

# **GE\_GERICHTE ATA/615/2017 vom 30. Mai 2017**

GE Cour de justice, 2017-05-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_615\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_615_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/615/2017 du 30 mai 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/615/2017 del 30 maggio 2017

## **Regeste**

Résumé: Annulation d'une décision de la CFA refusant à une apicultrice le droit d'acquérir deux parcelles agricoles. L'apiculture fait partie de l'agriculture au sens de la loi sur l'agriculture. La recourante remplit les conditions d'exploitante à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel. En l'absence de formation initiale permettant de former au métier d'apiculteur, il peut être considéré que par son parcours (formation pratique avec un apiculteur, formations dispensées par la société genevoise d'apiculture, obtention d'un label de qualité, expériences avec l'exploitation d'autres parcelles, etc), elle dispose des qualités professionnelles requises pour exploiter de façon convenable les immeubles agricoles en question.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (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. 88 al. 1 LDFR ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LaLDFR - M 1 10), le recours est recevable.

### **E. 2**

La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles ; à cet effet, elle régleme notamment l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles, l'engagement des immeubles agricoles ainsi que le partage des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDFR). Cette loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT - RS 700) et dont l'utilisation agricole est licite, à l'exception des immeubles de moins de 25 ares pour les autres terrains que les vignes qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 1 et 3 LDFR). L'art. 2 al. 1 LaLDFR précise que les immeubles, qu'il s'agisse de bâtiments ou de biens-fonds situés dans la zone agricole, au sens de l'art. 20 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), sont soumis à la présente loi.

Selon l'art. 10 LaLDFR, la CFA est notamment compétente pour autoriser l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (art. 61 à 65 LDFR).

En l'espèce, la LDFR est applicable, compte tenu de l'affectation en zone agricole, de l'utilisation faite des parcelles nos 5'767 et 5'771 de la commune de Plan-les-Ouates et de

l'autorité ayant rendu la décision litigieuse.

### **E. 3**

Selon l'art. 61 al. 1 et 2 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation, laquelle est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus.

- 8/14 - A/4060/2016

Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR). Comme susmentionné, l'immeuble vise tant les bâtiments que les biens-fonds situés dans la zone agricole (art. 2 al. 1 LaLDFR). Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard (art. 7 al. 1 LDFR).

Selon l'art. 63 al. 1 LDFR, l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel, lorsque le prix est surfait ou lorsque l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité.

### **E. 4**

Le premier motif permettant de refuser une autorisation d'acquérir est le fait que l'acquéreur ne soit pas exploitant à titre personnel.

a. L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel ; selon cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1) ; est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par ces deux alinéas (arrêt du Tribunal fédéral 5A.20/2004 du 2 novembre 2004, consid. 2.2 ; Eduard HOFER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, n. 8 ad art. 9 LDFR). Dans son Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural (FF 1988 III p. 889), le Conseil fédéral a exposé que les deux notions étaient étroitement liées et que rien ne s'opposerait à ce que la capacité d'exploiter soit définie comme un élément de la notion d'exploitant à titre personnel (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1 ; ATA/534/2014 du 17 juillet 2014 consid. 5a).

Par cette disposition, la LDFR vise à renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (art. 1 al. 1 let. b LDFR). Elle cherche, dans cette mesure, à exclure du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation (arrêt du Tribunal fédéral 5A.20/2004 précité consid. 3.1 ; FF 1988 III p. 906).

- 9/14 - A/4060/2016

Pour ce qui est de l'exploitant à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR distingue implicitement entre l'exploitant à titre personnel d'immeubles et d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle (ATF 115 II 181 consid. 2a ; 107 II 30 consid. 2). Travailler personnellement la terre signifie accomplir soi-même les travaux inhérents à l'exploitation, en plus de la direction de l'entreprise. En font notamment partie le travail de la terre, les semis, les soins aux cultures et aux récoltes, les soins aux animaux (Eduard HOFER, op. cit., n. 17 ad art. 9 LDFR). Ceci implique, dans les petites unités, que l'exploitant effectue lui-même la quasi-totalité des travaux des champs et de gestion du bétail ; dans les entreprises plus importantes, il peut bien entendu recourir à du personnel, respectivement à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, il ne saurait pourtant s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à une exploitation en plus de la direction de l'entreprise. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore, par exemple en tant que fermier, l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir (Eduard HOFER, op. cit., n. 26 ad art. 9 LDFR; Yves DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse*, 2006, vol. II, n. 3215 ss. et n. 3298 ss.) ; s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1).

La capacité d'exploiter à titre personnel suppose que l'intéressé 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 un domaine agricole (ATF 110 II 488 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_747/2008 précité consid. 3.1 ; José-Miguel RUBIDO, *L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé*, 2012, p. 55). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si l'intéressé a fréquenté une école d'agriculture (FF 1988 III p. 924 et 925 ; Yves DONZALLAZ, op. cit., no 3215 ss.) ou, suivant les cas, s'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble ou une entreprise comparable à celui ou celle qu'il entend acquérir (arrêt 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1; arrêt 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2b et 4a). Seul celui qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_747/2008 précité consid. 3.1 et les références citées).

b. En l'espèce, la recourante souhaite acquérir les parcelles nos 5767 et 5771 de la commune de Plan-les-Ouates afin de pouvoir développer

- 10/14 - A/4060/2016 son activité d'apicultrice qu'elle déploie d'ores et déjà sur plusieurs parcelles du canton.

À titre préalable, et dans la mesure où ce point est contesté par la CFA, il convient d'examiner si l'apiculture peut être considéré comme une activité relevant de l'agriculture.

À teneur de l'art. 3 al. 1 let. a de la loi fédérale sur l'agriculture du 29 avril 1998 (LAgr - RS 910.1), l'agriculture comprend notamment la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde

d'animaux de rente. L'art. 3 al. 4 LAgr précise que les mesures prévues au chapitre 1 du titre 2, du titre 6 et du chapitre 2 du titre

**E. 7**

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît qu'il n'existe aucun motif de refus à l'autorisation d'acquérir les parcelles nos 5'767 et 5'771 de la commune de Plan-les-Ouates, de sorte que ladite autorisation doit être accordée.

**E. 8**

Le recours sera donc admis et la décision attaquée annulée.

Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la CFA (art. 87 al. 1, 2ème phr. LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de l'État de Genève, sera allouée à Mme VUADENS, laquelle y a conclu et a eu recours aux services d'un avocat (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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