

Tribunal fédéral – 2C_783/2021
II^e Cour de droit public
Arrêt du 7 septembre 2022

Droit foncier rural
bäuerliches Bodenrecht



*Bundesgericht – 2C_783/2021
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 7. September 2022*

**Droit d’être entendu, fait
nouveau inadmissible,
révocation d’une
autorisation d’acquérir**
*Anspruch auf rechtliches
Gehör, unzulässige neue
Tatsache, Widderruf einer
Bewilligung*

**Art. 29 Cst. ; 99 LTF ;
61 ss, 71 LDFR**
*Art. 29 BV ; 99 BGG ;
61 ff, 71 BGGB*

Droit d’être entendu (art. 29 Cst.) – Rappel des principes (consid. 4.2). Lorsqu’un contrat de vente est nul au sens de l’art. 70 LDFR, celui qui a perdu la propriété des parcelles n’a plus d’intérêt légitime à demander une décision relative à l’assujettissement des parcelles à la Loi sur le droit foncier rural. Partant, l’autorité précédente n’avait donc pas à se prononcer sur le point de la soustraction des parcelles au champ d’application de cette loi, de sorte que le droit d’être entendu de celui qui a perdu la propriété n’a pas été violé (consid. 4.4).

Fait nouveau inadmissible (art. 99 LTF) – Le grief relatif à l’art. 71 al. 2 LDFR, reposant sur un fait qui n’a pas été constaté par les juges précédents, à savoir la date de l’inscription de l’acte au registre foncier, et pour lequel aucune constatation manifestement inexacte ou incomplète des faits n’a été invoquée, il n’est pas entré en matière sur celui-ci (consid. 5).

Révocation de l’autorisation d’acquérir un bâtiment agricole (art. 71 al. 1 LDFR) – La révocation est soumise à deux conditions cumulatives. La première est une condition objective : l’acquéreur doit avoir donné de fausses indications sur des faits juridiquement déterminants pour l’octroi de l’autorisation. Ces fausses indications doivent avoir été causales, en ce sens que l’autorisation aurait dû être refusée si l’autorité compétente avait connu la situation objectivement exacte. La seconde condition est subjective : l’autorisation doit avoir été « captée » (« *erschlichen* »). Il y a captation lorsque l’intéressé connaît ou doit connaître l’inexactitude de ses indications et qu’il les fait dans le dessein d’obtenir une autorisation qui lui serait sinon refusée. Si, au moment de l’octroi de l’autorisation, l’acheteur sait déjà qu’il n’exploitera pas lui-même l’entreprise ou les immeubles concernés, ou qu’il ne les exploitera que pendant une courte période, et qu’il dissimule ce fait au cours de la procédure d’autorisation, il induit l’autorité chargée de délivrer l’autorisation en erreur au sens de l’art. 71 al. 1 LDFR (consid. 6.2.3).

En l’espèce, non seulement l’acquéreur n’a jamais cultivé les biens-fonds qu’il a achetés, mais il n’a jamais eu l’intention de le faire, puisqu’il les a affermés le jour même de la vente. En outre, il a lui-même déclaré, durant l’instruction de la cause devant la Commission foncière agricole, qu’il n’avait jamais voulu exploiter ces terres et les faits de l’affaire démontrent qu’il a donné ces fausses indications afin d’obtenir l’autorisation litigieuse (consid. 6.4).

Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) – Grundsätze (E. 4.2). Ist ein Kaufvertrag gemäss Art. 70 BGGB nichtig, hat derjenige, der das Eigentum an den Parzellen verloren hat, kein berechtigtes Interesse mehr, einen Entscheid über die Zuordnung der Parzellen unter das Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht zu verlangen. Folglich musste die Vorinstanz nicht über die Frage entscheiden, ob die Parzellen dem Geltungsbereich des Gesetzes unterstellt werden sollen, so dass der Anspruch auf rechtliches Gehör desjenigen, der das Eigentum verloren hat, nicht verletzt wurde (E. 4.4).

Unzulässige neue Tatsache (Art. 99 BGG) – Da die Rüge bezüglich Art. 71 Abs. 2 BGGB auf einer Tatsache beruht, die von den vorherigen Richtern nicht festgestellt wurde, nämlich dem Datum der Eintragung der Urkunde im Grundbuch, und für die keine offensichtlich unrichtige oder

unvollständige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht wurde, wurde auf diese nicht eingetreten (E. 5).

Widerruf der Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Art. 71 Abs. 1 BGG)

– Der Widerruf unterliegt zwei kumulativen Bedingungen. Die erste ist eine objektive Bedingung: Der Erwerber muss falsche Angaben über Tatsachen gemacht haben, die für die Erteilung der Bewilligung rechtlich ausschlaggebend waren. Diese falschen Angaben müssen kausal gewesen sein, in dem Sinne, dass die Bewilligung hätte verweigert werden müssen, wenn die zuständige Behörde die objektiv richtige Situation gekannt hätte. Die zweite Voraussetzung ist subjektiv: Die Genehmigung muss « erschlichen » worden sein. Eine Erschleichung liegt vor, wenn der Betroffene die Unrichtigkeit seiner Angaben kennt oder kennen muss und sie in der Absicht macht, eine Genehmigung zu erhalten, die ihm sonst verweigert würde. Wenn der Käufer zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung bereits weiss, dass er das betreffende Unternehmen oder die betreffenden Grundstücke nicht selbst oder nur für eine kurze Zeit betreiben wird, und er diese Tatsache im Bewilligungsverfahren verschweigt, führt er die Bewilligungsbehörde im Sinne von Art. 71 Abs. 1 BGG in die Irre (E. 6.2.3).

Im vorliegenden Fall hat der Käufer die von ihm erworbenen Grundstücke nicht nur nie bewirtschaftet, er hatte auch nie die Absicht, dies zu tun, da er sie noch am Tag des Verkaufs verpachtet hat. Zudem erklärte er während der Untersuchung des Falles vor der landwirtschaftlichen Bodenkommission selbst, dass er dieses Land nie habe bewirtschaften wollen, und die Fakten des Falles zeigen, dass er diese falschen Angaben gemacht hat, um die strittige Bewilligung zu erhalten (E. 6.4).

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux

Aubry Girardin, Présidente, Donzallaz et Hartmann.

Greffière : Mme Jolidon.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me François Bellanger, avocat,
recourant,

contre

1. Association B.,

représenté par Me Serge Fasel, avocat,

2. Commission foncière agricole du canton de

Genève,

c/o AgriGenève, rue des Sablières 15, 1242 Satigny,

intimés.

Objet

Droit foncier agricole, révocation d'une autorisation d'acquérir,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, du 31 août 2021 (ATA/881/2021).

Faits :

A.

A.a. En 1993, l'Association B. (ci-après: l'Association) a reçu en donation la parcelle n° xxxx, feuille n° 23, de la commune de U. d'une superficie de 25'867 m², sise en zone agricole. Y est érigé un bâtiment d'habitation, construit au début des années 1960, qui ne possède aucun caractère agricole.

La Commission foncière agricole de la République et canton de Genève (ci-après: la Commission foncière agricole) a, par décision du 18 novembre 2008, autorisé la division de ce bien-fonds en trois entités, à savoir les parcelles n° yyy (d'une superficie de 7'335 m²), aaaa (d'une superficie de 12'116 m²) et zzzz (d'une superficie de 6'363 m²), et prononcé la soustraction au champ d'application du droit foncier rural de la parcelle n° aaaa qui comprenait le bâtiment d'habitation et le chemin d'accès. En mai, puis août 2010, la Commission foncière agricole a autorisé la vente des parcelles n° yyy et zzzz à deux exploitants agricoles.

Dans l'intervalle, par courriel du 28 juin 2010, C.C. et D.C. ont écrit à E., administrateur de l'agence immobilière mandatée par l'Association en vue de la vente des parcelles, et alors président de la Commission foncière agricole, pour confirmer leur offre ferme d'acquérir les parcelles au prix de 3'800'000 fr. pour celle qui n'était pas assujettie au droit foncier rural et de 180'000 fr. pour les deux autres. E. a conseillé à l'Association d'accepter cette proposition d'acquisition ferme, pour autant que l'acte de vente soit signé rapidement et que les offreurs trouvent, dans un deuxième temps, un agriculteur pour acquérir les parcelles agricoles et obtenir l'accord de la Commission foncière agricole.

Par acte notarié du 19 octobre 2010, l'Association a vendu la parcelle n° aaaa à F. SA, société anonyme inscrite au registre du commerce de Genève depuis août 2010 et ayant notamment pour actionnaire D.C., au prix de 3'800'000 fr.; un droit d'emption sur les parcelles n° yyy et zzzz a, au surplus, été concédé à F. SA jusqu'au 19 octobre 2011, prolongé par la suite jusqu'au 31 décembre 2011. D.C. a, dans un courriel du 14 juin 2011, informé l'Association qu'il avait trouvé un moyen de se porter acquéreur des deux parcelles assujetties au droit foncier rural par le biais d'un agriculteur.

A.b. Le 16 septembre 2011, le notaire en charge d'instrumenter la vente des parcelles n° yyy et zzzz a déposé auprès de la Commission foncière agricole une requête d'autorisation d'acquérir lesdites parcelles en faveur de A., viticulteur; la mention "culture" était indiquée dans la rubrique "Motifs et justification de la demande".

Par décision du 18 octobre 2011, la Commission foncière agricole a autorisé la vente des parcelles n° yyy et zzzz à A., pour le prix de 109'584 fr., dès lors qu'elles étaient assujetties au droit foncier rural, que l'acquéreur était exploitant à titre personnel et que le prix convenu n'était pas surfait.

L'Association a vendu ces bien-fonds à A. au prix de 109'584 fr., par acte notarié du 13 décembre 2011.

Dans un second acte notarié également daté du 13 décembre 2011, A. et F. SA ont conclu une promesse d'achat-vente aux termes de laquelle le premier s'obligeait à vendre à la seconde les parcelles n° yyy et zzzz; un montant de 170'000 fr., était versé à celui-ci à titre d'avance sur le prix de vente, indépendamment de la réalisation des conditions d'acquisition; F. SA supportait l'entière responsabilité de l'acte, à la décharge du notaire l'instrumentant; la naissance des effets juridiques de cet acte était, notamment, subordonnée au désassujettissement des parcelles au droit foncier rural et à leur déclassement en zone à bâtir; sous déduction de l'avance déjà versée, le prix de vente était fixé à 260'000 fr. si ces conditions se réalisaient jusqu'au 13 décembre 2021, à 410'000 fr. si elles l'étaient jusqu'au 13 décembre 2031 et à 660'000 fr. si elles intervenaient jusqu'au 13 décembre 2051; F. SA était en outre mise au bénéfice d'un droit d'emption sur les parcelles et d'une servitude de non-bâtir.

Toujours le 13 décembre 2011, A. et F. SA ont conclu un contrat de bail à loyer, aux termes duquel le premier louait à la deuxième les parcelles n° yyy et zzzz à destination de jardin d'agrément pour une durée de dix ans à compter du 1er janvier 2021 et un loyer annuel de 1'000 fr.

A.c. Le 16 septembre 2016, A. a requis de la Commission foncière agricole la soustraction des parcelles n^{os} yyyy et zzzz au champ d'application du droit foncier rural, étant donné que celles-ci n'étaient plus cultivées depuis plus de quarante ans, ne comportaient aucune construction, étaient considérées comme peu propices à l'agriculture et étaient louées comme jardin d'agrément. Il avait renoncé de manière irrévocable à cultiver ces bien-fonds.

Le 7 février 2017, la Commission foncière agricole a informé A. que les conditions d'une révocation de la décision du 18 octobre 2011 d'autorisation d'acquérir les parcelles n^{os} yyyy et zzzz étaient remplies. Lors de l'instruction de la cause, A. a notamment expliqué qu'à l'époque, D.C., qui était un ami, l'avait appelé pour l'informer que les parcelles nos yyyy et zzzz étaient à vendre. Il avait fait "un marché" et réalisé "une affaire". La totalité du montant de 170'000 fr. 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 F. SA. La situation des bien-fonds ne permettait aucune culture et il n'avait pas prétendu le contraire lors de leur acquisition.

B.

B.a. La Commission foncière agricole a, par décision du 20 février 2018, révoqué l'autorisation d'acquérir les parcelles n^{os} yyyy et zzzz délivrée à A. le 18 octobre 2011. Elle a communiqué celle-ci à l'Association et au Registre foncier. A. avait fait valoir sa qualité d'exploitant à titre personnel pour obtenir l'autorisation d'acquérir ces bien-fonds, alors qu'il n'avait jamais eu l'intention de les exploiter, comme l'attestaient les actes juridiques conclus avec F. SA le même jour que l'acquisition de ces parcelles, ainsi que ses déclarations. Ainsi, le jour de leur achat, il les avait louées à F. SA et avait conclu une promesse d'achat-vente avec cette société, réalisant un bénéfice de 60'000 fr. sur l'opération. Il avait ainsi capté cette autorisation, qui ne lui aurait pas été accordée si la Commission foncière agricole avait eu connaissance de la situation. Il se justifiait dès lors de révoquer ladite autorisation et d'ordonner la rectification du Registre foncier.

Après avoir appelé en cause l'Association, la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève (ci-après: la Cour de justice) a constaté une violation du droit d'être entendu de l'intéressé; elle a donc partiellement admis le recours de A. et renvoyer le dossier à la Commission foncière agricole.

B.b. Par décision du 12 janvier 2021, la Commission foncière agricole a rejeté la demande de récusation de E., qui s'était retiré de toutes les procédures en lien avec la vente des parcelles, révoqué l'autorisation d'acquérir délivrée à A. le 18 octobre 2011 et communiqué sa décision au Registre foncier.

B.c. La Cour de justice a rejeté le recours de A., par arrêt du 31 août 2021. Elle a en substance retenu que la requête d'autorisation d'acquisition soumise à la Commission foncière agricole le 16 septembre 2011 mentionnait que celui-ci était viticulteur et que les motifs de l'acquisition étaient la "culture", laissant entendre ainsi que A. les exploiterait; or, cela n'avait jamais été le cas; de plus, il ressortait du dossier que F. SA avait approché l'intéressé, afin qu'il achète lesdites parcelles grâce à sa qualité d'exploitant à titre personnel et qu'il avait agi pour le compte de la société: les contrats conclus le même jour que la vente des bien-fonds avaient eu pour effet de vider le droit de propriété du recourant et le prix de vente avait été acquitté par la société; au demeurant, A. avait perçu 60'000 fr. lors de la transaction; compte tenu de ces éléments, il avait capté l'autorisation d'acquérir les parcelles litigieuses octroyée le 18 octobre 2011, au sens du droit foncier. Ni F. SA ni l'Association, qui était au courant de la construction juridique mise en place, ne pouvaient être considérées comme des tiers de

bonne foi; partant, c'était à bon droit que la Commission foncière agricole avait révoqué l'autorisation d'acquérir et communiqué sa décision au Registre foncier.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. demande au Tribunal fédéral, sous suite de frais et dépens, d'annuler l'arrêt du 31 août 2021 de la Cour de justice, ainsi que celle du 12 janvier 2021 de la Commission foncière agricole, de confirmer la validité de l'autorisation d'acquérir du 18 octobre 2011 et de renvoyer la cause à la Cour de justice pour qu'elle statue sur le point du désassujettissement des parcelles n^{os} yyyy et zzzz.

La Commission foncière agricole conclut au rejet du recours. L'Association déclare s'en rapporter à justice. L'Office fédéral de la justice estime que c'est à bon droit que ladite commission a révoqué la décision du 18 octobre 2011 octroyant l'autorisation d'acquérir, cette autorité ayant été trompée sur l'état de fait. La Cour de justice persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt.

Dans sa réplique, où il invoque la péremption du droit de l'autorité de révoquer l'autorisation en cause, A. persiste dans ses conclusions.

Par ordonnance du 22 novembre 2021, le Président de la IIe Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours en matière de droit public a été déposé en temps utile (art. 100 LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF) à l'encontre d'un arrêt final (art. 90 LTF) rendu, dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF), par une autorité cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let. d LTF). Cet arrêt révoque l'autorisation d'acquérir octroyée à l'intéressé, qui détient en conséquence la qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF). Le recours est ainsi recevable.

1.2. Toutefois, la conclusion tendant à l'annulation de la décision du 12 janvier 2021 de la Commission foncière agricole est irrecevable. En effet, en raison de l'effet dévolutif complet du recours auprès de la Cour de justice (art. 67 et 69 de la loi genevoise du 12 septembre 1985 sur la procédure administrative [LPA; RS/GE E 5 10]), l'arrêt de cette autorité se substitue aux prononcés antérieurs (**ATF 136 II 539** consid. 1.2).

2.

Le litige porte sur le bien-fondé de la révocation de l'autorisation d'acquérir deux immeubles agricoles octroyée au recourant par décision du 18 décembre 2011 de ladite commission.

3.

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral et du droit international (cf. art. 95 let. a et b, ainsi que 106 al. 1 LTF), sous réserve des exigences de motivation figurant aux art. 42 et 106 al. 2 LTF. Il y procède en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF), à moins que ces faits n'aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF).

Le recourant qui entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente (cf. art. 97 al. 1 LTF) doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées (art. 106 al. 2 LTF) et la correction du vice susceptible d'influer sur le

sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte attaqué.

4.

4.1. Selon le recourant, son droit d'être entendu (art. 29 Cst.) n'a pas été respecté, dans la mesure où la Cour de justice aurait omis de se prononcer sur le grief relatif à la soustraction des parcelles n^{os} yyyy et zzzz du champ d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (ci-après: loi sur le droit foncier rural ou LDFR; RS 211.412.11).

4.2. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., implique notamment, pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et afin que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3; 142 I 135 consid. 2.1). Il ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives pour l'issue du litige (ATF 147 IV 249 consid. 2.4; 142 II 154 consid. 4.2).

4.3. Lorsqu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, l'art. 84 LDFR permet à "celui qui y a un intérêt légitime" de faire constater, par l'autorité compétente, que l'immeuble considéré n'est pas soumis à la loi sur le droit foncier rural (**ATF 139 III 327** consid. 2).

4.4. Le recourant a déposé, le 16 septembre 2016, une demande tendant à une telle constatation pour les parcelles nos yyyy et zzzz. C'est à cette occasion que la Commission foncière agricole a eu connaissance de certains faits qui l'ont amenée à révoquer l'autorisation d'acquiescer qu'elle lui avait octroyée le 18 octobre 2011.

Saisie de la cause, la Cour de justice a rejeté le recours de l'intéressé et confirmé la décision de révocation; ceci avait pour conséquence que le contrat de vente portant sur les parcelles était nul, au sens de l'art. 70 LDFR et que le registre foncier devait être rectifié (cf. art. 72 al. 1 LDFR), l'Association redevenant propriétaire de ces biens-fonds. Dès lors, le recourant ne bénéficiait plus d'un "intérêt légitime" à demander une décision relative à l'assujettissement des parcelles nos yyyy et zzzz à la loi sur le droit foncier rural. La Cour de justice n'avait donc pas à se prononcer sur le point de la soustraction au champ d'application de cette loi. Le grief portant sur la violation du droit d'être entendu est rejeté.

5.

5.1. Pour la première fois devant le Tribunal fédéral, le recourant se prévaut de l'art. 71 al. 2 LDFR, au terme duquel la décision d'autorisation n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier. Il allègue que cette inscription a été effectuée en date du 14 décembre 2011. Le délai susmentionné serait, ainsi, selon lui, échu depuis le 14 décembre 2021.

5.2. Contrairement aux conclusions, une argumentation juridique nouvelle devant le Tribunal fédéral est admissible, dans la mesure où elle repose sur les faits retenus par la juridiction cantonale (**ATF 142 I 155** consid. 4.4.3; **138 III 416** consid. 5.2).

5.3. En l'espèce, si le recourant prétend que les transferts immobiliers en cause ont été inscrits au Registre foncier le 14 décembre 2011, cette date n'est pas mentionnée dans l'arrêt attaqué et

l'intéressé n'invoque pas une constatation manifestement inexacte ou incomplète des faits à cet égard (cf. consid. 3 supra). **Il fait valoir un fait nouveau inadmissible (art. 99 al. 1 LTF). Par conséquent, le grief relatif à l'art. 71 al. 2 LTF reposant sur un fait qui n'a pas été constaté par les juges précédents, il ne sera pas entré en matière sur celui-ci.**

6.

6.1. D'après le recourant, l'arrêt attaqué viole l'art. 71 LDFR. Il serait faux d'affirmer qu'il a utilisé sa qualité d'exploitant à titre personnel pour obtenir l'autorisation d'acquérir les parcelles nos yyyy et zzzz de la commune de U., puisqu'il n'a jamais eu l'intention de les exploiter. Celles-ci ne seraient d'ailleurs plus cultivées depuis des années car elles seraient " impropres " à l'agriculture. L'intéressé se serait prévalu de sa qualité d'exploitant uniquement dans le but de pouvoir acquérir ces parcelles et non pas dans celui de convaincre la Commission foncière agricole qu'il avait l'intention de les exploiter. De plus, d'après le recourant, les dispositions applicables n'imposent en aucun cas une obligation positive d'exploitation effective des parcelles acquises. La seule mention de sa qualité d'exploitant à titre personnel sur la demande d'autorisation d'acquérir ne pouvait pas être qualifiée de captation par les juges précédents. En outre, l'affirmation selon laquelle il avait agi pour le compte de F. SA et pas pour son propre compte était dénuée de tout fondement.

6.2. Les dispositions topiques sont les suivantes.

6.2.1. L'art. 9 LDFR traite de la notion d'exploitant à titre personnel; il prévoit:

" 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.

² 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. "

Une personne est qualifiée d'exploitant à titre personnel d'immeubles agricoles, dès lors qu'elle cultive personnellement les terres. 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 suffit qu'il rende ce comportement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (arrêt 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 et les auteurs cités).

6.2.2. En vertu de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir un immeuble agricole (cf. art. 6 LDFR) doit obtenir une autorisation (al. 1); celle-ci est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). L'acquisition d'un immeuble agricole est notamment refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR), sous réserve des exceptions mentionnées à l'art. 64 al. 1 LDFR.

6.2.3. L'art. 71 al. 1 LDFR prévoit que l'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications.

La révocation est soumise à deux conditions cumulatives.

La première est une condition objective: l'acquéreur doit avoir donné de fausses indications sur des faits juridiquement déterminants pour l'octroi de l'autorisation. Ces fausses indications doivent avoir été causales, en ce sens que l'autorisation aurait dû être refusée si l'autorité compétente avait connu la situation objectivement exacte.

La seconde condition est subjective: l'autorisation doit avoir été "captée" ("erschlichen"). Il y a captation lorsque l'intéressé connaît ou doit connaître l'inexactitude de ses indications et qu'il les fait dans le dessein d'obtenir une autorisation qui lui serait sinon refusée (arrêt 2C_761/2021 du 16 décembre 2021 consid. 4.2.2 et l'auteur cité).

Comme susmentionné, l'autorisation d'acquérir repose, en ce qui concerne l'exigence de l'exploitation personnelle, sur une évaluation des perspectives futures. Si, au moment de l'octroi de l'autorisation, l'acheteur sait déjà qu'il n'exploitera pas lui-même l'entreprise ou les immeubles concernés, ou qu'il ne les exploitera que pendant une courte période, et qu'il dissimule ce fait au cours de la procédure d'autorisation, il induit l'autorité chargée de délivrer l'autorisation en erreur au sens de l'art. 71 al. 1 LDFR (BEAT STALDER, op. cit., no 5 ad art. 71).

6.3. Selon l'arrêt attaqué, la demande d'autorisation d'acquérir les parcelles litigieuses, déposée auprès de la Commission foncière agricole par le notaire chargé d'instrumenter la vente, mentionnait que l'acheteur était viticulteur et il était indiqué " culture " sous " Motifs et justification de la demande ". Par ailleurs, le recourant a lui-même déclaré, lors de l'instruction de la cause devant la Commission foncière agricole, qu'il n'avait jamais eu l'intention d'exploiter les parcelles concernées et qu'il avait acquis ces bien-fonds, après avoir été contacté par D.C., afin de réaliser une "affaire".

6.4. Il ressort de ces éléments, d'une part, que le recourant a fait valoir sa qualité d'exploitant à titre personnel pour acquérir les bien-fonds en cause et, d'autre part, qu'il a annoncé, en mentionnant "culture" à titre de motif de la demande, qu'il entendait travailler ces terres. En effet, contrairement à ce que prétend l'intéressé, lorsqu'un exploitant se porte acquéreur de parcelles pour la " culture ", on ne peut qu'en déduire qu'il va s'en occuper. Il a ainsi fourni deux fausses indications sur sa demande d'autorisation d'acquérir du 16 septembre 2011, comme cela ressort des faits de l'arrêt attaqué qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 2 LTF). La première tient à ce qu'il a déclaré être exploitant à titre personnel, puisque, pour être qualifié de tel, il faut vouloir travailler soi-même la terre qu'on veut acquérir (cf. consid. 6.2.1 supra). Or, non seulement le recourant n'a jamais cultivé les bien-fonds qu'il a achetés mais il n'a jamais eu l'intention de le faire, puisqu'il les a affermés le jour même de la vente, comme cela ressort de l'arrêt attaqué. La seconde indication fallacieuse a consisté à préciser que l'achat était destiné à la " culture ", alors que, de nouveau, tel n'était pas le cas. Quant au fait que les parcelles litigieuses n'étaient prétendument plus cultivées depuis 1963, il n'est pas relevant. A cet égard, le recourant oublie que deux agriculteurs avaient l'intention de les acheter, une pour y faire paître ses vaches et l'autre pour y récolter du foin (art. 105 al. 2 LTF), et qu'ils avaient même obtenu l'autorisation d'acquérir de la Commission foncière agricole pour ce faire. Finalement, il faut constater que ces fausses indications ont été causales: comme susmentionné, pour qu'une autorisation d'acquérir soit octroyée, la personne intéressée doit être qualifiée d'exploitant à titre personnel et pour être qualifiée de telle cette personne doit travailler elle-même la terre qu'elle veut acquérir; si la Commission avait su que le recourant n'entendait pas cultiver ces bien-fonds, elle ne lui aurait pas octroyé l'autorisation d'acquérir, puisque l'intéressé n'aurait alors pas pu être qualifié d'exploitant à titre personnel. La condition objective de la révocation est ainsi réalisée.

La condition subjective est également remplie. En effet, le recourant a lui-même déclaré, durant l'instruction de la cause devant la Commission foncière agricole, qu'il n'avait jamais voulu exploiter ces terres et les faits de l'affaire démontrent qu'il a donné ces fausses indications, afin d'obtenir l'autorisation litigieuse. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner la construction juridique mise en place en faveur de F. SA, par le biais des deux actes juridiques instrumentés le 13 décembre 2011, de façon concomitante à la vente des bien-fonds par l'Association au recourant.

En conclusion, c'est à bon droit que l'autorisation d'acquérir les parcelles n^{os} yyyy et zzzz de la commune de U., octroyée à l'intéressée le 18 octobre 2011, a été révoquée.

7.

7.1. Le recourant présente un grief tendant à la soustraction des parcelles en cause du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural.

7.2. Tel que cela a été souligné ci-dessus (cf. consid. 4), dès lors que la décision d'autorisation d'acquérir du 18 octobre 2011 doit être révoquée, le contrat de vente portant sur les parcelles concernées est nul au sens de l'art. 70 LDFR et le registre foncier doit être rectifié (cf. art. 72 al. 1 LDFR), avec pour conséquence que le recourant n'est plus propriétaire des parcelles en cause. Partant, celui-ci ne détient plus d' "intérêt légitime" à obtenir une décision en constatation à ce sujet (cf. art. 84 LDFR) et le grief tombe à faux.

8.

Il découle de ce qui précède que le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

Succombant, le recourant supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). L'Association est représentée par un avocat mais a simplement déclaré s'en rapporter à justice; elle n'a donc pas droit à des dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Quant à la Commission foncière agricole, elle ne peut s'en voir allouer (art. 68 al. 3 LTF)

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire du recourant et à celui de l'Association B., à la Commission foncière agricole et à la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, ainsi qu'à l'Office fédéral de la justice.

Lausanne, le 7 septembre 2022

Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : F. Aubry Girardin

La Greffière : E. Jolidon