

GE_GERICHTE A/3414/2024 vom 18. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3414_2024

FR: GE_GERICHTE A/3414/2024 du 18 mars 2025

IT: GE_GERICHTE A/3414/2024 del 18 marzo 2025

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;ZONE AGRICOLE;RÉPLIQUE;NOUVEAU MOYEN DE FAIT;DROIT DE L'AGRICULTURE;DROIT FONCIER RURAL;AGRICULTURE;ABEILLE;APICULTURE;IMMEUBLE AGRICOLE;EXPLOITANT À TITRE PERSONNEL;FORMATION(EN GÉNÉRAL) | Annulation d'une décision de la CFA refusant à une apicultrice le droit d'acquérir une parcelle agricole. L'apiculture a ceci de particulier qu'elle requiert un besoin limité en terres pour installer les ruches. Cela ne signifie toutefois pas que la recourante ne devrait pas être considérée comme exploitante à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. Même si un agriculteur dispose d'un contrat de bail à ferme pour cultiver la parcelle en question, les deux activités ne s'excluent pas. Enfin, par rapport aux objectifs de la LDFR, rien ne laisse penser que la recourante souhaite acquérir la parcelle principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation. Dans ce contexte, la recourante revêt la qualité d'exploitante à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. Le dossier aurait également pu être appréhendé à l'aune de l'art. 64 LDFR qui prévoit des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. La recourante dispose en outre des qualités professionnelles requises pour exploiter ladite parcelle. Recours admis. | Cst; CEDH.6; LPA.61; LPA.74; LPA.68; LDFR.1.al1; LDFR.1.al2.leta; LDFR.2.al1; LDFR.2.al3; LaLDFR.2.al1; LaLDFR.10.letb; LDFR.61.al1; LDFR.61.al2; LDFR.6.al1; LaLDFR.2.al1; LDFR.7.al1; LDFR.9; LDFR.61; LDFR.63.al1.leta; LDFR.64.al1

Erwägungen

E. 30

et 71 à C_____, les ruches étaient positionnées au fond de la parcelle n° 30, à l'emplacement le plus abrité des deux parcelles, soit le mieux adapté pour les ruches Le reste de la parcelle était composé de grands arbres et d'une prairie fleurie en lien direct avec l'activité d'apiculture. La parcelle n° 98 à D_____ était cultivée sur la quasi-totalité par un agriculteur. Un bail à ferme avait été conclu avec O_____ qui l'exploitait depuis plusieurs années. Les ruches étaient positionnées sous les arbres situés entre la route de P_____ et la partie cultivée de la parcelle. Au vu de ces exemples, l'espace nécessaire à l'activité déployée par A_____ n'excédait pas quelques centaines de m². Au-delà d'une certaine surface, les terres n'étaient pas cultivées par l'intéressée mais, au contraire, mises à disposition ou louées à d'autres agriculteurs. Dans sa requête, A_____ avait elle-même fait part de sa volonté de poursuivre le bail avec L_____ en cas d'acquisition de la parcelle n° 16'864 à K_____. Partant, si l'activité agricole et les compétences de l'intéressée devaient être reconnues, la CFA ne pouvait pas pour autant lui reconnaître la qualité d'exploitante à titre personnel dans le cas de l'acquisition d'une parcelle de près de 1.7 hectares où seule une

portion de quelques centaines de m² serait utilisée pour les besoins de son activité. C. a. Par acte du 16 octobre 2024, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre la décision précitée concluant à l'audition des parties et à une audience de plaidoiries publiques conforme à l'art. 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), à l'annulation de la décision attaquée et à ce qu'il soit dit qu'elle avait le droit d'acquérir la parcelle n° 16'864 à K_____ pour le prix de CHF 67'520.-. Elle exerçait la profession d'apicultrice et s'y consacrait à temps plein. Elle dirigeait des employés et exécutait personnellement une part importante des travaux inhérents à sa production. Elle exploitait déjà des parcelles comparables à celle qu'elle souhaitait acquérir depuis plusieurs années. Elle disposait ainsi de la capacité d'exploiter la parcelle visée pour sa production. Dans une affaire la concernant directement, la chambre administrative avait considéré que le fait qu'elle souhaitait permettre à un agriculteur de laisser paître son bétail sur les parcelles n os 5'767 et 5'771 ne permettait pas de remettre en cause sa qualité d'exploitante à titre personnel (ATA/615/2017 précité). De plus, le déplacement des ruches sur une parcelle voisine n'était que très provisoire. Une surface importante en bordure de la parcelle n° 98 à D_____ était réservée à une jachère florale et à ses ruches. Les parcelles n os 5'919 à B_____, 10'064 à F_____ et 2'240 à E_____ étaient exclusivement dévolues à la production de A_____. La motivation de la décision était donc incomplète et la considération selon laquelle l'activité déployée n'excéderait pas quelques centaines de m² était manifestement erronée. La chambre administrative avait déjà considéré que l'apiculture était dépendante du sol, de sorte que l'argument tenant à la surface trop importante de la parcelle n° 16'864 à K_____ par rapport à l'emprise des seules ruches tombait à faux. Dans le cadre de l'acquisition des parcelles n os 5'767 et 5'771 à B_____, A_____ avait exposé que ce n'était que subsidiairement qu'un agriculteur pourrait également tirer parti des deux parcelles en y faisant paître son bétail, et que les deux activités agricoles pouvaient cohabiter. La situation était quasi identique en l'occurrence, la seule différence tenant au fait qu'un agriculteur pourrait également tirer parti de la parcelle en la cultivant, plutôt qu'en y faisant paître son bétail. Si elle avait indiqué avoir l'intention de poursuivre le bail, c'était pour tenir compte du souhait de L_____ de continuer à cultiver la parcelle, et en raison du fait qu'elle pouvait s'accommoder de sa présence moyennant quelques ajustements. Le refus de reconnaître sa qualité d'exploitante à titre personnel pour ce seul motif était injustifié, la résiliation du bail à ferme ne servant aucun intérêt privé ou public digne de protection. A_____ avait abandonné son ancien métier pour consacrer tout son temps à l'exploitation de ses parcelles, tirant ses revenus de sa production de miel. Elle n'entendait pas acquérir la parcelle en question dans un but de spéculation. La décision violait sa liberté économique. Elle l'empêchait de développer son activité, lui interdisant d'acquérir son outil de production. L'acquisition de cette parcelle contribuerait au but d'intérêt public qui était de renforcer sa position d'exploitante à titre personnel. Une résiliation du bail à ferme avec L_____ pour permettre à A_____ de semer et entretenir une jachère florale sur l'intégralité de la parcelle ne servirait pas davantage les objectifs visés par la LDFR. L'acquisition de la parcelle pour installer les ruches contribuerait en outre à l'intérêt public, reconnu par les parlementaires et le Conseil fédéral, d'assurer durablement la pollinisation des plantes pour garantir la sécurité alimentaire du pays. Le refus d'autorisation n'était donc ni nécessaire ni adéquat pour atteindre les buts de la LDFR. Le refus serait également disproportionné. Elle ne pourrait en effet pas augmenter sa production agricole l'empêchant de développer son activité

économique. Les ressources nécessaires pour assurer l'entretien et l'amortissement de la future miellerie seraient entravées. Son intérêt privé était plus important que l'intérêt public à renforcer la position d'un autre exploitant. b. Le 18 novembre 2024, la CFA a conclu à la confirmation de sa décision. Il n'était pas contesté que l'apiculture était une activité relevant de l'agriculture. La qualité d'exploitante à titre personnel de A_____ lui avait été reconnue dans le cadre de l'acquisition de deux parcelles à B_____ et n'était pas remise en cause. Son activité ne requerrait qu'un besoin limité en terres du fait de la nature intrinsèque de l'apiculture. Elle projetait ainsi d'utiliser une portion de quelques centaines de m² pour les besoins de son activité, alors que la surface de la parcelle qu'elle comptait acquérir mesurait 1.7 hectares. Elle entendait de plus maintenir un contrat de bail avec un autre agriculteur pour cultiver la majeure partie de la parcelle, se limitant à la pose de ruches, voire le maintien de quelques centaines de m² en jachère florale. Ce faisant, elle reconnaissait elle-même qu'elle n'entendait pas cultiver personnellement la grande majorité des terres qu'elle entendait acquérir. En plus d'être propriétaire de plusieurs parcelles sises à B_____, F_____ et D_____, plusieurs autorisations d'acquérir avaient été délivrées par la CFA à l'intéressée, à savoir notamment : - la parcelle n° 30 à C_____ de 3'192 m² (dossier CFA 1_____, décision du 12 octobre 2021) ; - la parcelle n° 2'240 à E_____ de 5'365 m² (dossier CFA 2_____, décision du 11 janvier 2022) ; - la parcelle n° 5'919 à B_____ de 2'819 m² (dossier CFA 3_____, décision du 12 avril 2022) ; Les parcelles offertes à la vente n'étaient pas rares et lui avaient permis, ces dernières années, d'agrandir progressivement son exploitation. Sa liberté économique n'était nullement entravée de manière disproportionnée par la décision de refus. Son intérêt à développer son activité ne devait pas avoir pour conséquence que les parcelles acquises ne soient pas cultivées personnellement, ou dans une très moindre mesure, au détriment d'autres exploitants agricoles que la loi visait à favoriser. Permettre l'acquisition d'une parcelle de 16'880 m² pour l'installation de ruches, sur une faible portion de cette parcelle, ne répondait pas à l'un des buts premiers de la LDFR, qui était de favoriser l'exploitant à titre personnel lors de l'acquisition de parcelles assujetties à la loi. La chambre administrative avait autorisé l'acquisition des parcelles n os 5'767 et 5'771 à B_____ en 2017 pour les besoins d'infrastructures requis par l'activité de l'intéressée. Tel n'était pas le cas dans le présent dossier où seul l'entreposage de ruches était avancé comme argument pour justifier cette acquisition. c. Le 23 décembre 2024, A_____ a répliqué persistant dans ses conclusions. Les arrêts cités par la CFA n'étaient pas transposables à sa problématique, dans la mesure où il s'agissait d'un propriétaire voulant acquérir 42 parcelles d'une surface totale de 213'190 m² et que le Tribunal fédéral avait seulement retenu qu'il n'était pas exclu qu'une personne morale puisse remplir la condition d'une exploitation à titre personnel. La CFA n'indiquait d'ailleurs pas quelle serait, selon elle, la surface maximale qu'elle pourrait utiliser pour sa production de miel, ni a fortiori les critères objectifs dont elle aurait tenu compte pour déterminer une telle surface. De plus, elle avait l'intention d'utiliser la totalité de la parcelle pour y semer et y entretenir – personnellement – une jachère florale. C'était par courtoisie qu'elle avait indiqué à l'agriculteur qui cultivait déjà la parcelle qu'elle était disposée à poursuivre le contrat de bail. S'agissant d'un fait futur, il lui suffisait de rendre ce comportement simplement vraisemblable. Ne pas autoriser l'acquisition de la parcelle au motif qu'elle ne résilierait pas immédiatement le bail conclu avec l'agriculteur ne répondait à aucun intérêt public protégé par la LDFR. En tant que de besoin, elle prenait l'engagement de résilier le bail à ferme à la prochaine échéance possible afin d'exploiter elle-même la jachère florale. La CFA ne donnait aucun exemple d'autre parcelle agricole qu'elle aurait pu

acquérir pour continuer à développer son exploitation. De plus, dans la mesure où la CFA entendait décider quelles parcelles agricoles elle pourrait acquérir, elle souhaitait choisir le type d'agriculture adaptée aux différentes parcelles de la zone agricole, à la défaveur de l'apiculture, ce qui relevait d'une mesure de planification de l'économie, laquelle ne reposait sur aucune base constitutionnelle. d. Le 17 janvier 2025, la CFA a dupliqué persistant dans sa décision. Son engagement éventuel à résilier le bail constituait une modification de l'état de fait, apportée au stade du mémoire de réplique. Ce nouvel allégué modifiait l'objet de la requête portée devant la CFA. Il ne devait donc pas être pris en compte. En sa qualité d'autorité indépendante compétente en matière de droit foncier rural, la CFA instruisait et statuait sur les requêtes d'acquisition d'entreprise et d'immeuble agricole, non pas sur la base d'une politique planificatrice de l'agriculture mais sur celle du strict cadre légal. La CFA avait ainsi refusé la requête de la recourante au motif que celle-ci ne remplissait pas la condition de la qualité d'exploitante agricole à titre personnel pour la parcelle n° 16'864 à K_____, puisqu'elle avait elle-même exposé qu'elle louerait la majeure partie des surfaces acquises, avant de se raviser. Soit le bail à ferme n'était pas résilié – avec pour conséquence que la condition d'une exploitation personnelle des terres acquises n'était pas remplie – soit le bail à ferme était bel et bien résilié – mais alors l'intéressée se retrouverait propriétaire de terres qu'elle n'avait jamais entendu cultiver personnellement, étant rappelé qu'elle n'avait pas démontré qu'elle serait en mesure de le faire. La recourante méconnaissait le rôle de la CFA qui n'était pas celui de conseiller ou d'orienter les requérants, mais celui d'analyser et de statuer sur les dossiers qui lui étaient soumis en appliquant la LDFR. e. Le 22 janvier 2025, la recourante a relevé que la chambre administrative devait appliquer le droit d'office et examiner librement les faits. Ainsi, les arguments de fait et de droit invoqués étaient recevables. f. Sur ce, les parties ont été informées que la 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. 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). 2. La recourante sollicite une audience de comparution personnelle des parties ainsi qu'une audience de plaidoirie publique répondant aux exigences de l'art. 6 CEDH. 2.1 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, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier 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 (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu n'implique pas une audition personnelle de l'intéressé, celui-ci devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_83/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2 ; 2C_236/2019 du 4 juillet 2019 consid. 5.2 ; ATA/484/2020 du 19 mai 2020 consid. 2a et les arrêts cités). 2.2 L'art. 6 § 1 CEDH donne à toute personne le droit à ce que sa cause soit entendue

équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial établi par la loi, qui décidera soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. Il peut être renoncé à une audience publique dans les cas prévus par l'art. 6 § 1 2 e phr. CEDH, lorsque la demande est abusive, chicanière, ou dilatoire, lorsqu'il apparaît clairement que le recours est infondé, irrecevable ou, au contraire, manifestement bien-fondé ou encore lorsque l'objet du litige porte sur des questions hautement techniques (ATF 141 I 97 consid. 5.1 ; 136 I 279 consid. 1 ; 134 I 331 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8D_5/2019 du 4 juin 2020 consid. 3.2.2). La Cour européenne des droits de l'homme (ci-après : CourEDH) a également rappelé que l'art. 6 CEDH, en dehors des limitations expressément prévues par cette disposition, n'exige pas nécessairement la tenue d'une audience dans toutes les procédures. Cela est notamment le cas pour les affaires ne soulevant pas de question de crédibilité ou ne suscitant pas de controverse sur les faits qui auraient requis une audience, et pour lesquelles les tribunaux peuvent se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et d'autres pièces. Partant, on ne saurait conclure, même dans l'hypothèse d'une juridiction investie de la plénitude de juridiction, que la disposition conventionnelle implique toujours le droit à une audience publique, indépendamment de la nature des questions à trancher. D'autres considérations, dont le droit à un jugement dans un délai raisonnable et la nécessité en découlant d'un traitement rapide des affaires inscrites au rôle, entrent en ligne de compte pour déterminer si des débats publics sont nécessaires. La CourEDH a ainsi déjà considéré que des procédures consacrées exclusivement à des points de droit ou hautement techniques pouvaient remplir les conditions de l'art. 6 CEDH même en l'absence de débats publics (ACEDH MUTU et PECHSTEIN c. Suisse du 2 octobre 2018, req. n o 40575/10, § 177 ; arrêt du Tribunal fédéral 8D_5/2019 précité consid. 3.2.2).

2.3 En l'espèce, l'objet du litige porte sur une question de nature juridique qui n'apparaît pas particulièrement complexe, dans une affaire ne soulevant pas de question de crédibilité ni ne suscitant de controverse sur les faits comme il sera vu ci-dessous. La recourante, qui ne dispose d'aucun droit à être entendue oralement, a eu l'occasion de faire valoir ses arguments et de produire toutes les pièces qu'elle a jugé nécessaires, tant devant l'autorité intimée dans le cadre de ses observations du 29 juillet 2024 que dans son recours et ses autres écritures déposées devant la chambre de céans. La chambre administrative peut ainsi se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et des documents. Dans ces circonstances, il ne sera pas donné suite aux demandes de comparution personnelle et d'audience publique de plaidoiries de la recourante.

3. Le litige porte sur la conformité au droit du refus de la CFA de délivrer une autorisation de vendre la parcelle n° 16'864, sise à K_____, à la recourante.

4. L'intimée soutient que l'engagement de la recourante à résilier le bail à ferme à « la prochaine échéance », afin de pouvoir exploiter elle-même la parcelle litigieuse ne doit pas être pris en compte.

4.1 Selon l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 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).

4.2 Selon l'art. 74 LPA, la juridiction peut autoriser une réplique et une duplique si ces écritures sont estimées nécessaires. Le mémoire de réplique ne peut contenir qu'une argumentation de fait et de droit complémentaire, destinée à répondre aux arguments nouveaux développés dans le mémoire de réponse. Il ne peut en principe pas être utilisé afin de présenter de

nouvelles conclusions ou de nouveaux griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours (arrêt du Tribunal fédéral 1C_130/2015 du 20 janvier 2016 consid. 2.2 in SJ 2016 I 358 ; ATA/1190/2022 du 29 novembre 2022 consid. 2b). Partant, des conclusions nouvelles prises au stade de la réplique sont irrecevables (ATA/1221/2021 du 16 novembre 2021 consid. 3a ; ATA/434/2021 du 20 avril 2021 consid. 1b). 4.3 Au cours de la procédure de recours, il n'est tenu compte des faits nouveaux que si la juridiction y est en général autorisée, si la décision ne sortit ses effets que dès la date de la décision sur recours et si l'économie de procédure l'impose (Blaise KNAPP, Précis de droit administratif, 4 e éd., 1991, p. 434 n. 2105). Le rôle de l'autorité de recours consiste non seulement à contrôler la solution qui a été adoptée, mais aussi à imposer celle qui est propre à mettre fin à la contestation (ATF 98 Ib 178 ; 92 I 327 ; 89 I 337). Or, en faisant abstraction des faits survenus après la décision attaquée, l'autorité de recours ouvrirait la porte à de nouvelles procédures et risquerait donc de laisser subsister le litige, sans contribuer toujours utilement à le trancher (André GRISEL, Traité de droit administratif, Vol. II, 1984, p. 932). L'art. 68 LPA autorise le recourant, sauf exception prévue par la loi, à invoquer des motifs, des faits et des moyens de preuve nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures. À plusieurs reprises, la chambre de céans a tenu compte, d'office ou sur requête, de faits qui s'étaient produits après que la décision de première instance eut été rendue (ATA/1016/2023 du 19 septembre 2023 consid. 5.1 et l'arrêt cité). 4.4 En l'espèce, la décision attaquée fait référence au fait que la recourante avait la volonté de poursuivre le bail avec L_____ en cas d'acquisition de la parcelle n° 16'864 à K_____. Dans son recours, l'intéressée n'annonce pas qu'elle pourrait résilier ce contrat de bail à ferme. Ce n'est qu'au stade de la réplique qu'elle a expliqué être prête à résilier le contrat de bail à ferme à la prochaine échéance possible afin d'exploiter elle-même une jachère florale. Or, le mémoire de réplique ne peut contenir qu'une argumentation de fait complémentaire, destinée à répondre aux arguments nouveaux développés dans le mémoire de réponse. S'il est vrai que l'autorité intimée a mis en exergue le fait que la recourante ne cultiverait pas personnellement la grande majorité des terres qu'elle entendait acquérir dans sa réponse, ce fait ressortait déjà de la décision attaquée. La recourante aurait donc pu le contester dans son mémoire de recours. Il est donc douteux que son engagement à résilier le contrat de bail à ferme à la prochaine échéance, seulement avancé au stade de la réplique, soit recevable. En toute hypothèse, cette question peut souffrir de rester indécise, au vu des considérants qui suivent. 5. La recourante considère qu'elle revêt la qualité d'exploitante à titre personnel par rapport à la parcelle qu'elle souhaite acquérir. 5.1 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 réglemente 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 LaLDFR. Selon l'art. 10 let. b

LaLDFR, la CFA est notamment compétente pour autoriser l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (art. 61 à 65 LDFR). 5.2 En l'espèce, la LDFR est applicable, compte tenu de l'affectation en zone agricole, de l'utilisation faite de la parcelle n° 16'864 de la commune de K_____, de sa surface et de l'autorité ayant rendu la décision litigieuse.

5.3 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. 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).

5.4 Conformément à l'art. 9 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 (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).

5.5 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, dans cette mesure, 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 et les références citées).

5.6 L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel. La distinction entre ces deux notions provient de l'ancien droit successoral paysan (art. 620 et 621 al. 2 de l'ancien Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210). Dans son Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural (FF 1988 III 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. C'était uniquement parce que l'ancien droit distinguait les deux notions qu'il convenait de mentionner spécialement la capacité d'exploiter dans un alinéa séparé (FF 1988 III 924; RNR 87/2006 p. 273; arrêt du Tribunal fédéral 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1). En outre, ces notions n'étant ainsi, pour l'essentiel, pas différentes de celles qui ont été développées sous l'empire de l'ancien droit successoral paysan par la jurisprudence du Tribunal fédéral, celle-ci demeure pertinente (ATF 134 III 586 consid. 3.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A.17/2996 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1).

5.7 L'art. 9 al. 1 LDFR distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel 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. Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie substantielle 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. Le droit foncier agricole ne crée pas un statut exclusif pour les agriculteurs: toute personne qui exerce une activité agricole à titre de loisir peut également être considérée comme

exploitante à titre personnel, si elle remplit les conditions de l'art. 9 LDFR (arrêts du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et 2C_855/2008 du 11 décembre 2009 consid. 2.1). Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que l'intéressé n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), celui-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir ; 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 d'attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_783/2021 du 7 septembre 2022 consid. 6.2.1 ; 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1, non publié in ATF 135 II 123). Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel prévue à l'art. 9 al. 2 LDFR, elle 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 un domaine agricole. 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 celle 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_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et les références). 5.8 Le fait pour l'acquéreur de ne pas être exploitant à titre personnel constitue l'un des motifs de refus d'une autorisation d'acquisition d'un immeuble agricole (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Si le requérant n'est pas exploitant à titre personnel, l'acquisition est toutefois accordée s'il prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Cette disposition contient, aux let. a à g, un catalogue non exhaustif d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. Les justes motifs sont une notion juridique indéterminée, qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1 ; 122 III 287 consid. 3a). 5.9 Selon la doctrine, la qualité d'« exploitant à titre personnel » suppose que le requérant de l'autorisation (par hypothèse, l'apiculteur) satisfasse aux critères cumulatifs fixés à l'art. 9 LDFR : l'acquéreur doit disposer des aptitudes à exploiter les terrains agricoles en plus de sa volonté et de sa participation physique et personnelle à l'exploitation. L'exploitant doit également disposer des capacités physiques et financières pour exploiter les terres. Le droit foncier rural n'exclut pas d'emblée la qualité d'exploitant à titre personnel de celui qui exerce une activité agricole à titre de hobby . Pour s'en prévaloir, il doit satisfaire personnellement aux conditions de l'art. 9 LDFR. En outre, il convient d'admettre que l'apiculture consiste à exploiter des terrains agricoles. Elle est dépendante du sol, la production de miel par les abeilles étant rendue possible exclusivement par la récolte préalable du nectar contenu dans les fleurs poussant en pleine terre. D'autre part, le miel est incontestablement une denrée se prêtant à la consommation issue de la garde d'animaux de rente. Pour être exploitant à titre personnel, il faut mettre « la main à la pâte », prendre les décisions importantes qui concernent l'exploitation agricole des terres et la gestion de l'entreprise agricole. Le prétendant à l'acquisition doit avoir la volonté d'exploiter lui-même et durablement les immeubles agricoles en question ; il doit vouloir cultiver les terres, les travailler pour leur en faire produire des végétaux utiles aux besoins de l'homme. Tout autre but d'exploitation échappe à la notion d'exploitation à titre personnel. La condition de la volonté est remplie lorsqu'il existe des indices clairs en faveur d'une exploitation à long terme ; elle s'examine notamment au regard des

dispositions prises par l'acquéreur en vue d'une exploitation personnelle. S'agissant d'un fait futur, il suffit au requérant de rendre son implication personnelle simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture. S'agissant de l'apiculture, l'obtention du brevet fédéral d'apiculteur-trice, en tant qu'il s'agit d'un brevet fédéral d'examen professionnel octroyé sous l'empire de l'art. 43 de la loi fédérale sur la formation professionnelle du 13 décembre 2002 (LFP - RS 412.10), permet de satisfaire à l'exigence de formation découlant de l'art. 9 al. 2 LDFR. Tel n'est pas le cas des formations continues dispensées localement – du moins sans être accompagnées de la preuve d'une formation pratique importante, d'une expérience considérable et d'une qualité de production éprouvée (Thierry LARGEY, L'apiculteur-trice face au droit public – Du statut de l'apiculteur-trice au régime de construction des ruches, in Procédure administrative, territoire, patrimoine et autres horizons, Mélanges en l'honneur du Professeur Benoît BOVAY, 2024, p. 285 et ss.).

5.10 Dans un précédent dossier concernant également la recourante (ATA/615/2017 précité), la chambre de céans a retenu que l'apiculture faisait partie de l'agriculture, que la qualité d'exploitant à titre personnel pouvait être reconnue pour un apiculteur et que la recourante pouvait être qualifiée d'exploitante à titre personnel. Elle a écarté l'argument de la CFA laquelle soutenait que les parcelles en cause (n os 5'767 et 5'771 à B_____) devaient être exploitées par un tiers et dans une moindre mesure, sur une surface de 300 m 2 seulement, par l'intéressée pour y installer ses ruchers. Les parcelles en cause devraient devenir le « centre névralgique » de son activité, et accueillir plusieurs ruchers, constitués d'un nombre important de ruches, ainsi qu'un local afin d'y stocker le matériel nécessaire à son activité, notamment les cinq cents ruches en hiver, et d'y effectuer des greffages. De plus, elle sèmerait et entretiendrait une jachère florale sur lesdites parcelles. Elle prévoyait ainsi bien de travailler personnellement la terre au sens de l'art. 9 LDFR. Rien ne laissait par ailleurs à penser que cela ne soit pas la recourante qui travaille de manière substantielle sur les parcelles en question pour y déployer son activité d'apicultrice. Le fait que celle-ci souhaite permettre à un agriculteur de laisser paître son bétail sur les parcelles litigieuses ne permettait pas de remettre en cause cette conclusion. Enfin, il a été retenu que la recourante possédait des qualités tant professionnelles que morales et physiques requises pour exploiter de façon convenable en sa qualité d'apicultrice les immeubles agricoles en question et il ne pouvait lui être reproché de ne pas être titulaire du brevet fédéral d'apiculture dont les cours en français n'avaient débuté, pour la première fois, que postérieurement à la décision litigieuse.

5.11 En l'espèce, la recourante souhaite acquérir la parcelle n° 16'864 de la commune de K_____ afin de pouvoir développer son activité d'apicultrice qu'elle déploie d'ores et déjà sur plusieurs parcelles du canton. La CFA ne conteste pas que l'apiculture est une activité relevant de l'agriculture et que la qualité d'exploitante à titre personnel a été reconnue à l'intéressée dans le cadre de l'acquisition des parcelles n os 5'767 et 5'771 à B_____. Elle considère toutefois qu'elle ne peut être qualifiée d'exploitante à titre personnel dans la mesure où elle n'entendrait pas cultiver personnellement la grande majorité des terres qu'elle souhaitait acquérir. Or, cet argument a déjà été traité par la chambre de céans dans l'ATA/615/2017 précité. Il a en effet été retenu que l'apiculture est dépendante du sol et que la production de miel par les abeilles est rendue possible exclusivement grâce à la récolte préalable par celles-ci du nectar contenu dans les fleurs poussant en pleine terre. De plus, il a également été considéré que le fait que la recourante souhaite permettre à un agriculteur de laisser paître son bétail sur les parcelles litigieuses ne remettait pas en cause la qualité d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. La

situation de la présente affaire n'est pas différente, puisque la recourante entend installer sur la parcelle n° 16'864 de la commune de K_____ de nouvelles ruches afin d'accroître sa production. Il ressort en outre de ses explications qu'à terme, elle a l'intention de semer et d'entretenir une jachère florale sur ladite parcelle afin d'augmenter tant la quantité que la qualité de la production. On ne saurait donc considérer la recourante comme étant une simple gestionnaire, ce qui ne serait pas suffisant pour être qualifié d'exploitante à titre personnel (direction, décisions, etc.) (Eduard HOFER, in Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2 e éd., 2011, ad art. 9 LDFR n° 16c). Il est vrai que le contrat de bail à ferme dont dispose L_____ paraît avoir pour objet la culture de la parcelle plutôt que du pâturage de bétail, néanmoins force est de constater que les deux activités ne s'excluent pas moyennant quelques ajustements. L'intimée ne dit d'ailleurs rien sur une éventuelle incompatibilité. La parcelle n° 98 de D_____ d'une surface de 25'041 m², propriété de la recourante depuis le 7 décembre 2018, constitue d'ailleurs un exemple de cette harmonie puisque cette parcelle agricole est cultivée sur sa quasi-totalité par O_____ qui l'exploite depuis plusieurs années alors que la parcelle accueille également des ruches. En outre, l'apiculture a ceci de particulier qu'elle requiert un besoin limité en terres pour installer les ruches. Il est d'ailleurs recommandé de ne pas installer plus de dix-quinze colonies par emplacement et de respecter une distance d'au moins 300-500 m entre les ruchers (<https://abeilles.ch/apiculture/sante-des-abeilles-pratique-apicole/bonnes-pratiques-apicoles/>, Choix de l'emplacement, consulté le 5 mars 2025). Dans son analyse et recommandations, la Ville de Fribourg cite également une étude selon laquelle un habitat est entièrement saturé dès que la densité de ruches dépasse huit ruches par km² (<https://www.ville-fribourg.ch/programme-nature-et-paysage/abeilles-sauvages>, consulté le 5 mars 2025). Plus le nombre d'abeilles mellifères élevées par l'apiculteur est élevé dans un petit espace, plus le risque de transmission de maladies est grand et plus la concurrence avec les abeilles sauvages et les autres pollinisateurs est importante. Une apiculture diversifiée et une densité naturelle d'abeilles favorisent l'équilibre écologique et ont un impact positif sur la santé des abeilles. Il en découle que, pour la recourante, une multiplication de ruches sur l'entier d'une parcelle ne contribuerait pas à la préservation de l'espèce et à l'équilibre écologique. Une attention particulière doit également être apportée aux emplacements choisis. En effet, les emplacements idéaux sont ensoleillés (mais en été pas exposés au soleil de midi), plutôt secs, à l'abri du vent et orientés sud/sud-est et notamment sous des feuillus (<https://abeilles.ch/apiculture/sante-des-abeilles-pratique-apicole/bonnes-pratiques-apicoles/>, Choix de l'emplacement, consulté le 5 mars 2025). D'ailleurs, lors des transports sur place des 16 et 23 mai 2023, il a été constaté que les ruches étaient positionnées au fond de la parcelle n° 30 de C_____, à l'emplacement le plus abrité. Il en est de même des ruches installées sur les parcelles n° 98 de D_____, n° 2'240 de E_____, n° 10'064 de F_____ et n° 5'919 de B_____ (selon la photographie). Ainsi, il appert que les parcelles doivent disposer de certaines caractéristiques spécifiques pour accueillir ce type d'agriculture. De plus, par rapport aux objectifs de la LDFR (art. 1 LDFR), rien ne laisse penser que la recourante souhaite acquérir la parcelle principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation. Au contraire, elle explique souhaiter y implanter de nouvelles ruches dans le but d'augmenter sa production de miel et à terme de semer et d'entretenir une jachère florale. Sa production agricole semble de plus répondre à une demande croissante dans la mesure où son miel est proposé à la vente auprès de magasins de grande surface et plusieurs chaînes de boulangeries et d'hôtels ainsi qu'en vente en direct. Le miel de la recourante – qui a quitté en 2014 son emploi de représentante en

produits pharmaceutiques pour se consacrer entièrement à l'apiculture – est enfin de qualité puisqu'elle a obtenu en 2015 le label d'or décerné par la Société romande d'apiculture. Dans ces circonstances, il convient de retenir que la recourante revêt la qualité d'exploitante à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. Au surplus, s'il avait fallu retenir que la recourante ne revêtait pas cette qualité, le dossier aurait dû être appréhendé à l'aune de l'art. 64 LDFR qui prévoit des exceptions exemplatives au principe de l'exploitation à titre personnel et une pesée des intérêts aurait dû être effectuée. Or, l'intérêt privé de la recourante à pouvoir augmenter sa production afin de répondre à la demande toute en maintenant un autre type d'agriculture sur la parcelle en question ne paraît pas incompatible avec les buts de la LDFR qui sont notamment de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol. Enfin, comme déjà retenu dans l' ATA/615/2017 précité consid. 4c, la recourante dispose de la capacité d'exploiter la parcelle qu'elle souhaite acquérir, ce que l'intimée ne conteste du reste pas. Il suffit donc de renvoyer aux considérants de cet arrêt qui traite de cette problématique. Compte tenu de ce qui précède, il n'existe pas de motif de refus à l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 16'864, sise sur la commune de K_____, de sorte que ladite autorisation doit être accordée. Le recours sera donc admis et la décision attaquée annulée. 6. Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la CFA (art. 87 al. 1 2 e phr. LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de l'État de Genève, sera allouée à la recourante, 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.