

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4060/2016-AMENAG

ATA/615/2017

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 30 mai 2017

dans la cause

Madame Stéphanie VUADENS

représentée par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. Madame Stéphanie VUADENS, née le 30 mai 1974, exerce la profession d'apicultrice.
2. Par requête du 9 novembre 2015, Mme VUADENS a sollicité auprès de la commission foncière agricole (ci-après : CFA) l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 10'064, sise en zone agricole et sur la commune de Satigny, afin d'y installer septante ruches.

Depuis 2014, elle avait décidé d'arrêter son ancien métier pour se consacrer à l'apiculture.

3. Entendue par la CFA le 8 décembre 2015, elle a notamment exposé qu'elle souhaitait pouvoir vivre des revenus de son activité d'apicultrice. Pour ce faire, il lui fallait au minimum quatre cents ruches. Les abeilles ayant besoin d'espace pour trouver de la nourriture, il lui fallait disposer de plus de terrains pour installer de nouvelles ruches. Elle avait par ailleurs commencé la commercialisation de son miel d'une part en vente directe et d'autre part auprès de commerces de détails sous la raison de commerce « Miel Genevois ».
4. Par décision du 8 mars 2016, la CFA a autorisé la vente de la parcelle n° 10'064 à Mme VUADENS.

La CFA avait déjà eu l'occasion de constater que l'apiculteur n'avait pas la qualité d'exploitant personnel au sens de l'art. 9 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11). La production de miel était indépendante du sol et les ruchers, qui devaient comprendre au maximum quarante ruches pour que les abeilles aient suffisamment de nectar, devaient être implantés sur des parcelles de moins de 2'500 m², non assujetties à la LDFR. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, soit que Mme VUADENS avait acquis une formation d'apicultrice, qu'elle exploitait déjà vingt ruches sur une parcelle de Troinex, que la parcelle précitée avait une surface de 2'675 m², qu'elle était très arborisée et qu'elle comprenait un bâtiment, l'autorisation d'acquérir était délivrée pour justes motifs en application de l'art. 64 al. 1 LDFR.

5. Le 30 juin 2016, Mme VUADENS a formé une requête auprès de la CFA en vue de l'acquisition des parcelles n^{os} 5'767 et 5'771 de la commune de Plan-les-Ouates, sises en zone agricole et exploitées en grandes cultures. Son objectif était de pouvoir entreposer de nouvelles ruches sur ces deux parcelles et ainsi accroître sa production de miel. Il était prévu que l'exploitation des parcelles par un agriculteur continue, tout en ajoutant un rucher sur chacune des parcelles.

La parcelle n° 5'767, d'une surface de 5'739 m², était la propriété de la SI Résidence Trembley C. Cette dernière était disposée à lui vendre ladite parcelle pour un montant de CHF 40'173.-, soit CHF 7.- le m².

La parcelle n° 5'771, d'une surface de 12'187 m², était la propriété de la SI Résidence Trembley B. Cette dernière était disposée à lui vendre ladite parcelle pour un montant de CHF 85'309.-, soit CHF 7.- le m².

À partir du mois de juin 2014, Mme VUADENS avait été formée à l'apiculture par un professionnel. Il n'existait pas de formation professionnelle d'apiculture en Suisse. Elle avait en revanche suivi des cours spécifiques et des cours de perfectionnement dispensés par la société genevoise d'apiculture. Elle était membre de la Société romande d'apiculture (ci-après : SAR), dont elle suivait les cours et les formations proposés. Compte tenu de la qualité de son miel, elle avait obtenu le label d'or de la SAR, soit la plus haute distinction décernée par cette association.

6. Le 19 septembre 2016, Mme VUADENS a transmis un document témoignant de l'évolution de son entreprise.

En 2015 et 2016, elle avait notamment acquis un premier rucher de trente ruches, avait terminé sa formation d'apicultrice et avait acheté tout le matériel d'exploitation et d'extraction professionnel pour un miel de qualité. Ses objectifs pour les années 2016 et 2017 étaient notamment l'implantation de cinq cents nouvelles ruches et l'embauche de deux apiculteurs à plein temps. Il était ainsi urgent qu'elle trouve de nouveaux emplacements pérennes. Elle avait trouvé huit emplacements « à bien plaisir » chez des agriculteurs, avec les risques que cela comportait, et il était urgent qu'elle en acquière dix supplémentaires en propriété. Il était également urgent qu'elle puisse construire une miellerie au plus proche des ruches.

7. Par décision du 11 octobre 2016, notifiée le 26 octobre 2016, la CFA a rejeté la requête de Mme VUADENS.

Il n'existait à l'heure actuelle pas de formation spécifique pour devenir apiculteur. Un certificat fédéral de capacité (ci-après : CFC) devait vraisemblablement être mis en place en 2017. Mme VUADENS avait toutefois suivi les cours d'initiation mis en place par la SAR et avait obtenu le label d'or de qualité sur ses miels.

La CFA avait déjà constaté dans une précédente décision que la qualité d'exploitant à titre personnel ne pouvait être reconnue pour un apiculteur, la production de miel étant indépendante du sol. La surface de terrain que projetait d'utiliser Mme VUADENS pour y installer ses ruches était infime par rapport à la surface totale des parcelles qui était de 5'739 m², respectivement 12'187 m². Les

parcelles se trouvaient en plus en zone d'assolement, laquelle avait pour but d'assurer au pays une base d'approvisionnement suffisante. La surface des parcelles que souhaitait acquérir Mme VUADENS était ainsi totalement disproportionnée par rapport à ses besoins. Les ruchers devaient comprendre au maximum quarante ruches pour que les abeilles aient suffisamment de nectar. Ils devaient par ailleurs être implantés sur des parcelles de moins de 2'500 m², non assujetties à la LDFR, ou d'une surface quelque peu supérieure à 2'500 m² mais qui ne présentaient pas un intérêt prépondérant pour la culture du sol, telle que la parcelle de 2'675 m² que Mme VUADENS avait été autorisée à acquérir sur la base de l'art. 64 al. 1 LDFR. Dans le présent cas, seule une autorisation fondée sur l'art. 64 f LDFR (recte : 64 al. 1 let. f LDFR) pouvait lui permettre d'acquérir les parcelles susmentionnées.

8. Par acte du 28 novembre 2016, Mme VUADENS a recouru à l'encontre de la décision précitée auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à son annulation, à ce que la vente des parcelles n^{os} 5'767 et 5'771 soit autorisée pour le prix de CHF 40'173.-, respectivement CHF 85'309.-, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité pour les frais occasionnés par la procédure.

Elle avait cessé d'exercer la profession de représentante en produits pharmaceutiques pour se consacrer à l'apiculture. L'affirmation de la CFA selon laquelle la production de miel était indépendante du sol était erronée. Il n'y avait pas de différence avec la production de lait, laquelle avait incontestablement un caractère agricole. La production de miel était d'ailleurs davantage tributaire du sol que la production de lait puisqu'il n'était pas question d'élever des abeilles dans des bâtiments et de leur faire butiner, en lieu et place des fleurs poussant en pleine terre, des produits agricoles transformés comme cela pouvait être le cas pour les vaches. La doctrine confirmait d'ailleurs que l'apiculture faisait partie de l'agriculture. Dès lors que l'apiculture était une activité agricole et qu'elle s'était formée à ce métier, elle remplissait la condition d'exploitante à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. Dans la mesure où toutes les conditions de l'art. 63 al. 1 LDFR étaient réunies, l'autorisation d'acquérir devait être délivrée. C'était ainsi en vain que la CFA argumentait que les parcelles qu'elle souhaitait acquérir étaient disproportionnées par rapport à ses besoins. Ce faisant, la CFA se référait à une condition supplémentaire imposée par l'art. 63 LDFR, laquelle avait été abrogée en 1999, selon laquelle l'autorisation était refusée lorsque l'acquéreur disposait déjà de plus d'immeubles agricoles que nécessaire pour offrir à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons.

Était joint un bordereau contenant dix-neuf pièces, soit notamment les projets d'actes de vente des parcelles litigieuses, une attestation datée du 24 juin 2015 de Monsieur Mario DO CARMO certifiant avoir formé Mme VUADENS au métier d'apiculteur, deux attestations des 1^{er} juillet 2015 de la société genevoise

d'apiculture certifiant que Mme VUADENS avait suivi des cours auprès de leur société et un certificat de la SAR du 23 septembre 2015 attestant que Mme VUADENS était autorisée à apposer le label d'or de qualité sur ses miels. Figurait également un document intitulé « projet d'entreprise », lequel indiquait notamment que Mme VUADENS écoulait actuellement son miel auprès de Globus, Coop, Manor, la Boucherie du Molard, plusieurs chaînes de boulangeries et d'hôtels ainsi que par la vente en direct.

9. Dans ses observations du 24 janvier 2017, la CFA a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision.

Si l'apiculture faisait effectivement partie de l'agriculture, comme l'admettaient certains auteurs de doctrine, cela ne signifiait pas qu'un apiculteur était un exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. La production de miel était manifestement indépendante du sol. Mme VUADENS indiquait dans sa requête qu'un agriculteur continuerait d'exploiter les parcelles litigieuses, mais qu'elle installerait, en sus, un rucher sur chacune d'elles.

Compte tenu de l'importance de la superficie des parcelles litigieuses, de respectivement 5'739 m² et 12'187 m², du fait qu'elles se situaient en zone d'assolement, qu'elles étaient exploitées en grandes cultures, qu'elles seraient exploitées par un tiers, comme l'admettait Mme VUADENS, il apparaissait que l'empiètement des ruchers ne représenterait qu'une superficie minimale d'environ 300 m². Dans la mesure où Mme VUADENS n'exploitait pas le sol, la qualité d'exploitant à titre personnel ne pouvait lui être reconnue.

Sa décision n'avait pour le surplus rien à voir avec l'art. 63 al. 1 let. c LDFR qui avait été abrogé en 1999.

Était joint un bordereau de pièces contenant notamment une décision de la CFA du 24 février 2015 constatant qu'un apiculteur ne pouvait être reconnu comme exploitant à titre personnel au sens de la LDFR dans la mesure où il ne travaillait pas la terre.

10. Par réplique du 22 mars 2017, Mme VUADENS a persisté dans son recours.

Il était indiscutable que la production de miel par des abeilles était une activité dépendante du sol. Par ailleurs, c'était bien elle qui exploiterait les deux parcelles. Elle y sèmerait et entretiendrait une jachère florale, laquelle serait suffisante à l'alimentation d'une cinquantaine de ruches. Ce n'était que subsidiairement, et pour autant qu'un accord puisse être trouvé, qu'un agriculteur pourrait également tirer parti des deux parcelles en y faisant paître son bétail. Elle prévoyait en outre d'édifier sur l'une des parcelles une construction nécessaire à son exploitation, outre un rucher qui comprendrait un rucher d'élevage de reines.

Dans un courrier du 7 mars 2017 annexé à sa réplique, Mme VUADENS a précisé qu'elle comptait faire des parcelles sises à Plan-les-Ouates son « centre névralgique ». Elle souhaitait ainsi y implanter un rucher biologique d'élevage de reines, un rucher biologique de production, lequel devrait être important puisqu'il produirait le miel nécessaire à l'alimentation du rucher d'élevage de reines, un rucher biologique de duplication, soit des « bébés ruches » pour héberger chaque nouvelle reine afin d'éviter qu'elles ne s'entretuent. L'espace entre chaque rucher devait être d'au moins 200 m au minimum. Elle souhaitait également construire un local afin, d'une part, de stocker le matériel nécessaire à son activité et, d'autre part, de disposer d'un lieu pour effectuer les greffages. Ses besoins n'étaient ainsi pas réduits à 300 m² comme l'estimait la CFA. Son intention n'était enfin pas d'affermier les deux parcelles, mais de permettre à un agriculteur d'y laisser paître son bétail, ces deux activités pouvant parfaitement cohabiter. Actuellement, les parcelles étaient pour partie cultivées, pour partie laissées en jachère.

Étaient jointes des photographies des deux parcelles.

11. Lors de l'audience de comparution personnelle du 18 mai 2017, Mme VUADENS a précisé, concernant la jachère florale, qu'un ami agriculteur lui prêterait les machines nécessaires et la conseillerait pour mener à bien celle-ci. Elle était par ailleurs la seule apicultrice professionnelle dans le canton, puisqu'elle y consacrait, contrairement aux autres, l'entier de son activité. Après s'être renseignée sur la question, elle avait appris que, dans les formations agricoles existantes, rien de spécifique ne concernait l'apiculture. Le métier qu'elle exerçait était celui d'apicultrice et non d'agricultrice. Elle était enregistrée auprès de l'office de promotion des produits agricoles de Genève (ci-après : OPAGE) et d'« AGATE », soit un registre fédéral pour les animaux de rente. Elle ne savait toutefois pas si elle était enregistrée auprès du service cantonal de l'agriculture en tant qu'exploitante. Les trois ruchers qu'elle comptait implanter sur les parcelles litigieuses représentaient environ cinquante ruches. Les parcelles devaient lui permettre de procéder à son élevage de reines. Elles étaient idéalement situées. Les reines qui naîtraient dans son rucher devaient être séparées les unes des autres d'au minimum 4 km. Elle avait par ailleurs crucialement besoin d'une miellerie qu'elle souhaitait construire sur lesdites parcelles. Elle avait également besoin d'un emplacement pour stocker ses cinq cents ruches en hiver. Le bâtiment nécessaire pour ce faire devait avoir au moins 500 m² au sol. Actuellement, un ami agriculteur lui prêtait des espaces pour stocker son matériel. Ces espaces étaient toutefois amenés à disparaître d'ici une année en raison de constructions, raison pour laquelle il était urgent qu'elle puisse construire sa propre miellerie. S'il était vrai qu'elle avait acquis la parcelle de Satigny pour y implanter septante ruches, elle avait dû au final se résoudre, en l'état, à n'en mettre que vingt-cinq, compte tenu du nombre de ruches voisines existantes, élément qu'elle ne maîtrisait pas. Enfin, elle se heurtait à beaucoup de difficultés administratives au vu de la nouveauté de son statut.

La CFA a expliqué qu'elle considérait que le statut professionnel de l'activité de Mme VUADENS avait été auto-proclamé par cette dernière. Suivre la position de Mme VUADENS, pourrait causer des difficultés, de nombreuses personnes pratiquant l'apiculture à Genève risquant de revendiquer ce statut.

À l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger, les parties renonçant à produire des écritures complémentaires.

EN DROIT

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.
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 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 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 n^{os} 5'767 et 5'771 de la commune de Plan-les-Ouates et de l'autorité ayant rendu la décision litigieuse.
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).

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.

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).

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 n^{os} 5767 et 5771 de la commune de Plan-les-Ouates afin de pouvoir développer

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 7 sont applicables à l'apiculture.

Comme le relève, à juste titre, la recourante dans son recours, la doctrine considère que l'apiculture fait partie de l'agriculture. La doctrine relève ainsi que la détention d'abeilles appartient à l'agriculture puisqu'elle permet de produire des produits obtenus à partir d'animaux de rente (Eduard HOFER, *Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2^{ème} édition, 2011, n. 37c ad remarques préliminaires aux art. 6 à 10 LDFR*). L'Office fédéral de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires mentionne expressément les abeilles au rang des animaux de rente (<https://www.blv.admin.ch/blv/fr/home/tiere/tierschutz/nutztierhaltung.html> [consulté le 22 mai 2017]).

D'autres auteurs précisent que l'apiculture fait partie de l'agriculture ainsi que cela ressort clairement de l'art. 16 de l'ordonnance sur l'agriculture biologique et la désignation des produits et des denrées alimentaires biologiques du 22 septembre 1997 (Ordonnance sur l'agriculture biologique - RS 910.18 ; Yves DONZALLAZ, *op. cit.*, n. 572). La doctrine relève encore que l'obtention des produits du sol constitue le caractère essentiel de l'agriculture. Les branches agricoles spéciales, comme l'arboriculture, la viticulture, l'apiculture, l'aviciculture et l'élevage des animaux à fourrures, même lorsqu'elles se pratiquent sans être rattachées à une exploitation rurale, n'en gardent pas moins leur caractère d'activité agricole (Laurent SAVOY, *L'imposition du revenu agricole, thèse, Université de Lausanne, 1993, p. 34*).

La chambre administrative peine dès lors à comprendre pour quelles raisons la CFA considère pour sa part, malgré la doctrine précitée à laquelle elle se réfère pourtant également dans la décision litigieuse, que la production de miel est indépendante du sol et que l'apiculteur ne peut ainsi être reconnu comme exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR. Contrairement à ce que prétend la CFA, l'apiculture est, d'une part, précisément dépendante du sol, la production de miel par les abeilles étant rendue possible exclusivement grâce à la récolte préalable par celles-ci 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. Il doit ainsi être considéré que l'apiculture fait partie de l'agriculture et que la qualité d'exploitant à titre personnel peut être reconnue pour un apiculteur.

c. Il convient encore d'examiner si Mme VUADENS peut être qualifiée d'exploitante à titre personnel dans le cas d'espèce. La CFA considère notamment que tel n'est pas le cas dans la mesure où les parcelles litigieuses seraient exploitées par un tiers et dans une moindre mesure, sur une surface de 300 m² seulement, par la recourante pour y installer ses ruchers.

S'agissant de la qualité d'exploitant à titre personnel, la CFA estime que cette qualité fait défaut à la recourante pour les raisons précitées. Il ressort cependant des explications de la recourante que les parcelles 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, la recourante a exposé qu'elle sèmerait et entretiendrait une jachère florale sur lesdites parcelles. Il convient dès lors de relever que Mme VUADENS prévoit bien de travailler personnellement la terre au sens de l'art. 9 LDFR. Rien ne laisse 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 permet pas de remettre en cause ce qui précède.

S'agissant par ailleurs de la capacité d'exploiter à titre personnel de Mme VUADENS, il convient de relever que la recourante, âgée de 42 ans, a quitté en 2014 son emploi de représentante en produits pharmaceutiques pour se reconvertir à l'apiculture, métier auquel elle consacre depuis lors tout son temps. Il ressort du dossier que la recourante a tout d'abord été formée à cette profession par un professionnel à compter de juin 2014. Elle a ensuite suivi les cours dispensés par la société genevoise d'apiculture, soit notamment un cours de perfectionnement à l'apiculture et un cours d'élevage de reines. Elle a par ailleurs obtenu en 2015 le label d'or décerné par la SAR, preuve qu'elle produit un miel de qualité. Comme l'indique la CFA, il n'existe pas de formation spécifique pour devenir apiculteur. En particulier, il n'existe aucune formation initiale, s'achevant par l'obtention d'un CFC, telle qu'il en existe par exemple pour devenir agriculteur, arboriculteur, viticulteur ou encore maraîcher. Il existe certes un brevet fédéral d'apiculture comprenant vingt-sept jours de formation répartis sur trois ans, dont les premiers cours dispensés en français ont débuté le 28 octobre 2016. Apisuisse, soit l'organisation faîtière des associations apicoles suisses, précise toutefois qu'il ne s'agit pas d'une formation professionnelle, mais d'un concept de formation continue pour les cadres apicoles

(http://www.abeilles.ch/index.php?option=com_content&view=article&id=258&Itemid=93 [consulté le 22 mai 2017]. Il ressort par ailleurs des explications de la recourante et du dossier que cette dernière exerce déjà son activité d'apicultrice sur une parcelle lui appartenant à Satigny ainsi que sur plusieurs parcelles lui ayant été prêtées, notamment sur les communes de Troinex, Carouge ou encore Vessy. Elle consacre en outre l'entier de son activité professionnelle à l'apiculture. Sa production apparaît par ailleurs importante, dans la mesure où son miel est proposé à la vente auprès de Globus, Coop, Manor, la Boucherie du Molard, plusieurs chaînes de boulangeries et d'hôtels ainsi qu'en vente en direct. Le miel de la recourante est enfin de qualité puisqu'elle a obtenu en 2015 déjà le label d'or décerné par la SAR. Dans ses circonstances, il peut être retenu que lorsque la décision litigieuse a été prise, Mme VUADENS possédait la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques requises pour exploiter de façon convenable en sa qualité d'apicultrice les immeubles agricoles en question. Il ne peut, pour le surplus, être reproché à Mme VUADENS de ne pas être titulaire du brevet fédéral d'apiculture susmentionné dont les cours en français n'ont débuté, pour la première fois, que postérieurement à la décision litigieuse.

5. Le second motif permettant de refuser une autorisation d'acquérir réside dans le fait que le prix serait surfait.

À teneur de l'art. 66 al. 1 LDFR, le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. Ce pourcentage peut être augmenté jusqu'à 15 % par les cantons dans leur législation (art. 66 al. 2 LDFR).

La CFA a fixé pour l'année 2016 les prix maximaux licites de vente pour les immeubles agricoles à Genève soumis à la LDFR à CHF 8.- le m² pour le terrain agricole.

En l'espèce, Mme VUADENS doit acquérir les parcelles litigieuses pour un montant de CHF 40'173.-, respectivement CHF 85'309.-, ce qui correspond à un prix de vente de CHF 7.- le m². Le prix de vente ne peut donc manifestement pas être qualifié de surfait, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la CFA.

6. Enfin, le troisième motif permettant de refuser l'autorisation d'acquérir réside dans le fait que l'immeuble serait situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur usuel dans la localité. Ce motif n'est manifestement pas problématique en l'espèce, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la CFA.

Il convient en effet de relever que la recourante exerce d'ores et déjà son activité d'apicultrice en exploitant différentes parcelles dans le canton de Genève, soit notamment à teneur du dossier, à Troinex, Vessy et Satigny. Ainsi, l'acquisition litigieuse de deux parcelles sur la commune de Plan-les-Ouates,

commune jouxtant celle de Troinex, est située dans le rayon d'exploitation usuel de la localité.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 novembre 2016 par Madame Stéphanie VUADENS contre la décision de la commission foncière agricole du 11 octobre 2016 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission foncière agricole du 11 octobre 2016 ;

dit que Madame Stéphanie VUADENS a le droit d'acquérir les parcelles n^{os} 5'767 et 5'771 de la commune de Plan-les-Ouates pour le prix de CHF 40'173.-, respectivement CHF 85'309.- ;

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

alloue à Madame Stéphanie VUADENS une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de l'État 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), la présente décision peut être portée 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. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat de la recourante, à la commission foncière agricole ainsi qu'à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Junod, M. Dumartheray, Mme Payot
Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. Mazza

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :