RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1271/2021-AMENAG **ATA/998/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 septembre 2021

dans la cause

A_____
représentée par Me Yves Nidegger, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1) A_____ (ci-après : A_____ ou la société) est une société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce du canton de Genève (ci-après : RC) depuis le 25 octobre 2011. Elle a pour but l'exploitation rurale d'une culture de champignons ainsi que toutes activités d'horticulture, paysagiste et pépiniériste.

Elle est propriétaire de la parcelle n° 1_____, feuille 2_____, de la commune de B_____ (ci-après : la commune), sise _____, chemin C_____, B_____. Ladite parcelle, d'une superficie totale de 28'132 m^2, est située en zone agricole.

Selon le cadastre, quatre bâtiments sont érigés sur la parcelle précitée :

- le bâtiment n° 3_____, d'une surface totale de 34 m^2, dont la période de construction se situe entre 1971 et 1980, conformément à ce qu'indique le site du système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG) ;

- le bâtiment n° 4_____, d'une surface totale de 253 m^2, dont la période de construction se situe également entre 1971 et 1980 selon le SITG ;

- le bâtiment n° 5_____, d'une surface totale de 939 m^2, dont la période de construction se situe également entre 1971 et 1980 selon le SITG ;

- le bâtiment n° 6_____, d'une surface totale de 1'469 m^2, dont la période de construction se situe entre 1986 et 1990 selon le SITG.

2) Le 27 février 2020, Monsieur D_____ a acquis l'ensemble des parts sociales de la société des anciens propriétaires. Il est ainsi devenu l'associé gérant de la société.

3) Le 20 août 2020, A_____ ont déposé, devant la commission foncière agricole (ci-après : CFA), une requête de désassujetissement partielle de la parcelle n° 1_____ visant les bâtiments n^{os} 3_____ et 4_____ et la place bétonnée limitrophe, selon croquis joint à la demande.

Le bâtiment n° 3_____ consistait en un chalet en bois existant au moins depuis 1967, soit avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Il avait d'emblée été destiné à l'habitation, utilisation qui était encore la sienne.

Le bâtiment n° 4_____, construit dans les années 60, avait initialement été destiné à la pasteurisation et aux vestiaires du personnel. Depuis la construction du bâtiment n° 6_____, où se concentrait cette activité, il avait fait l'objet d'une

transformation partielle en logement de fonction en 1986, transformation régularisée en 2020 (recte : 2010). La moitié du bâtiment abritait une citerne à mazout et des installations électriques liées aux panneaux solaires posés sur la bâtiment n° 6_____. Trop vétuste, il ne pouvait pas être utilisé pour un usage agricole.

Les places bétonnées situées entre les bâtiments n^os^ 4_____ et 6_____ existaient depuis les années 1970. Elles étaient situées hors des surfaces d'assolement.

Il convenait dès lors de soustraire ces bâtiments du champ d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11).

Étaient joints à la requête des photographies du bâtiment n° 3_____, de l'intérieur du bâtiment n° 4_____, des places bétonnées et des photographies aériennes, ainsi que des extraits de différentes demandes d'autorisation de construire relatives à la parcelle n° 1_____.

4) Le 27 août 2020, A_____ ont remis à la CFA le formulaire idoine de non-assujettissement à la LDFR ainsi que l'extrait du plan de base de la parcelle concernée.

Il était indiqué que le bâtiment n° 4_____ faisait l'objet d'un contrat de bail à ferme mais qu'il n'existait pas de contrat écrit. Le bâtiment n° 3_____ faisait l'objet d'un contrat de prêt à usage non écrit.

5) Le 6 octobre 2020, la CFA a effectué un transport sur place.

L'objectif de la société consistait en réalité à diviser la parcelle n° 1_____ en deux sous-parcelles, l'une comprenant les bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____ qu'elle souhaitait désassujetir, et l'autre le solde de la parcelle, avec les bâtiments n^os^ 5_____ et 6_____, qui resterait assujettie.

Le bâtiment n° 4_____ n'était plus utilisé de manière agricole. Il était composé :

- d'un abri pour véhicule et d'un hangar (face nord-est) ;

- d'une pièce destinée aux installations électriques et d'un appartement (face sud-est) ;

- de façades borgnes.

Le bâtiment n° 3_____ correspondait à un petit chalet loué à son occupant. Il comprenait une petite terrasse en dalle à l'entrée, une barrière longeant la dalle

attenante aux bâtiments n^os^ 5_____ et 4_____, le long dudit chalet, ainsi qu'un petit potager au sud-ouest.

La dalle attenante aux bâtiments n^os^ 5_____ et 4_____ était utilisée comme parking ou place d'entreposage de matériel, Elle n'était pas utilisée de manière agricole.

Des photographies ont été prises et ont été jointes au procès-verbal, auquel la société n'a pas apporté d'observations.

6) Le 12 janvier 2021, la CFA a procédé à une audience de comparution personnelle.

Le conseil de la société a indiqué que la parcelle n° 1_____ comprenait quatre bâtiments construits au fil des années. Les bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____ étaient les plus anciens et avaient été construits dans les années 60. L'ensemble des bâtiments était destiné à l'exploitation d'une culture de champignons. Le bâtiment n^o^ 6_____ était le plus récent et avait été érigé dans les années 80. Il avait pris feu en 2011 ou 2012 et avait été reconstruit partiellement. Avec la construction des nouveaux bâtiments, les plus anciens avaient été désaffectés. L'un des deux bâtiments concernés était un chalet, l'autre était une bâtisse vide, qui servait en partie de hangar, comprenait un logement dont le bail avait été résilié, une chaudière et des installations électriques.

Lors de la reconstruction du bâtiment n^o^ 6_____, des panneaux solaires avaient été installés, ainsi qu'une nouvelle installation électrique. Le chalet n'avait jamais été utilisé à des fins agricoles. Le bâtiment n° 4_____ avait connu différentes utilisations (pasteurisation, vestiaire) jusqu'à la construction de l'immeuble n° 6_____.

Actuellement, un des anciens propriétaires de la société logeait dans le chalet, à bien plaire, sans contrat de bail. Le bâtiment n° 5_____ avait été loué. Les baux avaient toutefois été résiliés et il serait complètement vide d'ici mars 2022. Le bâtiment n° 6_____ comprenait deux tunnels à champignons (six avant l'incendie). Les travaux de reconstruction des quatre tunnels manquants et la pose de la dalle au-dessus des tunnels pour stocker le matériel étaient en cours pour reprendre toute la production de champignons, actuellement restreinte.

Le désassujettissement des bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____ était requis car ils n'avaient aucune utilité d'un point de vue agricole. Le chalet n'était pas le logement d'un agriculteur et les immeubles étaient très sommaires. L'idée était de procéder à une rénovation et à un agrandissement pour y loger du personnel. Il n'y avait pas de projet en l'état concernant le chalet.

7) Le 3 février 2021, la société a précisé, par rapport au procès-verbal de comparution personnelle, que « l'agrandissement » évoqué du bâtiment n°

4_____ visait à mieux utiliser les surfaces actuelles, le bâtiment étant occupé en partie par une citerne désaffectée.

8) Par décision du 9 février 2021, la CFA a refusé le désassujettissement des bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____ sis sur la parcelle n° 1_____ de B_____.

Au vu des enquêtes, il apparaissait que la vocation et l'utilité des bâtiments en cause pour l'exploitation agricole ne pouvaient pas être exclues. Au contraire, en rénovant et/ou en agrandissant les bâtiments existants, ceux-ci pourraient directement participer à l'exploitation agricole, notamment en y logeant du personnel.

9) Par acte du 13 avril 2021, A_____ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée, concluant à son annulation et au prononcé du désassujettissement partiel de la parcelle n° 1_____ sise sur la commune de B_____ « sous suite de frais et dépens ».

Les constructions concernées avaient été érigées conformément à la loi. Il avait en outre été démontré qu'un usage agricole du bâtiment n° 4_____, bien trop vétuste, n'était pas objectivement envisageable. Le bâtiment n° 3_____ avait d'emblée eu une destination d'habitation et était objectivement inapproprié à un usage agricole. Dès lors, ces bâtiments n'étaient pas destinés à avoir une quelconque utilité agricole, ni actuellement ni à l'avenir.

Les logements destinés au personnel étaient des lieux d'habitation dont l'assujettissement à la LDFR n'apparaissait pas obligatoire dans le cadre d'une exploitation rurale d'une culture de champignons, comme l'avait retenu la chambre administrative dans le cadre d'une problématique relative à l'exploitation des vignes.

Les bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____ ne remplissaient pas les conditions strictes imposées par la LAT et le Tribunal fédéral. Les logements agencés dans ces bâtiments n'étaient pas indispensables à l'entreprise agricole. Un des anciens propriétaires de la société logeait dans le bâtiment n° 3_____ à bien plaire et sans contrat de bail. La société avait toutefois le projet de rénover le logement vétuste existant dans le bâtiment n° 4_____ qui pourrait abriter du personnel affecté à l'exploitation.

Le bâtiment n° 6_____ comprenait toutefois déjà un logement destiné au personnel, si bien que vu le nombre restreint de personnel affecté à l'exploitation, le logement dans le bâtiment n° 4_____ n'était pas utile et indispensable à l'exploitation agricole. Enfin, les bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____ étaient inadaptés pour loger des familles.

10) Le 17 mai 2021, la CFA a persisté dans sa décision du 12 janvier 2021 (recte : 9 février 2021). Elle a conclu, subsidiairement, au renvoi du dossier pour instruction complémentaire.

La recourante n'avait pas démontré que les bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____ avaient perdu leur vocation agricole. Au contraire, les projets de rénovation, voire d'agrandissement de ces bâtiments, permettraient de maintenir et raviver leur utilité agricole. En outre et selon les explications de la société, le bâtiment n° 4_____ avait eu différentes utilisations dont celle destinée à la pasteurisation des champignons.

Avant d'envisager un éventuel désassujettissement des bâtiments n^os^ 3_____ et 4_____, une requête portant sur une autorisation de morcellement aurait dû en tout état de cause être déposée. Dès lors et en tant que la requête portait sur le désassujettissement de bâtiments isolés, elle ne pouvait pas être autorisée. La chambre administrative ne pouvait pas prononcer le désassujettissement partiel de la parcelle n° 1_____ sise sur la commune de B_____ sans que le dossier ait été préalablement soumis à l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC).

11) Le 15 juillet 2021, la société a répliqué.

La CFA n'opposait aucun argument véritablement rédhibitoire à l'encontre du désassujettissement sollicité. Elle soulignait plutôt un besoin de coordination préalable et suggérait le renvoi du dossier pour instruction complémentaire. Elle admettait ainsi que son instruction de la cause avait été lacunaire et il convenait de lui en donner acte.

A_____ étaient ainsi disposés, à titre subsidiaire, à adhérer, par gain de paix, à la conclusion subsidiaire de la CFA.

12) Le 20 août 2021, la CFA a dupliqué. La requête déposée par la société ne permettait pas de prononcer le désassujettissement sollicité. On ne voyait pas quelles mesures d'instruction complémentaire permettraient de modifier la décision.

Subsidiairement, le dossier devait être renvoyé pour instruction complémentaire, en l'état du dossier, aucun des éléments transmis par la société ne permettant de donner une suite favorable à sa requête.

13) Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 24 août 2021.

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. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LaLDFR - M 1 10).

2) Le litige porte sur la décision de l'autorité intimée du 9 février 2021 refusant le désassujettissement des bâtiments n^{os} 3_____ et 4_____, sis sur la parcelle n° 1_____ de B_____, propriété de la recourante.

a. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives n'ont pas la compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exceptions prévues par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisées dans le cas d'espèce.

b. La LDFR a pour but notamment 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 (art. 1 al. 1 let. a).

c. Aux termes de son art. 2 al. 1 LDFR, la 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 LAT (let. a), et dont l'utilisation agricole est licite (let. b). La LDFR s'applique en outre aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d).

d. Selon l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole.

En vertu de l'art. 7 LDFR, 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 (al. 1) ; aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles (al. 2) ; pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (art. 2 ; al. 3) ; doivent, en outre, être pris en considération : les conditions locales (al. 4 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 (al. 4 let. b) ; les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (al. 4 let. c) ; pour apprécier s'il y a propriété d'une entreprise agricole au sens des art. 21, 36 al. 2, 42 al. 2, 47 al. 2, et 49 al. 2 LDFR, on prendra également en considération les immeubles visés à l'al. 4 let. c (al. 4bis) ; une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant (al. 5).

e. Selon le Tribunal fédéral, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel ; art. 6 al. 1 LDFR ; ATF 132 III 515 consid. 3.2 ; 128 III 229 consid. 2), à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme. En faisant abstraction des aires forestières, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour produire de la végétation se prêtent à un usage agricole (ATF 139 III 327 consid. 2.1) ; parmi celles-ci, on trouve les prairies, les champs, les surfaces cultivables, les cultures fruitières et les pâturages (arrêts du Tribunal fédéral 2C_14/2020 du 18 juin 2020 consid. 5.1 ; 2C_1068/2019 du 26 mai 2020 consid. 2.1 et les arrêts cités). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1). Elle est néanmoins tempérée par une composante d'ordre subjectif, à savoir la prise en compte de l'usage effectif qui est fait de l'immeuble. Cette composante ne revêt qu'une portée subsidiaire. Dès lors qu'elle est de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, elle ne peut être déterminante qu'à trois conditions strictes : l'usage non agricole doit durer depuis quelques dizaines d'années, il ne doit plus être envisageable pour l'avenir et les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale (ATF 139 III 327 consid. 2.2 et 3).

f. Les bâtiments agricoles sont ceux servant, d'une part, à l'habitation et, d'autre part, à l'exploitation – par exemple les locaux techniques, granges et étables (ATF 135 II 313 consid. 5.2.1 et les auteurs cités ; 121 III 75 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.4.1).

g. Un usage mixte au sens de la loi résulte souvent du fait que les bâtiments d'habitation et d'exploitation utilisés initialement pour l'agriculture ne sont plus nécessaires à celle-ci ou servent à d'autres fins, notamment d'habitation, contrairement à leur destination ; de tels bâtiments peuvent être exclus du champ d'application de la LDFR en vertu de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR s'il s'avère qu'ils seront à l'avenir inutiles au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant de bons moyens d'existence. Ces critères ne jouent un rôle que si l'usage agricole a pris fin et que l'autorité compétente est requise de soustraire du champ d'application de la LDFR des bâtiments utilisés auparavant pour l'agriculture (ATF 132 III 515 consid. 3.3.3 in fine et les références citées ; ATA/987/2020 du 6 octobre 2020 consid. 7d).

3) a. Selon l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel).

Toutefois et conformément à l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, l'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement notamment quand l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et en une autre qui n'en relève pas.

b. Concernant la procédure en lien avec l'interdiction de morceler, le Tribunal fédéral indique qu'« une procédure encore distincte tend à accorder une exception à l'interdiction de morcellement (pour le canton de Genève l'art. 10 let. a LaLDFR). En effet, les immeubles agricoles ne peuvent en principe pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (art. 58 al. 2 LDFR), mais l'autorité compétente en matière d'autorisation peut autoriser exceptionnellement le morcellement. Il en va en particulier ainsi quand l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et une autre qui n'en relève pas (art. 60 al. 1 let. a LDFR). En effet, comme le champ d'application de la LDFR s'étend aussi, à l'encontre du système, aux immeubles à usage mixte qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR), la partie non agricole, que la loi n'a pas vocation à protéger, ne reste soumise à la LDFR que jusqu'au jour où elle est soustraite à l'interdiction de morcellement (art. 58 LDFR) par une autorisation exceptionnelle (art. 60 al. 1 let. a LDFR), à la délivrance de laquelle il existe un droit (ATF 125 III 175 consid. 2c et les références citées).

c. Selon l'art. 84 LDFR, celui qui y a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à la procédure d'autorisation ou au régime de la charge maximale (let. a), et si l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée (let. b), cette énumération n'étant pas exhaustive et une décision de constatation pouvant aussi concerner la question de savoir si un bien-fonds est ou non-assujetti à la LDFR (Beat STALDER, in Christoph BANDLI et autres, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 4 ad art. 84 LDFR).

d. L'art. 3 al. 1 LaLDFR prévoit que les immeubles situés en zone agricole qui ne sont pas appropriés à un usage agricole ou horticole sont exclus du champ d'application de la LaLDFR par décision de l'autorité compétente, fixée à l'art. 9, à savoir la CFA.

À teneur de l'art. 10 let. f LaLDFR, la CFA est compétente pour déterminer si un immeuble est exclu du champ d'application de la LDFR en application de l'art. 3 LaLDFR.

En vertu de l'art. 10 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),

un propriétaire d'un immeuble ou d'une entreprise agricole peut déposer une requête auprès de la CFA, afin que celle-ci constate que son immeuble ou son entreprise est soumis ou n'est pas soumis à la LDFR (al. 1) ; ladite commission rend une décision et requiert, le cas échéant, l'une des mentions prévues à l'art. 86 LDFR (al. 2) ; la décision est adressée au requérant et une copie est transmise à l'office cantonal (al. 3).

e. 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 (Christoph BANDLI, in Christoph BANDLI et autres, op.cit., n. 1 ad. art. 60).

Pour se prononcer sur l'autorisation de morcellement, l'autorité doit se fonder en premier lieu sur les circonstances objectives du cas concret. Cela suppose d'examiner le caractère indispensable du bâtiment à l'exploitation agricole et la viabilité économique de l'exploitation agricole à laquelle il sert (arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/2007 du 15 juin 2007 consid. 3.2 et les références citées). Dans certaines situations, il y a également lieu de tenir compte, à titre secondaire, d'un critère subjectif, à savoir l'utilisation effective durant de longues années (Message du Conseil fédéral à l'appui de la LDFR du 19 octobre 1988, in : FF 1988 III 889, p. 917 ; Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et autres, op.cit., n. 16 ad art. 6 LDFR ; Yves DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural 1994-1998, 1999, n. 62 p. 51-52 ; Yves DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, n. 81 p. 44).

En outre, afin d'assurer la coordination des règles sur l'aménagement du territoire et de celles sur le droit foncier rural, il faudra prendre en considération la prise de position de l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir (art. 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 - ODFR - RS 211.412.110 ; ATF 125 III 175 consid. 2c). Pour soustraire un bâtiment au champ d'application de la LDFR, il faut donc une autorisation du droit de l'aménagement du territoire attestant que le bâtiment peut subsister comme exception licite hors zone à bâtir (art. 24 à 24d LAT) ou comme étant nouvellement conforme à la zone (art. 16a LAT), et une autorisation de droit foncier rural sur la base de laquelle la soustraction est effectuée (art. 60 al. 1 let. a ou e LDFR ; ATA/406/2010 du 15 juin 2010 consid. 8b ; Reinhold HOTZ, Les répercussions de la révision partielle de la LAT sur la LDFR in : Territoire et Environnement 2000, p. 1 ss, 17).

f. L'art. 4a ODFR prévoit que dans la procédure d'octroi d'une dérogation à l'interdiction de partage matériel ou de morcellement de même que dans la procédure d'octroi d'une décision en constatation y relative ou de non-application de la LDFR, l'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de cette loi transmet le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir (art. 25 al. 2 LAT) lorsqu'une construction ou une installation se trouve sur le bien-fonds concerné et qu'elle est située hors de la zone à bâtir au sens du droit de l'aménagement du territoire (al. 1). L'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de la LDFR ne se prononce alors que s'il existe une décision exécutoire fondée sur le droit de l'aménagement du territoire et constatant la légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation (al. 2). Il n'est pas nécessaire de procéder à la coordination des procédures s'il est évident qu'aucune dérogation au sens de la LDFR ne peut être accordée (al. 3 let. a) ou que le bien-fonds considéré doit rester soumis à la LDFR (al. 3 let. b).

Cette disposition et l'art. 49 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) imposent aux autorités compétentes en matière de loi sur le droit foncier rural et de construction hors de la zone à bâtir de coordonner leurs procédures (voir par exemple RNRF 89/2008 p. 224 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.3.1 ; RNRF 87/2006 p. 286 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004 consid. 5.2). Précédemment, la jurisprudence avait déjà estimé que l'autorité saisie d'une demande de morcellement devait requérir l'approbation de l'autorité compétente en matière d'aménagement du territoire ; les deux procédures, que les cantons étaient libres d'aménager, devaient être coordonnées d'office ; une autorisation de désaffectation de bâtiments ou d'installations devait être accompagnée d'une autorisation relative à l'affectation future (ATF 125 III 175 consid. 2c).

g. Dans un arrêt du Tribunal fédéral concernant également une affaire genevoise (2C_1208/2012 du 17 juillet 2013 publié en partie aux ATF 139 III 327), le Tribunal fédéral a retenu que les conditions fixées pour la soustraction de la parcelle concernée du champ d'application de la LDFR étaient réalisées.

Sur cette parcelle étaient plantés de nombreux arbres d'ornement, une haie d'essences variées, ainsi qu'un verger. Elle était clôturée et utilisée comme parc d'agrément depuis une quarantaine d'années. La piscine qui y était aménagée avait été autorisée par le département compétent, le 18 octobre 1979 (consid. 4).

Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral a indiqué que dans la mesure où la question portait sur une décision de constatation de non application de LDFR, l'art. 4a ODFR s'appliquait. Dans de telles circonstances, l'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de la LDFR ne devait se prononcer que s'il existait une décision exécutoire fondée sur le droit de l'aménagement du territoire et constatant la légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation. Tel

était le cas en l'occurrence, dans la mesure où la seule installation nécessitant une procédure d'autorisation était la piscine et qu'il n'était pas contesté que celle-ci avait été construite sur la base d'une autorisation entrée en force émanant de l'autorité compétente en la matière. La situation ne correspondait cependant pas à celles que le législateur voulait régler en adoptant la norme de coordination ; celles-ci avaient, en effet, trait, en principe, à la soustraction d'un bâtiment initialement autorisé de manière conforme à la zone agricole au regard de sa désaffectation (par exemple un hangar agricole, cf. RNRF 90/2009 p. 270 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/2007 précité). Tel ne saurait être le cas d'une piscine, de sorte que sa soustraction du champ d'application LDFR ne posait aucun problème de coordination avec la loi sur l'aménagement du territoire (consid. 5.2).

4) En l'espèce, s'il est vrai que la CFA a constaté que les bâtiments concernés par la requête de désassujetissement n'étaient actuellement plus utilisés de manière agricole, il appert des explications du conseil de la recourante par-devant la CFA le 12 janvier 2021 et du mémoire de recours que l'intéressée a pour projet de rénover et d'agrandir le bâtiment n° 4_____ en vue d'y loger du personnel affecté à l'exploitation de la champignonnière.

Dès lors et au vu de ces éléments, la seconde condition permettant de faire perdre au bâtiment sa nature agricole n'est pas réalisée, puisque l'usage agricole du bâtiment est envisageable pour l'avenir. Le fait que le bâtiment n° 6_____ comprenne déjà un logement destiné au personnel ne modifie en rien cette conclusion, dans la mesure où le développement de la société et le besoin de celle-ci en personnel ne peut être arrêté avec certitude, malgré le « business plan » joint à l'acte de recours.

En outre, il ressort de la demande d'autorisation de construire DD7_____ relative au logement réalisé dans le bâtiment n° 4_____ (aménagé sur une partie du vestiaire chauffé préexistant), régularisé en 2010, que l'appartement de fonction était destiné à « loger une personne chargée de la surveillance de l'exploitation », si bien que la première condition permettant de faire perdre la nature agricole du bâtiment en cause n'est également pas réalisée. Quant à la vétusté alléguée de l'appartement concerné, d'une surface de 41 m^2, outre le fait que la recourante n'apporte aucun élément ou pièce à l'appui de cette allégation, il ressort des plans visés ne varietur le 25 mai 2010 qu'il est composé de deux chambres, d'une cuisine et d'une salle de bains. Même si une certaine vétusté est plausible, l'appartement est « convenable » en ce sens qu'il dispose de toutes les caractéristiques permettant son habitabilité (cuisine, sanitaires, chauffage et jours verticaux ouvrant sur l'extérieur). Elle ne rend ainsi pas impossible l'utilisation de cet appartement en vue de la mission directement liée à l'entreprise agricole de son occupant.

Le bâtiment n° 3_____, qui est un chalet, est occupé à bien plaire par un des anciens propriétaires de la société. Il est ainsi habitable et il doit être retenu

qu'il a été utilisé à titre d'habitation servant l'exploitation des champignons durant de longues années au vu des liens existants entre l'occupant dudit chalet et l'entreprise agricole. Comme le bâtiment n° 4_____, il fait ainsi partie intégrante de l'entreprise de champignonnière.

Ainsi, la première condition permettant de faire perdre au bâtiment sa nature agricole n'est pas réalisée, puisque l'usage non agricole ne dure pas depuis quelques dizaines d'années, étant relevé que ce n'est que le 27 février 2020 que M. D_____ a acquis l'ensemble des parts sociales de la société.

Partant, pour chacun des bâtiments en cause au moins une des trois conditions nécessaires et cumulatives de la composante d'ordre subjectif de la caractéristique de l'aptitude agricole de l'immeuble en cause, que le Tribunal fédéral considère comme des conditions strictes pour que le bâtiment puisse perdre sa nature agricole, n'est pas remplie. Les bâtiments concernés restent donc appropriés à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR.

En conséquence, les bâtiments n^{os} 3_____ et 4_____ sis sur la parcelle n° 1_____ de B_____ doivent rester soumis au champ d'application de la LDFR.

Enfin et dans la mesure où il était évident que les bâtiments considérés devaient rester soumis à la LDFR, la CFA était en droit de ne pas procéder à la coordination des procédures en interpellant l'OAC sur la légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation visés par la requête en désassujetissement (art. 4a al. 3 ODFR).

Au vu de ces éléments, l'intimée n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant le désassujetissement des bâtiments n^{os} 3_____ et 4_____.

La décision querellée est par conséquent conforme au droit et le recours sera rejeté.

5) Vu l'issue du litige, un émolument de procédure de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 avril 2021 par A_____ contre la décision de la commission foncière agricole du 9 février 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de A_____ ;

dit qu'il n'est pas 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), 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 ;

communique le présent arrêt à Me Yves Nidegger, avocat de la recourante, à la commission foncière agricole, à l'office fédéral de la justice ainsi qu'à l'office fédéral de l'agriculture.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mme Krauskopf, M. Verniory, Mmes Zehetbauer Ghavami et Lauber, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	le président siégeant :
J. Balzli	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :