

GE_GERICHTE ATA/1407/2025 vom 16. Dezember 2025

GE Cour de justice, 2025-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1407_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/1407/2025 du 16 décembre 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/1407/2025 del 16 dicembre 2025

Regeste

Résumé: Confirmation du refus par la commission foncière agricole d'autoriser l'acquisition d'un immeuble agricole au motif de la non réalisation des conditions cumulatives fixées à l'art. 9 al. 1 et al. 2 LDFR. Le recourant n'a pas rendu vraisemblable sa volonté d'exploiter personnellement, de manière substantielle et durable, la parcelle litigieuse, compte tenu du recours à des tiers et son intention de ne réduire que très partiellement son activité de cadre bancaire. Sans formation agricole suffisante, il n'a pas non démontré avoir une expérience réussie dans l'exploitation d'un immeuble similaire. La reconnaissance de l'exploitation dans le cadre des paiements directs n'est pas suffisante au regard de l'art. 9 LDFR.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2), non réalisée en l'espèce.

E. 3

Le litige porte sur le refus d'autoriser l'achat d'une parcelle sise en zone agricole.

E. 4

Le recourant sollicite une comparution personnelle et un transport sur place.

E. 4.1

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 y soit donné suite (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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. Il n'implique pas le droit d'être entendu oralement ou d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2).

E. 4.2

En l'espèce, le recourant a pu exposer ses arguments par écrit devant l'instance précédente et devant la chambre de céans et produire toute pièce utile à l'appui de sa position. Il n'explique pas quels éléments, autres que ceux déjà avancés, sa comparution serait à même d'établir. Les éléments figurant au dossier permettant de trancher le litige, il ne sera pas ordonné de comparution personnelle des parties. Il n'y a pas lieu non plus de procéder à un transport sur place pour inspecter la

- 14/23 - A/347/2025 parcelle litigieuse. La chambre de céans dispose d'un dossier complet, qui contient les éléments pertinents relatifs à l'état de ladite parcelle, étant précisé que, comme exposé plus en détail ci-après, c'est la situation au moment où la CFA a rendu la décision attaquée qui est déterminante et non la situation actuelle.

E. 5

Le recourant se plaint d'un traitement tardif et d'une évaluation incomplète et inéquitable de son dossier. Il a déposé sa requête d'autorisation le 27 septembre 2023, l'a complétée le 4 février 2024, a été entendu le 16 avril 2024 et a participé au transport sur place le 24 juin suivant. Le recourant et son conseil ont présenté des observations écrites, accompagnées de pièces, les 13 mai, 2 octobre, 9 octobre, 13 novembre et 19 novembre 2024 et ont en particulier pu se déterminer sur la comparution personnelle et sur le transport sur place, le procès-verbal y relatif ayant été modifié en conséquence. Il en résulte que la CFA n'a pas tardé à traiter le dossier et que le recourant a pu se déterminer conformément à son droit d'être entendu. Le reproche que la CFA aurait dû tenir compte de l'évolution de la situation depuis juin 2024 et procéder à un second transport sur place est infondé. La décision attaquée se réfère aux allégations du 2 octobre 2024 relatives aux améliorations intervenues aux mois de juillet et août, mais l'autorité a considéré que ces explications ne suffisaient pas à démontrer que le recourant avait des connaissances pratiques suffisantes au moment de la décision, en rappelant que ce dernier admettait explicitement que son projet était en phase d'expérimentation jusqu'en 2025. La CFA n'a donc pas omis de prendre en compte les éléments postérieurs au transport sur place, mais en a tiré une conclusion différente que le recourant, qu'elle a dûment motivée. Elle pouvait par ailleurs considérer qu'un autre transport sur place n'était pas utile vu que le recourant avait lui-même indiqué qu'il ne possédait pas encore les équipements nécessaires à l'exploitation, ce qui corroborait ses déclarations selon lesquelles le projet était toujours en phase expérimentale. La CFA lui a donné l'occasion de présenter des observations écrites et de produire toutes les pièces utiles, notamment au sujet de l'évolution depuis le mois de juin, et il a produit des photos montrant l'état des cultures. L'on ne voit pas quels autres éléments une inspection sur place aurait permis d'établir. La CFA a procédé à une appréciation anticipée des preuves, ce qui est admissible au regard du droit d'être entendu et ne dénote aucun traitement partial, inéquitable ou arbitraire. L'autorité était en possession d'un dossier écrit complet, avait entendu le recourant en personne et avait fait un transport sur place. Dans la mesure où l'instruction était terminée, il n'y avait pas lieu de prolonger la procédure au motif que la situation du recourant était encore susceptible d'évoluer. Le grief est rejeté.

E. 6

Le recourant se plaint d'une mauvaise interprétation de l'art. 9 LDFR.

E. 6.1

À teneur de son art. 1 al. 1, la LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme

- 15/23 - A/347/2025 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 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).

E. 6.2

et 6.5 et les références citées). L'exploitant doit travailler dans une mesure substantielle dans l'entreprise agricole, mais la loi n'exige pas qu'il y consacre tout son temps et il est admis qu'un exploitant à titre personnel pratique l'agriculture à temps partiel (arrêt du Tribunal fédéral 5C.247/2002 du 22 avril 2003 consid. 3.2 et les références citées). Le droit foncier rural n'exclut pas non plus d'emblée la qualité d'exploitant à titre personnel de celui qui exerce une activité agricole à titre de hobby, mais il doit satisfaire personnellement aux conditions de l'art. 9 LDFR (arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2).

E. 6.3

A teneur de l'art. 61 al. 2 LDFR, l'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. Conformément à cette disposition, il existe, en l'absence de motif de refus, un droit à l'octroi de l'autorisation. La question de savoir s'il existe un motif de refus constitue une question de droit, l'autorité compétente en matière d'autorisation ne disposant d'aucun pouvoir d'appréciation dans l'application des art. 63 et 64 LDFR (ATF 132 III 212 consid. 3.2).

E. 6.4

L'autorisation peut notamment être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas un exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). Le requérant doit, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, remplir cumulativement les conditions posées par ces deux alinéas (arrêts du Tribunal fédéral 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1 et 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 consid. 2.2 ; ATA/984/2023 du 12 septembre 2023 consid. 4.5.2). D'éventuelles conditions ou charges ne peuvent porter que sur des points accessoires et ne sauraient suppléer à la réalisation, au plus tard au moment de la décision d'autorisation, des conditions mêmes auxquelles la loi subordonne l'octroi de l'autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 4b).

E. 6.5

Selon l'art. 9 al. 1 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 ».

E. 6.5.1

Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie importante du travail aux champs, à l'étable et à la ferme (y compris le travail administratif), ainsi que le travail en relation avec la commercialisation des produits (arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et les références citées ; ATA/984/2023 précité consid. 4.5.2). Cela inclut notamment le

- 16/23 - A/347/2025 travail de la terre, les semis, les soins aux cultures et aux récoltes et les soins aux animaux, étant précisé que le critère de la gestion personnelle de l'entreprise n'est pas pertinent s'agissant de l'acquisition d'un immeuble agricole (Eduard HOFER in Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2e éd., 2011, n. 17 et 26 ad art. 9.). Dans les petites unités, la personne concernée doit effectuer elle-même la grande partie des travaux des champs et de gestion du bétail. Dans les entreprises plus importantes, elle peut recourir à du personnel ou à d'autres membres de sa famille, mais même dans ce cas, s'il n'est pas indispensable qu'elle soit présente chaque jour sur l'exploitation, elle saurait ne s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à l'exploitation (arrêt du Tribunal fédéral 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid.

E. 6.5.2

Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que la personne intéressée n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), celle-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'elle entend acquérir. S'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence d'attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3 et les arrêts cités). Dans cet arrêt, portant sur le projet de planter des arbres fruitiers, le Tribunal fédéral a admis de telles attaches s'agissant d'une personne au bénéfice d'un baccalauréat en sciences agronomiques et d'un diplôme de technicien avec une spécialisation en arborisation fruitière et élevage de bétail et qui avait travaillé dans plusieurs exploitations agricoles, le Tribunal fédéral relevant encore que l'intéressé affichait la volonté de travailler lui-même le bien-fonds compte tenu du fait qu'il voulait en faire, à terme, sa source de revenus et qu'il avait le temps de se consacrer au projet dans la mesure où aucune autre activité ne ressortait du dossier (ATF 150 II 168 consid. 4.5).

E. 6.5.3

La jurisprudence exige une volonté sérieuse d'exploiter personnellement l'immeuble agricole (ATF 81 II 570 consid. 2), qui doit non seulement être présente au moment de l'acquisition, mais également sur le long terme, surtout lorsqu'il s'agit de la vente d'immeubles agricoles (ATF 150 II 168 consid. 4.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 5.1.3).

E. 6.6

Selon l'art. 9 al. 2 LDFR, 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.

- 17/23 - A/347/2025

E. 6.6.1

La capacité d'exploiter à titre personnel suppose que la personne intéressée possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable des terres agricoles (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture ou, suivant les cas, si elle a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir. Seule la personne qui, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 précité consid. 4.2 et les références citées ; ATA/243/2023 du 14 mars 2023 consid. 3.1.1). Selon le Tribunal fédéral, le fait d'avoir acquis, durant l'enfance, une certaine expérience de la culture maraîchère « sur le tas » dans l'environnement familial ne saurait être assimilé à une formation agricole adéquate ; par ailleurs, le fait d'avoir cultivé, durant deux ans, une parcelle d'un peu moins de deux hectares à l'étranger ne suffit pas, dès lors que cela n'établit pas l'existence d'une formation et les circonstances et le succès de cette activité, que le requérant doit établir (arrêt du Tribunal fédéral 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.2). Il est admis que l'on ne peut exiger des agriculteurs amateurs qu'ils aient suivi une formation agricole complète, mais ils doivent toujours être exploitant à titre personnel, celui qui sollicite l'autorisation d'acquérir un immeuble soumis à la LDFR devant donc établir qu'il est capable de cultiver lui-même les terres en question. Aussi, une exploitation à titre personnel est-elle admise lorsque le requérant prouve qu'il a une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble agricole qu'il entend acquérir ou lorsqu'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir (arrêts du Tribunal fédéral 2C_334/ 2021 précité consid. 4.2 ; 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 ; 5A.17/2006 précité consid. 2.4.1 et les références citées).

E. 6.6.2

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a aussi lieu de tenir compte de la capacité et de la situation financières du repreneur, le principe de l'exploitation à titre personnel ne pouvant déployer ses effets que si celui-ci est à même d'exploiter de manière durable (arrêts du Tribunal fédéral 2C_520/2021 précité consid. 6.2 ; 5C.5/1998 du 12 février 1998 consid. 4a). L'octroi de l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole n'exige pas un projet générant un revenu, puisqu'un tel immeuble peut être acheté à titre de loisirs, dans le but d'y exercer un hobby (ATF 150 II 168 consid. 4.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 précité consid. 5.1.3 et les références citées). Un auteur relève que, s'agissant d'un immeuble agricole, l'exploitant ne doit pas nécessairement être propriétaire de tout le matériel nécessaire s'il peut en disposer autrement, notamment en le louant (Eduard HOFER, op. cit., n. 17 et 26 ad art. 9).

E. 6.7

La doctrine évoque, sous l'angle des critères de l'aptitude physique, de l'exploitation personnelle et du caractère durable de celle-ci, des limites d'âge

- 18/23 - A/347/2025 au-delà desquelles l'octroi de l'autorisation supposerait la perspective d'un successeur (Eduard HOFER, op. cit., n. 38 ad art. 9 et les références de doctrine citées à propos de limites d'âge à 45, 50 ou 65 ans). Il résulte de la jurisprudence du Tribunal fédéral qu'un âge avancé n'est pas nécessairement un empêchement, du moins dans les cas

où l'intéressé exploite déjà le bien convoité en qualité de fermier ou lorsque ses descendants, formés ou déjà actifs dans le domaine agricole, sont susceptibles de reprendre l'exploitation (ATF 134 III 586 consid. 3.1.3 et 3.1.4 = JdT 2009 I 276 et les références citées ; ATF 107 II 30 = JdT 1981 I 299). Dans une affaire où il n'y avait pas de telles circonstances, le Tribunal fédéral a relevé que le principe de l'exploitation à titre personnel ne peut déployer ses effets que si l'acquéreur est à même de s'occuper de son entreprise de manière durable et que la condition de durabilité n'était pas réalisée dans le cas traité, vu l'âge de 63 ans de l'intéressé (arrêt du Tribunal fédéral 2C_520/2021 précité consid. 6.5).

E. 6.8

La qualité d'exploitant à titre personnel doit être examinée en fonction du bien-fonds pour lequel une autorisation d'acquérir est requise. Le requérant doit remplir les conditions en matière d'exploitation personnelle pour l'ensemble de la superficie à acquérir (arrêt du Tribunal fédéral 2C_855/2008 du 11 décembre 2009 consid. 3.3), ce qui n'est pas le cas lorsqu'il n'utilisera qu'une petite partie de la parcelle et laissera un tiers exploiter le reste dans le cadre d'un bail à ferme (arrêt du Tribunal fédéral 2C_241/2025 du 22 octobre 2025 consid. 5.7).

E. 6.9

La seule réalisation des conditions pour recevoir des paiements directs n'est pas déterminante, car la notion d'exploitant à titre personnel est une notion propre à la LDFR (arrêt du Tribunal fédéral 5A.20/2004 consid. 3.6), qui pose des conditions supplémentaires, telles que l'aptitude physique et morale et la volonté d'exploiter personnellement l'entreprise ou l'immeuble (Eduard HOFER, op. cit., n. 11g ad art. 9).

E. 6.10

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'achat de la parcelle litigieuse est soumis à autorisation, aucune des exceptions prévues à l'art. 62 LDFR n'étant remplie.

E. 6.10.1

Le recourant affirme avoir la volonté d'exploiter personnellement et de manière substantielle la parcelle litigieuse au sens de l'art. 9 al. 1 LDFR. Il allègue dans son recours qu'il est le seul à travailler activement dans l'exploitation et à y consacrer l'essentiel de son temps et que l'implication de sa famille est limitée à un accompagnement moral et logistique ponctuel, sans aucune incidence sur l'exploitation et la gestion de la parcelle. Il ressort toutefois de la promesse de vente et de l'ensemble du dossier d'instruction soumis à la CFA qu'il présentait précédemment la réalisation de la ferme comme un projet commun, avec un fort engagement de tous les membres de la famille. Plusieurs pièces au dossier suggèrent une implication importante de son épouse, comme les attestations de formation et les relevés statistiques indiquant pour elle un taux d'activité supérieur à celui du recourant jusqu'en 2023, mais aussi la description du rôle qu'elle jouerait à l'avenir dans le cadre du projet prévu. Le recourant a aussi insisté sur l'engagement de ses enfants et sur la possibilité qu'un d'eux reprenne par la suite la ferme.

- 19/23 - A/347/2025 Ses déclarations au sujet de l'ampleur de son engagement, comparé à celui qui est attendu de la part de tiers, sont donc fluctuantes et contradictoires et, pour ce motif, sujettes à caution. À cela s'ajoute que le recourant n'envisage pas de réduire son activité de directeur adjoint à la B _____ de plus d'une demi-journée ou une journée par semaine, ce qui rend peu convaincant son argument selon lequel il doit être autorisé à

opérer une « transition progressive » de son emploi actuel vers une « implication accrue » dans l'exploitation agricole. Au stade du recours, il a même indiqué qu'il estime dorénavant pouvoir combiner ses activités agricoles avec un emploi à temps plein, ce qui ne paraît pas réaliste, s'agissant du développement d'une ferme comportant plusieurs cultures de type différent (légumes, arbres fruitiers, lavande), des animaux et un système de pâturage rotatif, sur une superficie trois fois plus grande que celle où il n'a, selon ses propres déclarations, exercé jusque-là qu'une activité expérimentale avec le concours de sa famille et d'un ami agriculteur. Ses allégations à propos de l'activité déployée en 2025 sur la parcelle n° 11'174, en vertu du bail à ferme qu'il a conclu avec la propriétaire, remettent également en question sa volonté de travailler personnellement ladite parcelle. Dans ses dernières observations devant la chambre de céans, il évoque en effet des travaux qui ont consisté à labourer ce terrain et à effectuer des semis et des plantations, soit des travaux qui incombent typiquement à l'exploitant au sens de l'art. 9 LDFR. Le recourant affirme cependant, sans autre explication, qu'il « a fait » procéder à ces travaux, qui ont donc été exécutés par des tiers, sans qu'aucun élément permette d'établir en quoi aurait consisté une éventuelle intervention concrète de sa part. Le recourant échoue ainsi à rendre vraisemblable son engagement à cultiver personnellement et de manière substantielle le terrain agricole qu'il entend acquérir.

E. 6.10.2

Il est établi, à propos de la capacité d'exploiter le terrain concerné au sens de l'art. 9 al. 2 LDFR, que le recourant ne possède pas de formation agricole complète. Les cours qu'il a suivis étaient relativement courts et concernaient généralement des sujets spécifiques et il ressort de la procédure devant la CFA que le recourant était conscient qu'il ne possédait pas encore les connaissances nécessaires, puisqu'il a indiqué qu'il comptait poursuivre son parcours de formation en 2025. Le recourant n'a pas non plus démontré qu'il avait, au moment du refus de l'autorisation, acquis des connaissances pratiques suffisantes en exploitant un terrain comparable à la parcelle n° 11'174. Les activités ponctuelles qu'il a pu avoir en tant qu'enfant et étudiant, il y a de très nombreuses années, ne sont pas pertinentes. L'exploitation d'un potager familial depuis 2016 n'est pas comparable au projet qu'il a présenté. Il a en outre affirmé, de manière constante, que jusqu'en 2025, son activité relevait de l'expérimentation et visait notamment à se former et à acquérir de l'expérience. Dans le dossier soumis à la CFA en 2024 il a indiqué qu'il n'avait qu'une « expérience limitée » et qu'il devait acquérir davantage d'expérience dans la production et la commercialisation des cultures maraîchères.

- 20/23 - A/347/2025 Il a ensuite expliqué les semis tardifs constatés en juin 2024 par le fait que c'était leur « première année de production agricole à une telle échelle ». Devant la chambre de céans, il a indiqué qu'il allait développer une « activité agricole réelle » sur la parcelle n° 11'174 qu'il louerait dès le mois de juillet 2025 et que la seconde phase du projet ne commencerait qu'après l'acquisition de ladite parcelle. En d'autres termes, au moment où la décision attaquée a été rendue, l'expérience agricole du recourant était non seulement limitée à une activité et une superficie qui ne sont pas comparables au projet prévu sur la parcelle convoitée, mais elle n'avait, même sur cette superficie trois fois plus restreinte, pas encore atteint le stade d'une réelle exploitation agricole. Quant à l'évolution des circonstances dont se prévaut le recourant, comme l'a relevé la CFA, les photos prises durant la deuxième moitié de l'année 2024 ne suffisent pas à démontrer qu'il est au bénéfice d'une expérience réussie. Bien qu'il en ait eu plusieurs occasions, le recourant n'a produit

aucune pièce établissant le succès de son activité et n'a donné aucune information quantitative relative au développement de la clientèle ou de la production et la distribution des légumes et produits transformés en 2024. Il est précisé que les considérations relatives à l'état d'avancement de l'exploitation et au manque d'infrastructure ne visent pas à juger son projet, mais à déterminer s'il a pu accumuler assez d'expérience pratique, ce qui suppose notamment qu'il ait disposé des installations permettant une exploitation comparable à celle qu'il entend réaliser sur la parcelle litigieuse. Contrairement à ce que suggère le recourant, cela ne signifie pas que la CFA réserve l'achat d'immeubles agricoles aux agriculteurs possédant déjà une infrastructure complète, puisqu'une personne au bénéfice d'une formation agricole complète qui débute peut également remplir les conditions découlant de l'art. 9 LDFR, tout comme celle qui souhaite acquérir un terrain plus petit qui requiert peu d'équipements. La reconnaissance de l'exploitation dans le cadre des paiements directs n'est pas suffisante pour admettre la qualité d'exploitant à titre personnel, qui est une notion autonome de la LDFR soumise à des conditions supplémentaires, ce que la décision de l'OCAN du 18 janvier 2024 rappelle expressément. Il en résulte que le recourant n'a pas démontré qu'il a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à la parcelle n° 11'174 et qu'il avait acquis, au 3 décembre 2024, suffisamment d'expérience pour qu'il soit doté des compétences requises par la loi. Quant à l'activité déployée en 2025, elle n'est pas pertinente, dans la mesure où la qualité d'exploitant à titre personnel doit exister au plus tard au moment où la décision est prise.

E. 6.10.3

Il apparaît enfin douteux que le critère du caractère durable de l'exploitation personnelle soit réalisé. Selon le recourant, son activité agricole n'est pas encore sortie de la phase expérimentale, y compris s'agissant des fruits et légumes, et la lavande, qui est un pilier important du projet, ne produira qu'à partir de 2027. L'exploitation effective ne démarrera donc qu'à quelques années de l'âge de la retraite du recourant et de son épouse. La retraite du recourant, en 2032, marquera

- 21/23 - A/347/2025 par ailleurs la fin des paiements directs (art. 3 al. 1 let. b de l'ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture du 23 octobre 2013 - OPD - RS 910.13), qui, selon les comptes provisionnels au dossier, couvrent une part importante des charges d'exploitation. Il est enfin précisé que les trois fils du recourant sont engagés dans des études ou des activités professionnelles étrangères au domaine de l'agriculture et qu'aucun élément au dossier ne démontre que l'un d'eux se destinerait à devenir agriculteur. Force est de constater que le recourant n'a pas démontré qu'il avait la formation ou l'expérience requise pour exploiter l'immeuble agricole qu'il entend acquérir et qu'il possède les aptitudes normalement requises en vertu de l'art. 9 al 2 LDFR. Les conditions de l'art. 9 al. 1 et al. 2 LDFR n'étant pas remplies, c'est à juste titre que la CFA a refusé d'octroyer l'autorisation d'achat sollicitée. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 7

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du recourant et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 LPA).