

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2901/2011-AMENAG

ATA/315/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 mai 2012

dans la cause

Monsieur Jean-Louis FUZIER-CAYLA

représenté par Me Robert Cramer, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

et

Messieurs Hubert, Michel et Pierre BARDE, appelés en cause

représentés par Me Robert Cramer, avocat

EN FAIT

1. Monsieur Jean-Louis Fuzier-Cayla est propriétaire de la parcelle n° 1358 de la commune de Genthod, d'une superficie de 2'421 m², située en zone agricole. Sise entre la route de Lausanne et le lac Léman au lieu-dit la Revillotte, elle est cultivée en vigne.
2. La parcelle n° 948, d'une surface de 2'475 m², directement voisine de la précédente, sise dans son prolongement et également cultivée en vigne, appartient à ses cousins germains, Messieurs Hubert, Michel et Pierre Barde (ci-après : les consorts Barde). Les deux parcelles précitées constituent le seul vignoble du canton de Genève encore cultivé au bord du lac.
3. Jusqu'au décès en 1964 de Madame Blanche Barde, née Galissard de Marignac, grand-mère commune des consorts Barde et de M. Fuzier-Cayla, les deux parcelles précitées n'en formaient qu'une. Celle-ci faisait partie de l'entreprise agricole de la famille Barde qui comportait en outre les parcelles n^{os} 827 et 1762 de la commune de Genthod.
4. Le 30 avril 2004, les consorts Barde ont présenté au service de l'agriculture une demande de démantèlement de leur entreprise agricole afin que les terrains affectés aux vignes et à la grande culture puissent être séparés et exploités par des fermiers différents.
5. Par décision du 23 septembre 2004, le service de l'agriculture a autorisé l'affermage par parcelles de l'entreprise agricole de la famille Barde. Les bâtiments ne seraient pas loués aux futurs fermiers alors que les terrains et les vignes le seraient par elle à différents fermiers, ce qui permettrait à ces derniers d'améliorer les structures de leurs exploitations. Les fermiers pressentis à l'époque étaient Messieurs Christophe Baumgartner et Jacques Mermillod.
6. Par la suite, les vignes, notamment les parcelles n^{os} 1358 et 948 ont été affermées par un contrat oral à Monsieur Frédéric Probst, viticulteur, tandis que les terres appropriées aux grandes cultures sont restées affermées à M. Baumgartner.
7. Le 8 juin 2011, Maître Costin van Berchem, notaire, a transmis à la commission foncière agricole (ci-après : CFA), une requête en vue de l'acquisition de la parcelle n° 1358 par les consorts Barde, M. Fuzier-Cayla souhaitant leur donner ce bien-fonds.

L'objectif de l'opération visait à rassembler les vignes familiales pour assurer et simplifier leur affermage commun et à préserver un site exceptionnel situé au bord du lac.

8. Par décision du 23 août 2011, expédiée le 1^{er} septembre 2011 « aux parties contractantes et à leur mandataire » Me van Berchem, la CFA a rejeté la requête en autorisation de donner de M. Fuzier-Cayla.

L'acquisition ne pouvait pas être autorisée sur la base des art. 64 al.1 let. a et e de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11).

9. Par acte du 23 septembre 2011, M. Fuzier-Cayla, agissant en personne, a interjeté recours à l'encontre de la décision précitée auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Il a joint au recours un courrier adressé à la CFA dans lequel il a exposé ses motifs.

En réunissant les parcelles n^{os} 1358 et 948 en mains de ses cousins germains, il poursuivait un des buts de la LDFR, soit proscrire le morcellement des domaines agricoles.

Les deux parcelles réunies faisaient partie d'un seul et même domaine agricole, propriété des consorts Barde à Genthod qui s'étendait au-delà des voies de chemin de fer et dont les vignes étaient exploitées par le même viticulteur, M. Probst. De surcroît, ces deux parcelles formaient la seule zone viticole au bord du lac Léman à Genève, en conséquence l'autorisation d'acquérir devait être accordée en vertu de l'art. 64 al. 1 let. a et e LDFR.

10. Le 28 septembre 2011 le juge délégué a invité le recourant à compléter son recours. A cet effet il lui a imparti un délai au 4 octobre 2011.

11. Par pli du 1^{er} octobre 2011, M. Michel Barde, agissant pour le compte du recourant, a sollicité la prolongation, au 31 octobre 2011, du délai imparti.

12. La CFA s'est déterminée le 10 novembre 2011 en concluant au rejet du recours.

L'acquisition faite par un parent n'avait pas besoin d'être autorisée (art. 62 let. b LDFR). Cependant, les cousins germains n'étaient pas inclus dans l'énumération exhaustive de l'art. 62 al. 1 let. b LDFR. Or, les consorts Barde n'étant pas exploitants à titre personnel, l'acquisition ne pouvait être autorisée sous cet angle. Enfin, si l'art. 64 LDFR prévoyait certes des exceptions au principe de l'exploitant à titre personnel, l'hypothèse de la let. a visant le maintien de l'affermage d'une entreprise affermée en totalité n'était pas réalisée en l'espèce, l'affermage par parcelles excluant l'application de cette disposition. Enfin, celle de l'art. 64 al. 1 let. e ne trouvait pas application non plus, la vigne ne constituant pas un site d'intérêt historique digne d'être protégé.

13. Le recourant a répliqué le 23 décembre 2011. Il a conclu à la constatation de la nullité de la décision querellée, subsidiairement à son annulation, et à l'octroi de l'autorisation de donner la parcelle en cause.

La décision querellée était nulle car la requête avait été déposée par les consorts Barde en leur qualité d'acquéreurs. Or, la décision visait le donateur, qui n'était pas le destinataire de la requête en autorisation d'acquérir. De surcroît, elle avait été notifiée uniquement à M. Fuzier-Cayla.

La liste des justes motifs énumérée par l'art. 64 LDFR était exemplative, l'acquéreur pouvant apporter la preuve qu'il existait un autre juste motif important permettant de déroger au principe de l'exploitation à titre personnel. La donation en faveur de ses cousins ne provoquerait aucune modification relative au sol appartenant à des exploitants à titre personnel.

Sous l'angle de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, le critère déterminant était que l'entreprise qui bénéficiait de l'acquisition soit affermée en totalité, ce qui correspondait au cas d'espèce puisque les parcelles n^{os} 1358 et 948 étaient toutes deux exploitées par M. Probst. Enfin, la parcelle n^o 1358 revêtait une valeur particulière puisqu'il s'agissait de la dernière vigne du canton au bord du lac et qu'elle offrait une vue dégagée sur celui-ci.

14. Le 13 février 2012, la CFA a persisté dans sa position.

La décision querellée n'était pas nulle. La requête en autorisation d'acquisition en faveur des consorts Barde avait été déposée par le notaire chargé d'instrumenter l'acte de donation et la décision avait été notifiée à ce dernier.

Peu importait que la décision soit libellée au nom des consorts Barde ou du recourant dans la mesure où les deux parties avaient la qualité pour recourir et qu'elle avait été communiquée au notaire précité. Elle était conforme à la loi puisque le but de l'assujettissement à autorisation consistait à garantir que le transfert de propriété envisagé par les parties correspondait aux objectifs du droit foncier rural.

15. Le recourant s'est déterminé le 22 février 2012.

La décision querellée était nulle et le dossier devait être renvoyé à la CFA pour nouvelle décision.

Pour le surplus le transfert de propriété envisagé par les parties était conforme au but poursuivi par la loi dès lors qu'il visait à renforcer la position de l'exploitant, M. Probst, compte tenu du fait que les parcelles que ce dernier cultivait déjà actuellement seraient finalement réunies en un seul et même terrain.

16. Par décision du 19 mars 2012, le juge délégué a appelé en cause les consorts Barde.
17. Ces derniers se sont déterminés le 20 avril 2012. A titre préalable, ils ont sollicité l'audition de M. Probst. Principalement, ils ont conclu à la constatation de la nullité de la décision de la CFA et au renvoi du dossier à cette autorité pour nouvelle décision. Subsidiairement, ils ont conclu à son annulation et à ce que leur soit octroyée l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 1358.

Ils ont repris en substance les arguments déjà développés par le recourant, insistant sur le fait que la position de l'exploitant, M. Probst, serait favorisée du fait de la réunion des deux parcelles. De même, cette opération représentait un intérêt paysager et patrimonial évident. Pour le surplus, il sera fait référence ci-après dans la mesure utile aux arguments développés par les appelés en cause.
18. Le 24 avril 2012 le juge délégué a transmis l'écriture précitée aux autres parties, en les informant que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (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).
2. a. Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Il doit contenir également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve (art. 65 al. 2 LPA).

b. Compte tenu du caractère peu formaliste de ces dispositions, il convient de ne pas se montrer trop strict sur la manière dont sont formulées les conclusions du recourant. Le fait que ces dernières ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est pas en soi un motif d'irrecevabilité, pourvu que la chambre administrative et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant.

Quant à l'exigence de la motivation au sens de l'art. 65 al. 2 LPA, elle a pour but de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre. Cette exigence est considérée comme remplie lorsque les motifs du recours, sans énoncer de conclusions formelles, permettent de comprendre aisément ce que le recourant désire (ATA/251/2012 du 24 avril

2012 consid. 2 ; ATA/100/2012 du 21 février 2012 consid. 5 ; ATA/596/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3 et 5).

c. Dans le cas d'espèce, le recourant n'a pas pris de conclusions formelles en annulation ni en nullité de la décision de la CFA. Dans son acte de recours, il se référait à une lettre qu'il joignait et qui constituait la motivation de son recours. Si le juge délégué lui a demandé de compléter ce recours, il ressort toutefois de l'acte de recours et du courrier précité que M. Fuzier-Cayla remettait en cause le refus opposé par la CFA à la demande d'autorisation d'acquérir avec une argumentation suffisante - et du reste précisée dans ses écritures subséquentes, rédigées par un avocat - pour permettre à la chambre de céans de statuer.

3. Les parties invoquent la nullité de la décision querellée au motif qu'elle vise le recourant qui, en sa qualité de donateur, n'était pas le destinataire principal de la requête en autorisation d'acquérir. De surcroît, elle n'avait été notifiée qu'au recourant.

a. Selon la jurisprudence, les décisions entachées d'un vice sont généralement annulables. Ce n'est qu'exceptionnellement qu'un vice peut frapper une décision de nullité. Une décision est nulle lorsque le défaut dont elle est affectée est particulièrement grave et manifeste, ou du moins aisément reconnaissable, et que le constat de nullité ne porte pas atteinte à la sécurité du droit. Les motifs de nullité qui entrent en ligne de compte sont notamment l'incompétence fonctionnelle ou matérielle de l'autorité qui a statué, ou de graves erreurs procédurales (ATF 132 II 21 consid. 3.1 et les références citées ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_270/2011 du 29 août 2011 consid. 5.1). La nullité d'une décision doit être constatée d'office par toute autorité, et peut l'être également en procédure de recours (ATF 136 II 415 consid. 1.2 ; 132 II 342 consid. 2.1 ; ATA/773/2011 du 20 décembre 2011).

b. A teneur de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation. Celle-ci est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus.

Il ressort du texte clair de la LDFR que l'opération permettant l'octroi d'une autorisation est l'acquisition et non l'aliénation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (ATA/104/2009 du 3 mars 2009 ; Y. DONZALLAZ, *Pratique et jurisprudence de droit foncier rural 1994-1998*, Sion 1999, pp. 156 ss, no 392). Une autorisation doit donc être demandée par l'acquéreur et non par l'aliénateur chaque fois que la question d'un transfert de la propriété se pose, exception faite des cas de l'art. 62 LDFR.

L'acquéreur est donc obligatoirement et nécessairement partie à la procédure d'autorisation et, en tant que tel, légitimé à exercer ses droits de partie et à faire usage des voies de recours (B. STALDER, *in* *Le droit foncier rural*,

commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, *ad art.* 61 p. 576 ch. 2 et les références citées). La pratique de la CFA qui instruit les demandes d'acquisition sans appeler en cause l'acquéreur potentiel est manifestement contraire à la loi (ATA/177/2009 du 7 avril 2009).

Cependant dans la jurisprudence précitée, la chambre de céans a admis que si elle procédait elle-même à l'appel en cause de l'acquéreur pressenti et que ce dernier pouvait présenter ses observations, sur lesquelles les autres parties avaient l'occasion de se déterminer, le vice de la procédure menée par la CFA était réparé et qu'il ne se justifiait pas de lui retourner le dossier pour ce motif (ATA/177/2009 précité).

c. Les décisions doivent être désignées comme telles, motivées et signées, et indiquer les voies ordinaires et les délais de recours (art. 46 al. 1 LPA). Une notification irrégulière ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties (art. 47 LPA).

Si la réparation du vice est impossible et que la sécurité du droit ou le respect de valeurs fondamentales implique l'annulabilité d'une décision viciée à la forme. Ce principe général découle des règles de la bonne foi qui, conformément à l'art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), imposent également des devoirs à l'autorité dans la conduite d'une procédure (ATF 123 II 231 ; 119 IV 330 consid. 1c ; 117 Ia 297 consid. 2 ; ATA/155/2012 du 20 mars 2012 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 271). L'inobservation des mentions dont l'art. 46 LPA exige le respect ne saurait par conséquent conduire à l'annulation de la décision attaquée si le vice qui affecte celle-ci peut être réparé par la chambre administrative sans occasionner de préjudice pour les parties.

4. En l'occurrence, il résulte des pièces du dossier que bien qu'elle soit libellée au nom du recourant, la décision a été notifiée à Me van Berchem, mandataire des consorts Barde, de sorte que ces derniers en ont été informés. Pour le surplus, ces derniers ont été appelés en cause par la chambre de céans et ont pu présenter leurs observations. Conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, les vices affectant la procédure devant la CFA ont été réparés et il ne se justifie pas de lui retourner le dossier pour ce motif.

5. Les consorts Barde sollicitent l'audition de M. Probst.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., 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. 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 pourraient l'amener à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 157 consid. 3 ; 130 II 429 consid. 2.1 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2P.142/2006 du 2 novembre 2006, consid. 2.2 ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 et les jurisprudences citées).

En l'espèce, le dossier comportant tous les éléments pour statuer, il n'y a pas lieu de procéder à l'audition de M. Probst et les conclusions des appelés en cause à cet effet seront écartées.

6. Tant le recourant que les appelés en cause font grief à la CFA d'avoir méconnu l'art. 64 al. 1 LDFR prévoyant que l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole est accordée à l'acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel si celui-ci peut se prévaloir d'un juste motif.
7. Selon son art. 1^{er}, la LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles. Elle s'applique notamment aux immeubles agricoles isolés, ainsi qu'à ceux faisant partie d'une entreprise agricole, situés en dehors de la zone à bâtir (art. 2 al. 1 let. a LDFR ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004). Elle tend, 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 du 2 novembre 2004 et les références citées ; ATA/290/2009 du 16 juin 2009).
8. a. L'acquisition d'un immeuble agricole est soumise à autorisation (art. 61 LDFR ; ATA/104/2009 du 3 mars 2009). L'objectif d'une telle procédure est de garantir que le transfert de propriété correspond aux objectifs du droit foncier rural (B. STALDER, *op. cit.*, Remarques préalables aux art. 61-69, p. 568 ch. 8) mais non pas de créer un monopole d'acquisition pour les exploitants à titre personnel (ATF 122 III 287 consid. 3b).

b. Sont considérés comme une acquisition de propriété, tout transfert de propriété et tout autre acte juridique qui s'apparente au plan économique à un transfert de propriété. La donation est par conséquent également concernée (B. STALDER, *op. cit.*, ad art. 61, p. 581 ch. 16).

c. L'autorisation doit en principe être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Elle est néanmoins accordée si ce dernier prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. C'est notamment le cas lorsque l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à améliorer les structures d'une

entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire (art. 64 al. 1 let. a LDFR) ; ou lorsque l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature (art. 64 al. 1 let. e LDFR). L'art. 64 al. 2 LDFR ajoute que l'autorisation peut être assortie de charges.

d. L'exploitation à titre personnel n'est pas une condition absolue pour obtenir l'autorisation. Il est donc possible, pour des motifs importants, d'être autorisé à acquérir en dépit de l'absence d'une telle condition (Y. DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Sion 1993, *ad art.* 64 p. 163 ch. 576).

e. Lorsque la clause générale des justes motifs est invoquée dans un cas particulier, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre ceux des parties au contrat à la réalisation de l'acquisition par quelqu'un qui n'exploite pas à titre personnel d'une part, et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel dans le cas concret, d'autre part. Si l'intérêt privé est prédominant, l'autorisation exceptionnelle doit être accordée ; dans le cas contraire, elle doit être refusée (C. BANDLI/B. STALDER, Le droit foncier rural, commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, *ad art.* 64 p. 618-619 ch. 4). « L'autorité ne saurait, par une pratique extensive de la clause dérogatoire, vider la norme générale de son sens. A l'inverse, elle ne saurait poser des conditions excessives pour faire application de la clause dérogatoire. Si les justes motifs existent, l'administré a droit à la délivrance de l'autorisation exceptionnelle » (Y. DONZALLAZ, *op. cit.*, *ad art.* 64 p. 164 ch. 577 ; ATA/20/2012 du 10 janvier 2012).

f. 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. Le juste motif doit être réalisé dans la personne de l'acquéreur ou dans les circonstances objectives du cas d'espèce, notamment toute circonstance étroitement liée à l'immeuble agricole en cause. L'acquéreur doit prouver les motifs pour lesquels, bien que n'étant pas exploitant à titre personnel, il doit pouvoir acquérir une entreprise ou un immeuble agricole (C. BANDLI/B. STALDER, *op. cit.*, *ad art.* 64 p. 619 ch. 5-6). 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 de ceux-ci, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel. Seul celui qui peut démontrer matériellement un juste motif à se voir attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut

ainsi obtenir une dérogation (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2 ; ATA/20/2012 précité).

g. Selon la doctrine, « contrairement à la clause générale des justes motifs, l'énumération de l'art. 64 al. 1 let. a-f LDFR constitue déjà le résultat d'une pesée des intérêts effectuée par le législateur (...). L'objet de l'examen réside uniquement dans la question de savoir si les conditions d'octroi d'une autorisation exceptionnelle sont réunies. (...) L'autorité (...) ne dispose d'aucune marge d'appréciation ; la question de savoir s'il existe une circonstance exceptionnelle n'est qu'une question de droit » (C. BANDLI/B. STALDER, *op. cit.*, *ad* art. 64 p. 620 ch. 8).

h. La liste de l'art. 64 al. 1 LDFR n'est pas exhaustive. L'acquéreur peut tenter d'apporter la preuve qu'il existe en sa faveur un autre juste motif important non prévu expressément par cette disposition permettant de déroger au principe de l'exploitation à titre personnel (Y. DONZALLAZ, *Pratique et jurisprudence de droit foncier rural* (1994-1998), Sion 1999, *ad* art. 64 p. 190-191 ch. 494). Dès lors, l'autorité bénéficie d'une certaine latitude de jugement. Elle doit se conformer autant que possible au sens et au but de la loi. Pour que l'autorisation se justifie, il suffit que l'application des prescriptions en vigueur entraîne des conséquences trop rigoureuses que le législateur n'a pas voulues (ATA/94/2007 du 6 mars 2007 ; ATA/784/2001 du 27 novembre 2001 ; ATA/53/1996 du 30 janvier 1996 et les références citées).

En tous les cas, le juste motif doit être celui qui ne porte pas atteinte aux buts poursuivis par la loi. Des motifs de nature économique et de convenance personnelle ne sauraient, dans l'esprit de la LDFR, être considérés comme de justes motifs permettant l'octroi d'une autorisation exceptionnelle (Y. DONZALLAZ, *op. cit.*, *ad* art. 64 p. 192-193 ch. 497-498 et les références citées).

9. 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 (art. 7 LDFR).

10. Il convient d'examiner si, en l'espèce, l'acquisition projetée peut être autorisée sous l'angle du juste motif.

Il n'est pas contesté que la parcelle n° 1358 est assujettie à la LDFR et que les consorts Barde n'ont pas la qualité d'exploitants à titre personnel. Ils souhaitent acquérir la parcelle n° 1358 dans le but de la joindre à la parcelle adjacente n° 948 qui leur appartient afin que celles-ci forment un tout. L'exploitation par M. Probst s'en trouverait simplifiée dans la mesure où il n'aurait plus que les consorts Barde comme interlocuteurs contractuels.

11. Le recourant et les appelés en cause ont invoqué l'application de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, soit l'hypothèse où l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité ou à améliorer des structures d'une entreprise affermée.

Une condition d'application de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR réside dans le fait que l'acquisition d'un immeuble agricole serve à maintenir ou à arrondir une entreprise agricole qui est affermée d'une part depuis longtemps et d'autre part en totalité [...]. S'agissant de l'étendue du contrat du bail à ferme, il est nécessaire que l'entreprise qui, soit constitue l'objet de l'acquisition, soit bénéficie de l'acquisition, soit affermée depuis longtemps en totalité. Un affermage par parcelles - qu'il soit intervenu sans autorisation en vertu de l'ancien droit ou avec autorisation conformément aux art. 30 ss de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA - RS 221.213.2) - exclut par conséquent l'application de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, à moins que l'affermage par parcelles ait été temporaire au sens de l'art. 31 al. 1 let. e et f LBFA puis supprimé dans l'intervalle (C. BANDLI/B. STALDER, *op.cit.*, ad art. 64 LDFR p. 623 ch. 15).

Le contrat de bail à ferme existant entre M. Fuzier-Cayla et M. Probst n'a pour objet ni un domaine, ni une entreprise affermée, mais uniquement la parcelle n° 1358. Le recourant n'est pas propriétaire d'une entreprise agricole mais de la parcelle litigieuse.

Partant les conditions d'application de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR ne sont pas réalisées en l'espèce et l'autorisation d'acquérir ne peut être accordée sur cette base.

12. L'hypothèse de l'art. 64 al. 1 let. e LDFR selon laquelle l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection ou un objet relevant de la protection de la nature, a également été invoquée tant par le recourant que par les appelés en cause.

Les règles de la LDFR ne doivent pas empêcher la protection de la nature, du patrimoine et du paysage. Lorsque des objets doivent être restaurés, conservés ou mis à l'abri de dangers futurs et que l'acquisition d'un immeuble agricole en est rendue nécessaire, cette acquisition doit être autorisée dans la mesure utile (Y. DONZALLAZ, *op.cit.*, p. 204 n° 524).

Seul entre en considération comme acquéreur celui qui prend en charge la responsabilité et l'entretien régulier de l'objet ou du paysage protégé. La loi ne contient aucune restriction sur ce point. Entrent avant tout en considération la collectivité publique ainsi que les organisations de protection de la nature et du paysage (C. BANDLI / B. STALDER, *op.cit.*, ad art. 64 LDFR p. 631 ch. 35).

Le recourant fait valoir qu'il s'agit ici de la dernière vigne du canton sise au bord du lac. Si cet élément revêt un intérêt certain, il n'en demeure pas moins qu'il ne s'agit ni d'un site digne de protection inventorié comme tel ni d'un objet relevant de la protection de la nature. Qui plus est, les acquéreurs, des personnes privées, au même titre que le propriétaire actuel, ne correspondent pas à la notion de personne prenant en charge la responsabilité et l'entretien régulier de la parcelle au sens développé par la doctrine. L'autorisation d'acquérir ne peut être accordée sur cette base.

13. Reste à déterminer si les appelés en cause peuvent se prévaloir de la clause générale de justes motifs de l'art. 64 al. 1 LDFR.

Le juste motif invoqué par le recourant et les consorts Barde réside principalement dans le fait que l'opération projetée ne soustrait pas de terrain à l'agriculture dans la mesure où la parcelle n° 1358 est cultivée comme vignoble depuis de longues années et continuera à être affermée à M. Probst qui la cultive actuellement, ainsi que la parcelle voisine n° 948, déjà propriété des appelés en cause. La réunion des deux parcelles dans les mêmes mains a l'avantage de permettre à M. Probst d'avoir les consorts Barde comme seuls interlocuteurs.

Le Tribunal fédéral a admis qu'il convenait de prendre en considération des justes motifs qui se trouveraient non seulement dans la personne de l'acquéreur mais qui seraient basés sur les circonstances du cas particulier, ce qui découle de la formulation volontairement large du juste motif. Ainsi, pour le Tribunal fédéral, il suffit que d'autres circonstances se justifient au regard des buts voulus par le législateur (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2 ; 122 III 287 consid. 3d ; ATA/177/2009 du 7 avril 2009).

En effectuant la pesée d'intérêts prévue par le législateur, on s'aperçoit que le cas d'espèce, s'il ne constitue pas un de ceux prévus à l'art. 62 al. 1 LDFR permettant l'exemption d'autorisation, s'en rapproche puisque le recourant et les appelés en cause sont cousins germains. De même, si l'application de l'art. 64 al. 1 let. e LDFR a certes été déniée, la préservation de l'unique domaine viticole genevois situé au bord du lac revêt un intérêt certain. L'opération, qui ne vise pas le profit ou la spéculation dès lors qu'il s'agit d'une donation intrafamiliale, est conforme à l'esprit de la loi qui cherche à éviter le démantèlement des exploitations agricoles, et permet même de rationaliser l'exploitation de deux biens-fonds en les faisant revenir, en termes de propriété, à leur statut antérieur. Le cas d'espèce diffère ainsi de celui dont la chambre de céans a eu à connaître récemment et où les acquéreurs poursuivaient un but de pure convenance personnelle en voulant agrandir le périmètre de protection autour de leur atelier (ATA/188/2012 du 3 avril 2012). Quant à l'objection de la CFA selon laquelle le recourant aurait dû proposer cette parcelle à un exploitant agricole, elle n'est pas pertinente en l'espèce puisqu'il s'agit d'une donation consentie aux appelés en

cause en raison des liens de parenté existant entre eux et le recourant. Enfin, la parcelle conservera une vocation agricole.

Ainsi, en application des jurisprudences précitées, les appelés en cause ont un juste motif d'acquérir la parcelle litigieuse et peuvent obtenir une dérogation au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR.

14. Il faut encore examiner s'il existe un motif de refus selon l'art. 63 LDFR. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR ne donne droit à une autorisation que si le motif de refus de l'art. 63 let. b LDFR (prix surfait) n'est pas réalisé (ATA/177/2009 précité).

S'agissant d'une donation, la question du prix surfait ne se pose pas, l'autorisation pouvant également être accordée de ce point de vue.

15. 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, 2^{ème} phr. LPA). Des indemnités de procédure de CHF 1'000.- chacune, à la charge de l'Etat de Genève, seront allouées à M. Fuzier-Cayla d'une part et aux consorts Barde d'autre part, lesquels les ont expressément requises et ont eu recours aux services d'un avocat (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 23 septembre 2011 par Monsieur Jean-Louis Fuzier-Cayla contre la décision de la commission foncière agricole du 23 août 2011 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission foncière agricole du 23 août 2011 ;

dit que Messieurs Hubert, Michel et Pierre Barde ont le droit d'acquérir par donation la parcelle n° 1358 de la commune de Genthod ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

alloue à Monsieur Jean-Louis Fuzier-Cayla une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de l'Etat de Genève ;

alloue à Messieurs Hubert, Michel et Pierre Barde une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Robert Cramer, avocat du recourant et des appelés en cause, à la commission foncière agricole ainsi qu'à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

J. Dentella Giaouque

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :