32) Le 1er décembre 2020, M. DUNAND a indiqué que l'association ignorait l'existence des actes convenus avec la société, ce qui n'était du reste pas pertinent. Il n'avait toutefois pas agi comme « homme de paille », ayant toujours été clair et transparent au sujet des opérations qui avaient eu lieu.

33) Par décision du 12 janvier 2021, la CFA a rejeté la demande de récusation de M. TURETTINI, révoqué l'autorisation d'acquérir délivrée à M. DUNAND le 18 octobre 2011 et communiqué sa décision au RF.

M. TURRETTINI s'était récusé dans toutes les procédures en lien avec la vente des parcelles et avait exposé la situation à M. DUNAND, qui n'avait pas

sollicité sa récusation, et aucun autre motif de récusation n'était apparu par la suite, notamment lors de la comparution personnelle de l'association.

Pour le surplus, les motifs figurant dans la décision du 20 février 2018 étaient repris.

34) Par acte du 8 mars 2021, enregistré sous le numéro A/872/2021, M. DUNAND a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre cette décision, concluant à son annulation, à ce qu'il soit constaté que les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 n'étaient pas assujetties à la LDFR et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

35) Le 12 mai 2021, l'association a conclu principalement au constat du non-assujettissement des parcelles, subsidiairement au constat de l'absence de motif de révocation de l'autorisation d'acquérir, plus subsidiairement au constat de l'assujettissement au régime de l'autorisation de la promesse d'achat-vente et du contrat de bail à loyer entre M. DUNAND et la société ainsi que de la nullité de ces actes et, en « en tout état », à l'annulation de la décision de la CFA du 12 janvier 2021 et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

36) Par décision du 11 mai 2021, la CFA a ordonné la rectification du RF, soit la réinscription de l'association en tant que propriétaire des parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 de la commune de Thônex et a transmis la décision au RF pour rectification.

La décision faisait suite à celle du 12 janvier 2021 révoquant l'autorisation d'acquérir les parcelles précitées en faveur de M. DUNAND, au fait que l'association était préalablement inscrite en tant que propriétaire de celle-ci et faisait application de l'art. 72 al. 1 LDFR stipulant que si une inscription au RF reposait sur un acte nul, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonnait la rectification du registre foncier après avoir révoqué l'autorisation (art. 71).

37) Le 12 mai 2021, la CFA a conclu au rejet du recours.

38) Dans sa réplique, M. DUNAND a persisté dans les conclusions et termes de son recours, concluant au surplus à un transport sur place.

39) Par acte du 14 juin 2021, M. DUNAND a interjeté recours contre la décision de la CFA du 11 mai 2021. Principalement, il concluait à l'annulation de la décision du 11 mai 2021, la jonction devant être préalablement ordonnée avec la cause A/872/2021.

La décision attaquée postulait que l'autorisation d'acquérir du 18 octobre 2011 avait été révoquée de façon définitive. Or, tel n'était pas le cas, compte tenu de la procédure en cours devant la chambre administrative. Pour cette seule raison, la décision du 11 mai 2021 devait être annulée.

Pour le surplus, les conditions légales à la rectification du RF n'étaient pas réunies. En application de l'art. 72 al. 4 LDFR, la rectification du RF était exclue lorsqu'elle lésait les droits de tiers de bonne foi. Ainsi, avant de statuer sur une éventuelle rectification, l'autorité devait se renseigner auprès du conservateur du RF pour savoir s'il existait de tels droits. Or, la CFA ne s'était pas conformée à cette prescription légale. Ce vice de nature formelle suffisait à entraîner l'annulation de la décision attaquée.

L'association était de bonne foi. Sa réinscription en tant que propriétaire léserait sévèrement ses intérêts. De surcroît, M. DUNAND s'étant engagé à revendre les parcelles à Malagnou 200 SA dès que ceci sera rendu possible par un déclassement ou un désassujetissement du droit foncier rural. Il était certain que ses droits de disposer de la parcelle, conformément à ses engagements, seraient gravement lésés si l'association venait à être réinscrite en qualité de propriétaire. Ainsi, les intérêts tant de l'association que de lui-même seraient lésés si la première venait à être réinscrite en qualité de propriétaire.

Le recours a été enregistré sous les références A/2044/2021.

40) Dans le cadre de la procédure A/2044/2021 :

a. L'association s'en est rapportée à justice.

Ses observations dans la cause A/872/2021 étaient motivées par sa volonté d'honorer sa signature quant au contrat qu'elle avait conclu avec M. DUNAND le 13 décembre 2011. Elle poursuivait un but d'utilité publique et remplissait une mission de charité, la gestion de sa trésorerie étant stricte. Il serait inopportun pour elle de devoir supporter les coûts des opérations immobilières conclues par M. DUNAND et Malagnou 200 SA, opérations dont elle n'avait aucune connaissance lorsqu'elle avait vendu les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368. Ce n'était qu'après s'être vu notifier la décision de révocation du 20 février 2018 par la CFA qu'elle avait appris avec la plus grande stupéfaction l'existence de telles opérations.

b. La CFA ne s'est pas déterminée.

c. M. DUNAND n'a pas souhaité répliquer.

41) Par arrêt du 31 août 2021, la chambre administrative a rejeté le recours dans la cause A/872/2021.

C'était à juste titre que la commission intimée avait considéré que le recourant avait « capté » l'autorisation d'acquérir les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 concédée le 18 octobre 2011, puisqu'il connaissait l'inexactitude des indications fournies à la CFA, données dans le but d'obtenir ladite autorisation, qui aurait été refusée à la société, laquelle ne pouvait acquérir les parcelles assujetties à la

LDFR, ce qui constituait une fraude à la loi. En effet, le recourant avait cherché à se servir de sa qualité d'exploitant à titre personnel d'une manière incompatible avec le sens et le but de la LDFR pour contourner le principe selon lequel l'autorisation était refusée lorsque l'acquéreur n'était pas exploitant à titre personnel, ce qui était le cas de la société.

Dans ce cadre, la société ne pouvait être considérée comme un tiers de bonne foi. Il en allait de même de l'association, dont les actes du mandataire lui étaient opposables (ATA/224/2020 du 25 février 2020 consid. 3b), et qui était au courant de la construction juridique mise en place, même si elle n'avait connu que peu avant la conclusion de la vente le nom de l'exploitant acquéreur. C'était par conséquent également à bon droit que la CFA avait communiqué sa décision au RF.

42) Les parties ont été informées le 7 septembre 2021 que la présente cause était gardée à juger.

EN DROIT

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 ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LaLDFR - M 1 10).

2) a. Aux termes de l'art. 71 LDFR, l'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications (al. 1). La décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier (al. 2).

La révocation est soumise à la condition que l'acquéreur ait donné de fausses indications sur des faits juridiquement déterminants pour l'octroi de l'autorisation. Des indications objectives ne suffisent pas à elles seules à justifier une révocation. Selon le texte clair de la loi, il est nécessaire que l'autorisation ait été « captée ». Il y a captation lorsque l'acquéreur connaît ou doit connaître l'inexactitude de ses indications, mais qu'il les fait dans le dessein d'obtenir une autorisation qui lui serait sinon refusée (ATA/1574/2019 du 29 octobre 2019 consid. 10b et les références citées).

L'autorité compétente en matière d'autorisation doit examiner d'office s'il faut procéder à une révocation de l'autorisation d'acquérir dès qu'elle a une connaissance suffisante de l'éventualité d'une captation d'autorisation. Si les conditions légales de la révocation sont réalisées, c'est-à-dire qu'il y a captation d'autorisation au moyen de fausses indications, que la révocation est conforme

aux principes de proportionnalité et de bonne foi et qu'enfin la révocation n'est pas exclue par l'art. 71 al. 2 LDFR, l'autorité compétente en matière d'autorisation est tenue de révoquer l'autorisation (ATA/1574/2019 précité consid. 10c).

b. Les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel, de morcellement des immeubles (art. 58) ou aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 61 à 69) ou qui visent à les éluder sont nuls (art. 70 LDFR).

Aux termes de l'art. 72 al. 1 LDFR, si l'inscription au RF repose sur un acte nul, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonne la rectification du RF après avoir révoqué l'autorisation (art. 71). La rectification du RF est exclue lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte au RF (art. 72 al. 3 LDFR). Elle est également exclue lorsqu'elle léserait des droits de tiers de bonne foi (art. 72 al. 4 LDFR).

c. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner. Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et les références citées).

3) En l'espèce, la chambre de céans a déjà tranché que c'était à juste titre que la commission intimée avait considéré que le recourant avait « capté » l'autorisation d'acquérir les parcelles n^{os} 6'366 et 6'368 concédée le 18 octobre 2011.

Dans ce cadre, la société ne pouvait être considérée comme un tiers de bonne foi. Il en allait de même de l'association, dont les actes du mandataire lui étaient opposables (ATA/224/2020 du 25 février 2020 consid. 3b), et qui était au courant de la construction juridique mise en place. C'était par conséquent également à bon droit que la CFA avait communiqué sa décision au RF.

Dans ces conditions, la décision présentement querellée de la CFA n'est que la conséquence de sa précédente décision, confirmée par arrêt de la chambre de céans le 31 août 2021. La décision du 11 mai 2021 est dès lors fondée.

Les arguments du recourant invoquant la bonne foi tant de l'association que la sienne ont déjà été tranchés par la chambre de céans, laquelle a retenu que tel

n'était pas le cas pour les motifs développés dans l'arrêt du 31 août 2021 et susrappelés.

De même, l'argument relatif à l'art. 72 al. 4 LDFR est infondé, l'autorité devant se renseigner auprès du conservateur du registre foncier en cas d'éventuelle lésion de droits de tiers de bonne foi, hypothèse non réalisée en l'espèce.

Enfin, il n'était pas nécessaire de joindre les deux causes, ce qui aurait retardé le traitement de la première alors même que l'art. 71 LDFR prévoit un délai de dix ans depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier pour la révocation des décisions.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

4) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA), pas plus qu'à l'association, qui succombe également.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 14 juin 2021 par Monsieur Raphaël DUNAND contre la décision de la commission foncière agricole du 11 mai 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Monsieur Raphaël DUNAND ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux

conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Mattia Deberti, avocat du recourant, à Me Serge Fasel, avocat de l'intimée, à la commission foncière agricole, à l'office fédéral de la justice ainsi qu'à l'office fédéral de l'agriculture (OFAG).

Siégeant : M. Mascotto, président, M. Verniory, Mmes Payot Zen-Ruffinen, Lauber et Tombesi, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	le président siégeant :
I. Semuhire	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :