

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2714/2023-AMENAG

ATA/1359/2023

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 19 décembre 2023**

dans la cause

**OFFICE CANTONAL DE L'AGRICULTURE ET DE LA NATURE**      **recourant**

contre

**COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE**

et

A \_\_\_\_\_

**intimés**

---

## EN FAIT

- A. a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de 316'162 m<sup>2</sup> de terrain sis en zone agricole sur les communes d'B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, et, pour les parcelles n<sup>os</sup> 178 et 283 (ci-après : les parcelles), d'une surface de, respectivement, 3'792 et 6'787 m<sup>2</sup>, à E\_\_\_\_\_. Ces deux parcelles sont sises en zone agricole, entourées de champs, et sont tout en longueur (approximativement 257 m de long, et 15 m de large pour la parcelle n<sup>o</sup> 178 et 24 m pour la n<sup>o</sup> 283). Entre ces deux parcelles se trouve une bande de terrain de 3 m de large et 257 m de long, appartenant au domaine public communal (parcelle n<sup>o</sup> 1'568).

Selon le registre de l'ensemble de ses propriétés, son entreprise agricole comporte 0,695 unité de main-d'œuvre standard (ci-après : UMOS). Le centre de son exploitation est situé à D\_\_\_\_\_.

- b.** Le DOMAINE F\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : la Sàrl 1) a été constituée le 22 décembre 2016. Elle a pour but l'exploitation de tout domaine agricole ; elle peut également acheter, vendre, prendre en leasing ou louer des véhicules et d'autres biens mobiliers pour autant que la réalisation du but l'exige.

G\_\_\_\_\_ en est associée gérante, présidente, alors que H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ en sont associés gérants. Les signatures sont collectives à deux. Ils sont agriculteurs.

- c.** La J\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : la Sàrl 2) a été constituée le 8 novembre 2022.

Selon ses statuts du même jour, elle a pour but, « en Suisse et à l'étranger, l'acquisition, la vente, la détention, la location, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers, y compris dans le domaine agricole. La société pourra effectuer soit pour son propre compte, soit pour le compte de tiers, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières (à l'exclusion des opérations prohibées par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41), en Suisse et à l'étranger, se rattachant directement ou indirectement au but principal. Elle peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger. La société pourra également accorder des prêts à ses associés et/ou se solidariser, cautionner ou se porter-fort des prêts consentis par des tiers à ses associés ».

Depuis le 14 mars 2023, la première phrase du but de la société a été modifiée. Depuis lors, « [celle-ci] a pour but, en Suisse et à l'étranger, l'acquisition, la vente, la détention, la location, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers, de tout domaine agricole, (et/ou) viticole, (et/ou) horticole et toutes les activités se rapportant à ce but en conformité avec la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 » (LDFR - RS 211.412.11).

Les ayants droit économiques de la Sàrl 2 sont les mêmes que ceux de la Sàrl 1.

**d.** Selon une directive de la commission foncière agricole (ci-après : CFA) de février 2022, « les clauses statutaires des personnes morales détenant ou souhaitant acquérir des entreprises et/ou des immeubles agricoles doivent, *a minima*, comprendre : 1) but : la société a pour but l'exploitation de tout domaine agricole, (et/ou) viticole, (et/ou) horticole et toutes les activités se rapportant à ce but en conformité avec la LDFR ; 2) les actions de la société anonyme doivent être nominatives. Elles ne pourront pas être converties en actions au porteur ; 3) toute aliénation au sens de l'art. 61 al. 3 LDFR, tant en propriété qu'en usufruit, de la part d'une personne morale est soumise à l'autorisation prévue par les art. 61 ss LDFR ; 4) le conseil d'administration/les gérants doit/doivent veiller à ce que la majorité du capital social soit détenue par les exploitants à titre personnel (art. 9 LDFR), leur permettant de disposer de la majorité des voix, ainsi que les droits sociaux en majorité, et refuser tout transfert d'action/de parts sociales qui compromettraient cette règle ».

Pour avoir le statut d'exploitant à titre personnel, les actions de la société anonyme/les parts sociales de la société à responsabilité limitée doivent être détenues majoritairement par un/des exploitant/s à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR qui doit/doivent détenir la majorité des voix ainsi que les droits sociaux majorité.

**B. a.** Le 21 septembre 2022, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le requérant) a requis auprès de la CFA l'autorisation de vendre les parcelles à la Sàrl 1.

Ses biens-fonds ne constituaient pas une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. Les parcelles consistaient en des champs. L'acquéreur avait l'intention de les exploiter personnellement.

**b.** Le 6 octobre 2022, la Sàrl 1 a demandé à la CFA que le dossier soit « retiré momentanément » afin d'y apporter les modifications nécessaires.

**c.** Selon des annotations manuscrites sur la requête du 21 septembre 2022 produite par la CFA, la demande a été annulée.

**C. a.** Le 22 novembre 2022, A\_\_\_\_\_ a requis auprès de la CFA l'autorisation de vendre les parcelles à la Sàrl 2.

Ses biens-fonds ne constituaient pas une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. Les parcelles consistaient en des champs. L'acquéreur avait l'intention de les exploiter personnellement.

**b.** Par ordonnance préparatoire n° 1 du 6 décembre 2022, la CFA a invité la Sàrl 2 à lui transmettre copie de ses statuts et du registre des propriétés d'A\_\_\_\_\_. Référence était faite aux art. 9 et 58 LDFR.

**c.** Par ordonnance préparatoire n° 2 du 10 janvier 2023, la CFA a invité la Sàrl 2 à modifier ses statuts conformément aux directives de la CFA précitées. En l'état, celle-là ne pouvait pas être reconnue exploitante à titre personnel au sens de l'art. 63 LDFR dans la mesure où ses statuts n'étaient pas conformes auxdites directives. Référence était faite aux art. 9 et 58 LDFR.

**d.** Par ordonnance préparatoire n° 3 du 9 mai 2023, la CFA a invité la Sàrl 2 à justifier que les conditions de l'art. 60 al. 2 let. b et c LDFR étaient remplies. Référence était faite aux art. 9 et 58 LDFR.

**e.** Le 10 juin 2023, A\_\_\_\_\_, ayant déjà fait suite aux ordonnances n<sup>os</sup> 1 et 2, a transmis les documents attestant que ses enfants renonçaient à exploiter l'entreprise et que son ex-conjointe avait été désintéressée dans le cadre de la procédure de divorce. Il a précisé : « Je vous remercie par avance d'autoriser la vente de ces deux parcelles à mes jeunes agriculteurs acquéreurs pour qui contrairement au mien le centre de l'exploitation se situe à proximité de celles-ci ».

**f.** Par décision du 13 juin 2023, la CFA a autorisé la Sàrl 2 à acquérir les parcelles au prix de CHF 80'632.-. Référence était faite aux art. 9, 58 et 60 al. 2 LDFR.

**D. a.** Par acte du 30 août 2023, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre cette décision. Il a conclu à son annulation et à ce que la cause soit renvoyée à la CFA pour nouvelle décision.

Les ayants droit des Sàrl 1 et 2 étaient identiques. À la demande de la CFA, la Sàrl 2 avait adopté de nouveaux statuts le 14 mars 2023. Le but n'avait pas été modifié.

La condition de l'art. 60 al. 2 let. a LDFR n'était pas remplie. La décision ne permettait pas d'établir que le partage matériel servait principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles. Il n'était en particulier pas établi que la Sàrl 2 constituait une entreprise agricole. Inscrite au registre du commerce (ci-après : RC) le 11 novembre 2022, constituée d'un capital social de CHF 20'000.-composé de 200 parts à CHF 100.-, entièrement libéré, elle n'était pas propriétaire d'immeubles, de bâtiments ni d'installations agricoles. Elle ne pouvait pas être considérée comme une entreprise agricole. Elle devait de surcroît exister avant le partage matériel. Depuis la modification intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la possibilité de créer une nouvelle entreprise agricole par le biais du morcellement d'une entreprise agricole était exclue.

La condition de l'art. 63 al. 1 let. a LDFR n'était pas non plus remplie. Contrairement à la Sàrl 1, la Sàrl 2 n'avait pas pour but premier l'exploitation agricole mais présentait des buts typiques d'une société immobilière. Son but

social n'était en conséquence pas conforme à la LDFR. De surcroît, la décision ne fournissait aucune indication sur les projets de la société acquéreuse en lien avec les biens-fonds concernés. Il était permis de douter qu'elle les exploitât elle-même et de penser qu'elle projetait plutôt de les mettre à disposition de tiers.

Enfin, les deux Sàrl ne constituaient pas, ensemble, une entreprise agricole. La Sàrl 1 exploitait des terres prises à ferme. Elle n'était pas propriétaire d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles. Pour cette raison, elle n'était pas elle-même une entreprise. Même à supposer que la Sàrl 2 acquît des parcelles agricoles, elle ne pourrait constituer une entreprise agricole avec la Sàrl 1 quand bien même les ayants droit économiques étaient identiques, car elles étaient des entités juridiques différentes.

**b.** La CFA a conclu au rejet du recours. Elle a proposé l'audition du requérant et des représentants de la Sàrl 2.

Les parcelles étaient hors du champ de l'entreprise agricole du requérant pour plusieurs raisons : elles étaient excentrées de son centre d'exploitation situé à D\_\_\_\_\_ ; n'étaient plus travaillées par l'intéressé depuis plusieurs années et, de fait, ne faisaient plus partie de son exploitation agricole ; ne formaient pas une « unité » avec les autres propriétés agricoles de l'intéressé au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR ; n'étaient pas nécessaires pour que l'intéressé disposât de 0.6 UMOS et, partant, d'une entreprise agricole au sens des art. 7 LDFR et 3A du règlement d'exécution de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 26 janvier 1994 (RaLDFR - M 1 10.01) ; étaient d'ores et déjà travaillées par les exploitants agricoles désirant les acquérir au travers d'une de leurs sociétés. En conséquence, les dispositions relatives aux entreprises agricoles (art. 58 ss LDFR) n'étaient pas applicables aux parcelles et seuls les articles relevant de l'acquisition d'immeubles agricoles (art. 61 ss LDFR) étaient pertinents.

Le recourant reconnaissait que les ayants droit économiques de la Sàrl 2 remplissaient les conditions leur permettant d'être considérés comme exploitants à titre personnel dans le cadre de l'acquisition des parcelles. Seule était litigieuse la question de la reconnaissance de la qualification « d'exploitant à titre personnel » de la Sàrl 2. Le Tribunal fédéral considérait qu'une personne morale pouvait remplir cette condition dans certaines circonstances et, partant, acquérir un immeuble ou une entreprise agricole. Des conditions strictes étaient toutefois posées. La CFA avait émis une directive en février 2022 précisant les conditions minimales devant être remplies pour que les statuts d'une société ne fussent pas incompatibles avec la détention directe d'une parcelle assujettie à la LDFR. Par ordonnance préparatoire du 10 janvier 2023, la CFA avait exigé que les statuts de la Sàrl 2 fussent corrigés afin qu'ils fussent conformes. Cela ayant été fait, la société pouvait être reconnue comme « exploitante à titre personnel » dans le cadre d'une requête en autorisation d'acquérir.

Si, par impossible les parcelles devaient être considérées comme faisant partie de l'entreprise agricole, l'exception de l'art. 62 al. 2 LDFR serait remplie. La vente de tout ou partie des parts sociales que détenaient les ayants droit des Sàrl 1 et 2 serait, à l'avenir, sujette à autorisation de la CFA et soumise aux limitations prévues par les art. 58 ss LDFR. Les conditions de l'art. 60 al. 2 LDFR permettant une autorisation exceptionnelle au principe d'interdiction de partage matériel et de morcellements étaient remplies.

Des charges ou conditions pouvaient par ailleurs être imposées par la CFA lors de l'octroi d'une autorisation d'acquérir ou du prononcé d'une exception au principe de l'interdiction de partage matériel et de morcellements. En l'espèce, elle n'avait pas jugé nécessaire de les imposer, au vu des qualifications et du projet des ayants droit économiques.

**c.** Dans sa réplique, l'OCAN a relevé que la CFA ne pouvait pas substituer à la définition de l'art. 7 LDFR des considérations subjectives, autorisant le partage matériel pour d'autres motifs que ceux énoncés par les art. 58 ss LDFR. Les parcelles litigieuses se situaient à environ 3 km du centre d'exploitation de l'intéressé. Il était difficile de les considérer comme sises à une distance excédant le rayon d'exploitation usuel ou qu'elles fussent excentrées.

Les deux Sàrl n'étaient propriétaires, ni individuellement ni ensemble, d'aucun immeuble, bâtiment ou installation agricole servant de base à la production agricole. Or, en droit foncier, la notion d'entreprise comprenait uniquement la propriété foncière commune et ses accessoires. En conséquence, le partage matériel de l'entreprise du requérant ne servait pas à améliorer les structures d'une autre entreprise agricole. Le partage matériel de son entreprise ne pouvait bénéficier d'une exception au titre de l'art. 60 al. 2 LDFR.

La qualité d'exploitant à titre personnel de la Sàrl 2 était contestée. À suivre la CFA, l'acquisition par la Sàrl 2 aurait pour but de renforcer la sécurité économique de ses ayants droit en cas de difficultés financières, par une meilleure « résilience ». Outre que ce motif n'était pas prévu ni n'était conforme à l'esprit de la LDFR, il était étonnant que les ayants droit économiques renonçassent, par la création d'une deuxième société, à la possibilité de percevoir des paiements directs sur les parcelles en cause, si leur intention était de les exploiter eux-mêmes. Cela confortait l'idée que cette dernière société n'avait pas l'intention d'exploiter elle-même des parcelles agricoles.

Il n'y avait pas de structure de holding ou de société-mère qui serait propriétaire d'une société fille, mais deux personnes morales distinctes. Les considérations de la CFA sur les groupes de sociétés étaient dès lors sans pertinence.

**d.** 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 et 63 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 88 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 CFA sollicite l'audition du requérant, notamment pour clarifier la question de l'appartenance de ses parcelles à son entreprise agricole, et des représentants de la Sàrl 2.

**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 et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_157/2021 du 7 juillet 2021 consid. 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_576/2020 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 3.1). En outre, le droit de faire administrer des preuves n'implique pas le droit à l'audition de témoins (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

Les parties sont tenues de collaborer à la constatation des faits dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes, dans celles où elles prennent des conclusions indépendantes ainsi que dans les autres cas prévus par la loi (art. 22 LPA).

**2.2** En l'espèce, tant la CFA que le requérant se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit devant la chambre de céans. Si la CFA s'est déterminée, le requérant n'a souhaité ni s'exprimer, ni produire de pièces complémentaires, alors même qu'il lui appartient, en application de l'art. 22 LPA, de collaborer à l'établissement des faits, ce d'autant plus qu'il est à l'origine de la requête. Dans ces conditions, il n'apparaît pas nécessaire de fixer une audience pour l'entendre, ni de convoquer les éventuels acheteurs de ses parcelles. Le résultat du présent litige n'en serait par ailleurs pas modifié.

Au vu de ce qui précède, la chambre de céans considère que le dossier est complet et est en état d'être jugé sans qu'il soit nécessaire de procéder aux actes d'instruction sollicités par la CFA. Il n'y sera donc pas donné suite.

**3. Le recourant fait grief à la CFA d'avoir violé l'art. 60 al. 2 LDFR.**

**3.1** À teneur de l'art. 1 LDFR, celle-ci a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures (let. a), de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (let. b), et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c).

Le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le *statu quo*, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel. La LDFR cherche, 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).

**3.2** La LDFR 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 LAT (let. a), et dont l'utilisation agricole est licite (let. b ; art. 2 LDFR).

**3.3** 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 UMOS. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'UMOS (art. 7 al. 1 LDFR). Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (art. 2 LDFR ; art. 7 al. 3 LDFR). Doivent, en outre, être pris en considération les conditions locales (let. a), la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes (let. b), les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (let. c ; art. 7 al. 4 LDFR).

**3.3.1** L'UMOS sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail (art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998 - OTerm - RS 910.91). Le nombre d'UMOS

par hectare de surface agricole utile est fixé à 0.022, à l'exception des cultures spéciales (dont la vigne, art. 15 OTerm) pour lesquelles le nombre d'UMOS est plus élevé (art. 3 al. 2 OTerm).

À Genève, les entreprises agricoles d'une taille égale ou supérieure à 0.6 UMOS sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles (art. 3A LaLDFR).

**3.3.2** L'entreprise agricole – ou l'exploitation agricole selon l'ancien droit successoral paysan – ne dépend pas de l'activité exercée par le propriétaire. Le terme d'exploitation figurant dans la loi vise non l'activité professionnelle mais la condition matérielle de son exercice, c'est-à-dire l'entreprise au sens objectif, comprenant l'ensemble des installations. Cet avis était également partagé par la doctrine (ATF 89 II 18 et les références citées).

Ceci permet de mettre en évidence une divergence avec le concept d'exploitation au sens de l'art. 6 OTerm. En effet, cette norme exige, pour reconnaître une exploitation, que l'entreprise agricole soit autonome sur les plans juridique, économique, organisationnel et financier et qu'elle soit indépendante d'autres exploitations. Or, le défaut de pouvoir de l'exploitant de prendre des décisions concernant la gestion de son exploitation indépendamment des exploitants d'autres entreprises agricoles permet de lui dénier cette autonomie. Puisque cette capacité est également partie intégrante de la définition d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR, on peut dire que le défaut d'exploitant fait obstacle à l'exploitation agricole mais non pas à l'entreprise agricole (Yves DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé*, 2006, tome II, n. 2466 s. p. 330).

Les immeubles susceptibles d'être intégrés *ex lege* au concept d'entreprise agricole sont ceux désignés comme étant de nature agricole par l'art. 6 LDFR, pour autant qu'ils participent en sus au champ d'application de la loi, principalement défini par l'art. 2 LDFR. Ainsi, en règle générale, l'immeuble approprié à un usage agricole sera pris en compte dans l'entreprise agricole, pour autant qu'il soit, cumulativement, situé hors zone à bâtir (Yves DONZALLAZ, *op. cit.*, n. 2471 p. 335).

**3.4** Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel ; art. 58 al. 1 LDFR).

L'art. 59 LDFR prévoit quatre exceptions et l'al. 1 de l'art. 60 LDFR huit cas d'« autorisations exceptionnelles ».

L'art. 60 al. 2 LDFR prévoit que l'autorité permet en outre une exception à l'interdiction de partage matériel si les conditions suivantes sont remplies : a) le partage matériel sert principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles ; b) aucun parent titulaire d'un droit de préemption ou d'un droit à

l'attribution n'entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter à titre personnel et aucune autre personne qui pourrait demander l'attribution dans le partage successoral (art. 11 al. 2) ne veut reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier ; c) le conjoint qui a exploité l'entreprise avec le propriétaire approuve le partage matériel.

**3.4.1** Le Tribunal fédéral retient que les dispositions exceptionnelles ne doivent être interprétées et appliquées ni extensivement ni restrictivement, mais selon leur sens et leur but dans le cadre de l'interdiction générale et de leur contexte légal. Cela vaut également pour le catalogue des circonstances exceptionnelles énumérées exhaustivement à l'art. 60 LDFR. Si les circonstances ne sont pas d'emblée claires, l'autorité compétente en matière d'autorisation doit s'orienter en fonction du but objectif de la loi et non pas en fonction des intérêts personnels, subjectifs du requérant (Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et al., Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 1 ad. art. 60).

**3.4.2** Les exceptions à l'interdiction de partage matériel sont énumérées exhaustivement à l'art. 60 LDFR ; on ne saurait en créer d'autres après coup (ATF 121 III 75 consid. 3d et les références citées ; ATA/647/2023 du 20 juin 2023).

**3.5** En l'espèce, A\_\_\_\_\_ est propriétaire d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR et souhaite vendre les deux parcelles sises sur la commune de E\_\_\_\_\_ à la Sàrl 2.

Or, l'art. 58 LDFR pose le principe de l'interdiction de la soustraction d'un immeuble à son entreprise agricole, soit l'interdiction d'un partage matériel.

Aucune exception de l'art. 59 LDFR, ni aucun cas d'« autorisations exceptionnelles » listés à l'al. 1 de l'art. 60 LDFR ne sont remplis, ce que les parties ne remettent pas en cause.

Est litigieuse la première condition nécessaire et cumulative de l'hypothèse de l'al. 2 de l'art. 60 LDFR, celles énumérées sous let. b et c étant réalisées, ce que le recourant ne conteste pas.

Toutefois, d'une part, il n'est pas établi que le partage matériel serve principalement à améliorer les structures de la Sàrl 2. D'autre part, cette dernière ne remplit pas les conditions de l'entreprise agricole définie par l'art. 7 al. 3 LDFR, en l'absence de propriété de tout bien immobilier.

La condition de l'art. 60 al. 2 let. a LDFR n'étant pas remplie, le partage ne peut pas être autorisé.

4. L'autorité intimée allègue que les art. 58 ss LDFR ne seraient pas applicables, les parcelles litigieuses devant être considérées comme hors de l'entreprise agricole d'A\_\_\_\_\_.

**4.1** La notion d'entreprise agricole revêt une importance juridique dans la loi sur le droit foncier agricole puisque cette loi vise notamment à les protéger (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Ainsi, par exemple, les entreprises agricoles doivent être maintenues en ce sens qu'elles ne peuvent pas être partagées matériellement (art. 58 ss LDFR) et que leur acquisition est soumise à une autorisation (art. 61 ss LDFR) ; elles sont aussi le préalable nécessaire à l'exercice de certains droits, tel le droit d'emption des parents (art. 25 LDFR) ou de préemption du fermier (art. 47 LDFR). Selon la jurisprudence, il faut dégager le sens de la notion d'entreprise de façon plus détaillée dans chaque contexte de fait (ATF 129 III 693 consid. 5.2).

**4.2** Pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut tout d'abord la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). De plus, ces éléments doivent servir de base à la production agricole (e) et leur exploitation doit exiger, dans le canton de Genève, au moins 0.6 UMOS (ATF 135 II 313 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1034/2019 et 2C\_1035/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.2).

**4.3** L'exploitation doit former une unité tant sous l'angle économique que géographique. Il faut en principe qu'une seule personne gère et dirige la totalité des immeubles agricoles avec les mêmes moyens humains, financiers et matériels depuis un centre d'exploitation. En outre, les bâtiments et installations, avec les terres qui y sont rattachées, formant le domaine agricole, doivent être propres à constituer le centre d'existence du paysan et de sa famille et la base de l'exploitation de l'entreprise agricole (ATF 135 II 313 consid. 5.3.1 ; 110 II 304 consid. 2a ; 107 II 375 consid. 2c/bb ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1034/2019 et 2C\_1035/2019 précité consid. 4.4.1).

**4.4** Le rayon d'exploitation se calcule à partir du centre d'exploitation de l'entreprise, lequel se trouve normalement au lieu de situation des principaux bâtiments et installations d'exploitation. Si cette distance était de 3 à 4 km, avec un maximum de 10 km, dans les années nonante, elle a tendance à augmenter (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_432/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.3 et les références citées).

**4.5** En l'espèce, les deux parcelles sont recensées comme faisant partie de l'entreprise agricole du requérant. Elles sont de même mentionnées sur le registre de l'ensemble de ses propriétés, transmis par le requérant à la CFA, et qui précise le nombre total d'UMOS de l'exploitation. Les parcelles sont situées en zone agricole, entourées de champs, appropriées pour l'agriculture, sises, à l'instar d'autres immeubles de l'intéressé sur une commune autre que celle du siège de son exploitation agricole. Elles ne sont éloignées que de 3 km environ de celui-ci,

distance qui, à teneur de la jurisprudence, respecte le principe de l'unité. Si certes, elles sont les deux seules à être situées sur la commune de E\_\_\_\_\_, ce seul élément ne permet nullement de considérer, sans autre formalité, qu'elles ne feraient plus partie de l'entreprise agricole du requérant.

Il sera par ailleurs relevé que tant les trois ordonnances rendues par la CFA que la décision querellée font mention de l'art. 58 LDFR. De même, la décision mentionne expressément que « selon l'extrait des propriétaires (sic) de M. A\_\_\_\_\_, l'ensemble de ses parcelles représente 0,695 UMOS et constitue une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR ». La décision querellée considère en conséquence que les deux parcelles litigieuses sont incluses dans l'entreprise du requérant et qu'en conséquence les art. 58 ss LDFR s'appliquent à la problématique.

Le grief sera écarté.

5. L'autorité intimée considère que la condition de l'art. 60 al. 2 let. a LDFR est remplie. Selon elle, la question litigieuse, à savoir la reconnaissance de la qualité d'exploitante à titre personnel de la Sàrl 2, devrait s'analyser en tant que groupe de sociétés. Elle invoque par ailleurs des considérations économiques en lien avec l'opération projetée. « L'organisation par les ayants droit des Sàrl allait dans le sens d'un renforcement de leur situation et d'une meilleure résilience en cas de difficultés ».

**5.1** 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 art. 9 LDFR).

**5.2** 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. Ceci implique, dans les petites unités, qu'il 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, ou 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 ; 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 et les références citées).

**5.3** Une personne morale, par exemple une SA, peut être considérée comme exploitante à titre personnel lorsque ses membres ou ses associés utilisent l'immeuble dans une mesure importante en travaillant le sol ou lorsque ses actionnaires exploitent de manière substantielle l'entreprise en travaillant le sol. L'absence de finalité agricole dans les statuts de la société suffit cependant, de manière rédhibitoire, à refuser l'autorisation. La qualité d'exploitant à titre personnel des personnes morales ne peut être reconnue qu'avec retenue (ATF 122 III 287 ; 115 II 181 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 et 5A.22/2002 du 7 février 2003 ; Yves DONZALLAZ, op. cit., n. 3323, 3326, 3328 et 3329).

**5.4** En l'espèce, il n'est pas contesté que les deux Sàrl sont détenues par les mêmes ayants droit, lesquels ont la qualité d'exploitants à titre personnel au sens de la LDFR. Il n'est pas contesté non plus que le Tribunal fédéral a admis la possibilité pour une personne morale d'être exploitante à titre personnel.

Toutefois, la Sàrl 2 a pour but, depuis le 14 mars 2023, « en Suisse et à l'étranger, l'acquisition, la vente, la détention, la location, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers, de tout domaine agricole, (et/ou) viticole, (et/ou) horticole et toutes les activités se rapportant à ce but en conformité avec la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR). La société pourra effectuer soit pour son propre compte, soit pour le compte de tiers, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières (à l'exclusion des opérations prohibées par la LFAIE), en Suisse et à l'étranger, se rattachant directement ou indirectement au but principal. Elle peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger. La société pourra également accorder des prêts à ses associés et/ou se solidariser, cautionner ou se porter fort des prêts consentis par des tiers à ses associés ».

Ce but est vaste, peu précis, et a été modifié à la demande de l'autorité intimée, à la suite de l'ordonnance n° 2 du 10 janvier 2023. La phrase proposée par la directive de la CFA de février 2022 a simplement été ajoutée. L'autorité intimée reconnaît d'ailleurs que le but statutaire de la Sàrl est large. Au vu de ce qui précède, la CFA ne peut être suivie lorsqu'elle le qualifie de « clairement dirigé vers la détention d'immeubles agricoles ». Aucune précision n'a notamment été versée au dossier sur les parcelles en question, notamment sur leur exploitation, le lien avec les trois ayants droit de la Sàrl 2, depuis quand, et surtout, quels étaient les projets de la Sàrl 2, de façon globale et pour les parcelles concernées, à sa création, quelle est l'implication de la modification statutaire, quels sont ses desseins, ainsi que l'articulation avec la Sàrl 1, initialement proposée pour l'achat.

Outre que les buts de la Sàrl 2, créée en vue de l'acquisition présentement querellée, n'ont une finalité à vocation agricole qu'ajoutée, le dossier ne contient pas d'éléments concrets sur les projets et les objectifs de la Sàrl 2 pour ces parcelles, contrairement à ce qu'exige la jurisprudence. La CFA invoque que le requérant a indiqué « Je vous remercie par avance d'autoriser la vente de ces deux parcelles à mes jeunes agriculteurs acquéreurs pour qui contrairement au mien le centre de l'exploitation se situe à proximité de celles-ci ». Cet élément est toutefois sans incidence sur l'issue du litige.

À juste titre aussi, le recourant relève que les ayants droit économiques renoncent, par la création d'une nouvelle société, à la possibilité de percevoir des paiements directs sur les parcelles en cause, si leur intention consiste à les exploiter eux-mêmes. En effet, une personne ou une société de personnes ne peut exploiter qu'une exploitation (art. 1 let. a de l'Ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture du 23 octobre 2013 [Ordonnance sur les paiements directs, OPD – RS 910.13] et 2 OTerm). Dans la mesure où les mêmes ayants droit économiques sont à la tête de deux sociétés, la Sàrl 2 ne pourrait pas percevoir de paiements directs, ce qui conforte l'idée que cette dernière société n'a pas l'intention d'exploiter elle-même des parcelles agricoles.

Enfin, les ayants droit économiques ayant créé deux personnes morales distinctes, il ne s'agit pas d'un groupe de sociétés telle qu'une holding ou une société mère, propriétaire d'une société fille. L'argumentation de la CFA sur ce point ne peut en conséquence pas être suivie.

Le recours sera en conséquence admis, la condition nécessaire et cumulative de l'art. 60 al. 2 let. a LDFR n'étant pas remplie.

6. Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA), ni alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 30 août 2023 par l'office cantonal de l'agriculture et de la nature contre la décision de la commission foncière agricole du 13 juin 2023 ;

**au fond :**

l'admet ;

annule la décision de la commission foncière agricole du 13 juin 2023 ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité de procédure ;

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 l'office cantonal de l'agriculture et de la nature, à la commission foncière agricole, à A\_\_\_\_\_, à l'office fédéral de la justice, à l'office fédéral de l'agriculture, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeant : Florence KRAUSKOPF, présidente, Jean-Marc VERNIORY, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Valérie LAUBER, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. PASTEUR

la présidente siégeant :

F. KRAUSKOPF

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

