

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/347/2025-AMENAG

ATA/1407/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 décembre 2025

3^{ème} section

dans la cause

A_____

recourant

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

intimée

EN FAIT

- A.**
- a.** A_____, né le _____ 1967, est employé à plein temps à la B_____ où, selon les inscriptions figurant au registre de commerce, il occupe la fonction de directeur adjoint.
 - b.** Depuis 2016, A_____ et son épouse sont propriétaires, pour moitié chacun, de la parcelle n° 11'261 de la commune de C_____. Sur cette parcelle de 3'245 m² se trouve la maison familiale, soit une ferme rénovée.
 - c.** Dès les mois de mai respectivement juin 2023, A_____ a pris en location la parcelle n° 10'684 à C_____, soit une surface de 3'000 m², et la parcelle n° 5'779 à D_____, soit environ 1'500 m² pour y cultiver divers légumes. Il y tient aussi, depuis l'été 2024, quelques moutons.
 - d.** Les époux A_____ ont indiqué, sur des formulaires intitulés « relevé des données agricoles, horticoles et des animaux », que de 2019 à 2023, leur activité agricole occupait une femme comme « chef d'exploitation » à plus de 74% du temps de travail et un homme comme « main-d'œuvre familiale du chef d'exploitation » occupé à moins de 50% du temps de travail.
 - e.** Depuis le 22 mai 2023, A_____ est titulaire de l'entreprise individuelle « La ferme A_____ », dont le but est la production et la vente de produits agricoles et l'élevage de bétail.
 - f.** Le 18 janvier 2024, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a reconnu l'intéressé comme exploitant agricole au sens de l'ordonnance sur la terminologie agricole du 7 décembre 1998 (RS 910.91 - Oterm), en précisant que la reconnaissance s'inscrivait dans le cadre spécifique de l'application de la loi sur l'agriculture, en vue de l'obtention des contributions fédérales et cantonales, à l'exclusion d'autres législations telles que celles sur le droit foncier rural et l'aménagement du territoire. Il était affilié auprès de l'office cantonal des assurances sociales (ci-après : OCAS) comme indépendant et employeur depuis le 29 janvier 2024.
- B.**
- a.** La parcelle n° 11'261 est entourée, de trois côtés, par la parcelle n° 11'174. Cette parcelle de 23'228 m², sise en zone agricole, appartient à E_____ et a été affectée à différentes cultures (blé, colza, petits pois, orge). Elle était exploitée par F_____, qui, fin décembre 2020, a résilié son bail à ferme pour la fin de l'automne 2025.
 - b.** Le 22 septembre 2023, E_____ et A_____ ont signé une promesse de vente et d'achat conditionnelle portant sur la parcelle n° 11'174. À teneur de cet acte, l'acquéreur disposait déjà d'une expérience importante dans le domaine de l'agriculture et avait un projet d'exploitation impliquant sa famille, à savoir son épouse et ses deux fils. L'acte était subordonné à l'obtention, au plus tard le 23 décembre 2025, de l'autorisation visée à l'art. 61 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11).

c. Par requête du 27 septembre 2023 à la commission foncière agricole (ci-après : CFA), A_____ a sollicité l'autorisation susmentionnée.

d. Le 4 février 2024, il a exposé que sa famille présentait un projet consistant à créer une micro-ferme biologique de deux à cinq hectares, spécialisée dans la culture de lavande, de camomille, d'arbres et haies fruitiers et de produits maraîchers. Ce projet serait réalisé en trois phases : une phase d'expérimentation de 2023 à 2025, une phase de focalisation sur les produits les plus intéressants et durables à long terme, puis une phase de croissance.

Quand il était enfant, il aidait ses grands-parents dans leur exploitation agricole en Italie et pendant ses études universitaires, il avait travaillé pour G_____, active dans l'agriculture biologique en montagne, entre février et octobre 1989 et 1993, ainsi que dans une entreprise viticole entre août et novembre 1986 et 1988. L'agriculture était restée en sommeil pendant plus de 20 ans, puis, entre 2016 et 2023, il avait, pour se détendre, assisté F_____ sur la parcelle voisine. Depuis 2023, la famille cultivait des légumes et de la camomille sur environ 7'500 m² répartis sur trois parcelles, la récolte servant principalement à leur propre consommation et à la promotion auprès d'amis. En 2024 et 2025, ils allaient tester diverses variétés de mûres, de framboises et de lavande pour sélectionner celles qu'ils installeraient sur la parcelle n° 11'174. Ils voulaient se spécialiser dans la transformation de leur production et collaboraient notamment avec une distillerie, qui testait, pour la première fois, de l'eau-de-vie de courges. Ils allaient en outre finaliser les stratégies de commercialisation, comme la vente directe à la ferme, la préparation de paniers et la vente via les réseaux sociaux. Comme il s'était rendu compte que son expérience était limitée et que l'agriculture avait changé, il avait suivi, en 2021-2022, une formation continue dans le cadre de l'obtention des paiements directs. Selon l'analyse des points forts et faibles produite à l'appui de leur demande, une des « faiblesses » était qu'ils étaient « nouveaux dans le monde agricole et avec une expérience limitée » et ils allaient poursuivre leur formation en 2024 et 2025 et tisser des liens avec l'Union Maraîchère afin d'acquérir de l'expérience dans la production et la commercialisation des cultures maraîchères.

Toute la famille contribuerait au projet. Son expérience en gestion lui permettrait d'optimiser les opérations agricoles, de maximiser la productivité et de minimaliser les coûts. Outre la formation pour les paiements directs, il avait suivi des cours de spécialisation sur les chèvres et moutons, la commercialisation en circuits courts et la taille des arbres et la conduite des petits fruits. Son épouse, avec un *master* en économie et de nombreuses années d'expérience dans le *marketing* alimentaire, l'organisation d'événements et la gestion d'investissements, se chargerait de la stratégie *marketing* et de l'administration. Elle avait suivi, ou prévoyait de suivre, des cours sur l'apiculture, la sécurité alimentaire, les arbres fruitiers et petits fruits, ainsi que la pratique en micro-ferme. Leurs enfants, nés entre 2001 et 2004, poursuivaient leurs études universitaires et soutiendraient leurs parents pendant les moments intenses de travail dans les champs et sur le plan commercial.

L'aîné, titulaire d'un *bachelor* de l'EPFL en ingénierie microtechnique et actif comme entrepreneur dans le secteur des applications informatiques en ligne, s'occuperait du site *web* et d'une application pour la vente en ligne et les ventes directes. Le puîné, étudiant en ingénierie environnementale à l'EPFZ, contribuerait au développement de pratiques innovantes et durables. Le benjamin, qui allait commencer des études en biologie à l'EPFZ, se chargerait des relations avec les clients et la promotion. Les époux envisageaient une quinzaine d'années d'engagement actif, avant que l'un des enfants ne reprenne l'entreprise agricole.

Avec la collaboration de la famille, son emploi à la banque lui permettait d'exploiter sereinement 7'500 m² de terrain et il envisageait de réduire progressivement son taux d'activité à environ 80%. Les revenus générés par son activité professionnelle et leurs économies permettraient d'accompagner la réalisation du projet.

e. Lors de son audition par la CFA, le 16 avril 2024, A_____ a expliqué que sa famille projetait d'exploiter une micro-ferme biologique, en appliquant un procédé de rotation agricole pour préserver la structure du sol. Ils avaient loué un terrain de 3'000 m² à côté de la maison pour expérimenter. Un système d'arrosage était prévu et ils avaient déjà mis plus d'une centaine de plantes de lavande et de lavandin, qui commenceraient à produire dans quelques années. Vu l'attente qu'impliquaient les techniques utilisées, ils commenceraient avec des légumes, qu'ils pouvaient vendre tout de suite avec un système de paniers. Il avait deux vaches et deux veaux en pension chez un voisin et l'abattage d'une génisse lui avait permis de vendre 80 kilos de viande à des amis, mais il ne comptait pas continuer l'élevage de bovins, à moins de trouver d'autres terrains. Il préférerait tenir des moutons et prévoyait d'organiser des événements, la visibilité de moutons et de poules dans un système de pâturage tournant entrant dans la stratégie du paysage du canton.

Il envisageait de réduire progressivement son travail à la banque à 90 ou 80% et estimait que l'exploitation agricole était « faisable » avec un jour de congé par semaine, compte tenu de l'aide de sa famille et la possibilité d'engager quelqu'un pendant les pics de production. Il y avait aussi des personnes intéressées à apprendre le travail à la ferme. Pour les framboises, il n'y avait rien à faire jusqu'à la taille l'année suivante et il n'y avait pas encore de lavande ni de miel. Ils testaient plusieurs cultures, mais dans un second temps, ils se spécialiseraient dans les variétés les plus faciles et efficaces à cultiver et à récolter. Il avait vu des machines spécifiques pour récolter et conditionner les baies et d'autres pour récolter, dès 2027, la lavande. D'ici là, il aurait trouvé un distillateur pour les huiles essentielles et pour la distribution, il ferait une brochure, quelqu'un ferait le tour des pharmacies et son épouse coordonnerait les efforts.

f. Le 13 mai 2024, A_____ a apporté des précisions. Cultivant déjà de la camomille et un petit potager, il prévoyait de cultiver des fleurs, 5'000 m² de lavande (pour produire des produits cosmétiques, du miel de lavande et pour organiser des événements), des haies et arbres fruitiers et du pâturage, avec une rotation de légumes intégrant des poules et des moutons. La production de légumes

et de petits fruits était très importante pour l'équilibre financier du projet, car la lavande ne produirait qu'après quelques années. Les légumes et les framboises pourraient probablement être vendus sous forme de paniers. Toute la famille était partie prenante, les enfants étant fortement intéressés à collaborer en vue d'une reprise de l'activité lorsque leurs parents ne seraient plus actifs. Il envisageait d'engager une ou plusieurs personnes lors des pics dans l'exploitation et d'offrir des échanges en nature (travail contre formation, logement et nourriture). Il prévoyait de diminuer son travail à la banque à 90 ou 80% et, si l'exploitation tournait bien, d'investir dans des machines pour gagner du temps.

g. Un transport sur place a eu lieu le 24 juin 2024.

Il résulte du procès-verbal que sur la parcelle n° 11'261, le potager, d'environ 20 x 20 m, n'était pas encore en production. Il y avait une dizaine de pieds de vigne et des plantations de lavande, de fraises et de framboises sur une soixantaine de mètres linéaire chacune. Le frigo/congélateur en fonction était réservé à l'usage familial et il n'y avait pas encore de stock de marchandises. Il y avait un poulailler avec quelques poules et un cabanon pour ranger les produits et le petit matériel. Trois moutons étaient prévus, mais pas de gros bétail, vu les besoins importants en infrastructures et fourrages. Sur la parcelle n° 10'684, il y avait une partie en herbe et deux petits abris tunnel, destinés aux moutons et au foin. La plus grande partie, soit environ 1'500 m², avait été labourée pour être semée en légumes, mais les semis étaient peu visibles. L'on distinguait des lignes de plantation des choux et quelques autres plantons, mais non les pois, haricots ou épinards. Les semis de petit-pois et d'épinards étaient très récents, alors que les maraîchers genevois avaient déjà terminé la récolte, retard que l'intéressé expliquait par les mauvaises conditions météo et l'excès de pluie. Il n'y avait pas encore de système d'arrosage. La mise en place sur cette parcelle était moins importante et structurée qu'annoncé.

Sur la parcelle n° 5'779, environ 1'500 m² étaient semés de courges, dont une partie déjà bien développée et une autre semée plus tard en vue d'une récolte échelonnée. La récolte de 2023 n'avait pas donné de rentrées financières, car les intempéries avaient nui à la conservation des courges. L'idée pour les futures récoltes était de faire des ventes paniers, mais cela n'était pas encore structuré. D'une manière générale, il y avait un manque certain d'infrastructure, de matériel et d'organisation pour réaliser le projet de la famille A_____.

h. Le 2 octobre 2024, le requérant s'est déterminé.

L'activité de la micro-ferme n'avait pas débuté quatre ans auparavant, les époux A_____ n'ayant commencé à développer leur idée qu'après l'achèvement de la rénovation de leur maison. Les premiers tests de culture avec des courges n'avaient été réalisés qu'en 2023, accompagnés d'un parcours de formation en 2023 et 2024, des séances de distillation et des visites à des fermes en Suisse. Jusqu'en 2025, le projet se trouvait dans la première des trois phases, soit l'expérimentation, qui visait à déterminer les produits les plus rentables et les plus adaptés aux conditions locales et à la structure de l'exploitation. La configuration avec trois parcelles était une solution temporaire, coûteuse et peu rentable, qui complexifiait le travail, vu les déplacements du motoculteur avec une remorque et des outils, la gestion de l'arrosage et les déplacements pour suivre les cultures. L'achat de la parcelle n° 11'174 visait à acquérir la surface nécessaire à une activité avec un objectif à long terme, soit la fertilité du sol, un système d'arrosage plus performant et des cultures durables, comme les arbres fruitiers et la lavande.

En juin 2024, de nombreuses structures n'étaient pas encore en place, mais il y avait eu d'importantes évolutions et améliorations dès le mois de juillet. La zone du potager dédiée à la camomille avait été affectée à des cultures maraîchères (poireaux, betteraves et choux frisés), qui s'étaient très bien développées. La surface du potager avait doublé et de la lavande, des fraises et des framboises avaient été plantées en limite de propriété. Les retards de mise en place constatés étaient dus à l'absence de serre, au temps consacré à la vente d'un appartement à Francfort afin de disposer des ressources nécessaires à l'achat et à la création d'une structure de vente-*marketing*, et à l'absence de tracteur. L'intéressé dépendait de l'organisation d'un ami agriculteur dont il utilisait le tracteur, mais il prévoyait d'en acheter un, ainsi qu'une serre. Les résultats financiers n'étaient pas un objectif pour 2023 et 2024. Durant la deuxième phase, il était prévu de se concentrer sur quelques lignes de produits durables à long terme, en particulier la lavande, qui avait déjà permis la préparation d'une vingtaine de sachets, offerts dans les prochains paniers. Des photographies attestaient de la production importante de légumes, grâce à l'achat d'un semoir professionnel, de paillage et d'un désherbage régulier. Le système d'arrosage et une chambre froide avaient été installés en juillet et août 2024, les moutons étaient arrivés et des canards coureurs indiens avaient été introduits pour cultiver des légumes sans produits phytosanitaires. Ayant trouvé un accord avec un autre agriculteur, dans l'Emmental, pour s'occuper de ses vaches, il allait poursuivre la commercialisation de la viande. Le deuxième congélateur serait remis en service dès l'abattage d'une autre vache et servirait aussi pour les soupes, qui étaient actuellement en phase de test. Une base de clients s'était constituée dans l'entourage de la famille. Les légumes n'étaient proposés qu'aux nouveaux clients, dans un rayon d'un kilomètre pour des livraisons ponctuelles et immédiates. Ils commandaient des paniers de légumes tous les dix jours et deux restaurants avaient manifesté leur intérêt. La planification des cultures n'était pas encore optimale et le projet était encore dans une phase de test, mais des adaptations

nécessaires et adéquates avaient été apportées au cours des derniers mois. S'agissant de la transformation des produits, il avait loué une cuisine professionnelle, une entreprise était intéressée à collaborer pour préparer des soupes et des glaces et des échantillons de liqueurs, prêts dans six mois, avaient été préparés.

i. Le 9 octobre 2024, A_____ a réitéré que la phase de test n'était pas terminée, indiquant qu'ils avaient surmonté de nombreuses difficultés au cours des deux années précédentes. La fertilité du sol des parcelles louées et de la parcelle n° 11'174 était faible, avec une absence presque totale de vie biologique. L'autorisation d'acquérir le terrain était indispensable, car la régénération du sol sans engrais chimiques requerrait des investissements significatifs en fumier et compost, qui n'avaient pas de sens du point de vue économique sur des terrains en location. Ils étaient prêts à accepter, comme condition ou charge, d'acheter du fumier, du compost et divers équipements (tracteur, roto bêche, fraise) pour cultiver les 2.3 hectares de terrain ainsi que d'installer une serre permettant de produire des légumes toute l'année, un abri mobile pour les moutons et un point de vente mobile.

j. Le 19 novembre 2024, l'intéressé s'est déterminé sur le procès-verbal corrigé relatif au transport sur place et sur la transcription de son audition.

Un des congélateurs était réservé à l'usage strictement familial et l'autre, acheté spécifiquement pour la viande en 2023 et non branché en juin 2024, servait pour les soupes et pour la viande de deux bêtes parties à l'abattoir la veille. En plus de la lavande et des haies et arbres fruitiers, les légumes représentaient une filière importante du projet. S'agissant des semis récents constatés, ils n'avaient jamais mentionné de production « importante et structurée » dans le dossier. Il s'agissait de leur première année de production agricole à une telle échelle et ils avaient attendu les conditions optimales pour commencer à semer et planter, tout en dépendant de la disponibilité d'un agriculteur ami pour débiter la préparation du sol. Ils avaient aménagé depuis peu un espace de travail comprenant une chambre froide, une table de travail en inox, une balance et des couteaux professionnels, des boîtes en plastique consignées et une remorque pour vélo pour les livraisons dans le quartier. Les années 2023 à 2025 visaient essentiellement à réaliser des tests et à perfectionner leur formation, ces années d'expérimentation étant indispensables pour acquérir de l'expérience et renforcer leur sécurité dans la gestion d'une activité maraîchère. Lors de la phase de focalisation, qui débiterait après l'acquisition du terrain, ils sélectionneraient les cultures les plus intéressantes et durables à long terme. Conscients de leur manque initial d'expérience et de moyens adaptés, ils avaient accompli d'importants progrès et investi dans des équipements pour rendre leur activité plus performante. Ils étaient disponibles pour discuter d'éventuelles modifications que la CFA jugerait opportunes.

k. Par décision du 3 décembre 2024, la CFA a rejeté la requête.

Il n'était pas démontré qu'A_____ possédait, au moment de la décision, des connaissances suffisantes et la capacité pour exploiter la parcelle n° 11'174, la qualité d'exploitant à titre personnel ne pouvant dès lors lui être reconnue.

Il avait déjà montré des carences en termes de structure, de matériel et d'organisation dans le cadre de son exploitation expérimentale d'une surface de 7'500 m², soit la parcelle n° 11'261 et les deux parcelles prises en location quand la famille avait commencé son activité agricole en 2023. Selon son courrier du 9 octobre 2024, il ne disposait pas du matériel indispensable à l'exploitation. Il avait expliqué le retard des semis constaté lors du transport sur place par les mauvaises conditions météorologiques et ses conseils avaient justifié les retards de production et les carences organisationnelles en faisant état des améliorations intervenues principalement en juillet et août 2024. Ces explications ne suffisaient pas à démontrer ses connaissances pratiques suffisantes, ni sa capacité à exploiter le domaine agricole de manière convenable, étant précisé qu'il admettait explicitement être en phase d'expérimentation.

Il envisageait de réduire son travail à la banque à 90 voire 80% et il était très peu vraisemblable qu'il puisse exploiter une superficie trois fois plus grande en accomplissant lui-même une partie substantielle des tâches nécessaires à l'exploitation et en y consacrant une partie prépondérante de son temps. Il se référait à un projet davantage familial que personnel et ne détaillait pas les tâches dont il serait personnellement en charge. L'implication de proches et de tiers était permise, mais l'exploitant devait, dans une mesure importante et de façon durable, travailler personnellement dans l'exploitation, ce qui n'était pas démontré.

Il avait suivi plusieurs formations agricoles ponctuelles entre 2021 et 2024, mais n'avait pas fréquenté d'école d'agriculture, ni exploité dans les règles de l'art un immeuble ou une entreprise comparable à celui ou celle qu'il entendait acquérir et sa familiarisation avec le domaine agricole dans sa jeunesse, par le biais de son environnement familial, ne pouvait remplacer une formation agricole adéquate ou des connaissances pratiques effectives et avérées. .

l. Le 24 janvier 2025, E_____ et A_____ ont conclu un bail à ferme portant sur la parcelle n° 11'174 dès le 15 juin 2025.

- C. a.** Par acte déposé au greffe le 5 février 2025, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision du 3 décembre 2024, concluant à la reconnaissance de son statut d'exploitant à titre personnel et à l'octroi de l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 11'174.

La CFA avait sous-estimé son engagement agricole, en se basant sur une visite unique, sans prendre en compte les évolutions récentes de son projet ou donner suite à sa proposition d'effectuer une seconde visite. Elle mentionnait encore la camomille alors qu'il avait indiqué vouloir l'abandonner et d'autres aspects

semblaient avoir été ignorés ou mal interprétés. Le traitement tardif du dossier, l'analyse partielle des preuves et une procédure d'évaluation qui ne paraissait pas objective faisaient douter de la rigueur, l'impartialité et l'équité de l'évaluation.

Conformément à la jurisprudence, il rendait vraisemblable qu'il cultiverait personnellement l'immeuble à acquérir, en mettant en évidence des attaches actuelles ou passées avec l'agriculture. Issu d'une famille d'agriculteurs, il avait développé dès son plus jeune âge une connaissance métier et un attachement profond à l'activité agricole. Il avait financé ses études universitaires en travaillant dans l'agriculture durant l'été, notamment dans l'entreprise H_____, avec laquelle il souhaitait développer l'activité relative à la lavande. Son activité agricole n'avait pas débuté qu'en 2023. Il cultivait personnellement des légumes et fruits depuis 2016 et avait étendu son exploitation en 2023, en louant les parcelles n° 10'684 et n° 5'779, situées respectivement à 1 km et 2 km. Durant cette phase du projet, qui visait avant tout à adapter les cultures aux spécificités locales, les volumes de production étaient limités, mais la législation n'imposait ni seuil minimal de production ni comparaison avec d'autres exploitants agricoles.

Le dossier contenait une description détaillée de ses responsabilités opérationnelles et stratégiques. Son aptitude à cultiver résultait de la production d'une grande variété de légumes et de petits fruits et de lavande, des tests menés avec les framboises et les mûres, de la mise en place d'une centaine de plants de lavande en 2024 et de la production abondante de cerises et de prunes obtenue après un cours de pomologie. Il accomplissait personnellement une part substantielle voire la quasi-totalité des tâches agricoles et chargeait de : conduire les tests pour choisir les meilleures cultures ; labourer la terre avec un motoculteur (sauf les parcelles n° 10'684 et 5'779, qui nécessitaient un tracteur) ; améliorer la fertilité des sols avec du paillage, sans produits chimiques ; effectuer les semis, la plantation et l'entretien des cultures de légumes, de petits fruits et de plantes aromatiques ; lutter contre les nuisibles ; organiser les récoltes, la conservation et la mise en marché des productions ; transformer les produits, avec des tests en collaboration avec des partenaires locaux ; assurer la gestion stratégique de la rotation des cultures et de l'introduction de pratiques biologiques certifiées ; acheter et aménager les infrastructures, dont le poulailler, l'enclos pour les moutons, la chambre froide et la remorque pour vélo. Ses capacités physiques étaient confirmées par sa pratique sportive régulière, son endurance et sa capacité à accomplir les tâches physiques inhérentes à l'exploitation agricole. Son aptitude à diriger une entreprise agricole résultait des démarches administratives effectuées, dont l'enregistrement comme agriculteur de loisir auprès de l'OCAN en 2019, l'obtention d'un numéro BDTA (banque de données sur le trafic des animaux) en février 2020, la prise à bail des nouvelles parcelles, les déclarations fiscales faites pour 2023, l'affiliation à l'OCAS en tant qu'indépendant agricole en janvier 2024, l'inscription aux paiements directs agricoles pour 2024, l'obtention de la certification en conversion « bio », l'inscription sur le portail AGATA, l'adhésion à l'association AGRIGENÈVE, ainsi que de la signature de la promesse de vente et la demande d'autorisation.

Il recevait l'aide ponctuelle de sa femme, de ses enfants ou d'amis pour certaines tâches spécifiques, mais leur implication était strictement limitée à un accompagnement moral et logistique ponctuel, sans incidence sur l'exploitation et la gestion de la parcelle. Il avait mentionné sa famille lors de la présentation de son projet pour souligner l'importance du soutien familial dans la réussite de son projet et renforcer les liens familiaux autour d'un projet porteur de sens, mais il n'y avait aucune cogestion ni partage des responsabilités. Il était le seul à travailler activement dans l'exploitation et à y consacrer l'essentiel de son temps, sa famille ne jouant aucun rôle décisionnel ou organisationnel dans la gestion quotidienne.

La CFA s'arrêtait à tort à la situation au 24 juin 2024, sans prendre en compte la progression et l'apprentissage inhérents à toute activité agricole. Le fait d'être en phase d'expérimentation n'impliquait pas l'absence de compétences ou l'incapacité à gérer une exploitation. Son exploitation ne souffrait d'aucun défaut d'organisation et suivait une planification rigoureuse et un développement progressif et maîtrisé. Le fait que certains semis étaient peu visibles lors de la visite était la conséquence de choix stratégiques et reflétait l'évolution normale d'un projet agricole. La CFA ne pouvait lui reprocher un manque de production avant juin 2024, tout en refusant de tenir compte de la production réalisée par la suite. Des investissements avaient été réalisés, d'autres étaient prévus et il était normal d'attendre l'octroi de l'autorisation avant d'engager des investissements lourds. La CFA semblait exiger que les agriculteurs possèdent le matériel avant d'avoir la garantie de pouvoir exploiter le terrain, ce qui conduirait à ce que seuls les exploitants ayant déjà une structure parfaitement établie puissent accéder à de nouvelles terres agricoles et excluait systématiquement les nouveaux agriculteurs ou les personnes souhaitant développer une exploitation de manière progressive, ce qui était contraire aux objectifs de la LDFR. Refusant tout suivi après une visite unique, la CFA semblait chercher à justifier un refus plutôt qu'à analyser objectivement le projet en tenant compte de sa dynamique évolutive et des bénéfices concrets d'une consolidation de l'activité sur une seule parcelle. L'achat d'une surface plus grande et regroupée permettrait en effet une meilleure organisation des cultures, du matériel et des infrastructures, une production plus efficace et une exploitation plus cohérente sur le long terme, ainsi que des investissements durables. Il était convenu oralement avec l'exploitant de la parcelle n° 11'174 d'en sous-louer une partie, mais celui-ci était revenu sur cet accord en novembre 2024, sous la pression d'autres agriculteurs. Après la décision de la CFA, il avait pris la parcelle n° 11'174 en location et il préparait activement la mise en culture pour juin 2025. Il s'engageait à acquérir du fumier, du compost et le matériel adéquat pour gérer efficacement les 2.3 hectares.

L'absence d'exploitation préalable d'une parcelle identique n'était pas déterminante dès lors qu'il avait démontré sa capacité et sa volonté d'exploiter la parcelle concernée. La différence de taille par rapport aux parcelles exploitées n'était pas pertinente, car la loi ne fixait aucun critère quantitatif et la superficie déjà exploitée ne reflétait en rien les capacités réelles et futures de son projet, qui se construisait progressivement. Son activité dépassait largement le cadre du simple

loisir et il avait consolidé les compétences acquises en exploitant des terrains comparables par une collaboration continue avec des professionnels du secteur et des formations spécialisées, dont le cours pour l'obtention des paiements directs, qui garantissait sa maîtrise des exigences réglementaires et des bonnes pratiques agricoles, et des formations techniques sur les méthodes d'exploitation moderne et la gestion durable des terres. La CFA qualifiait ses formations de « ponctuelles », sans analyser leur contenu ou leur contribution à ses compétences. L'Office fédéral de l'agriculture avait reconnu sa capacité lors d'une inspection fin novembre 2023, suivi de l'aval officiel de son aptitude par l'OCAN en janvier 2024.

De nombreux agriculteurs combinaient l'exploitation agricole avec une activité salariée, en particulier lors de la phase d'installation, pour garantir la viabilité à long terme. Le critère de la prépondérance du temps consacré à l'exploitation devait être interprété de manière réaliste et pragmatique, et non comme une règle rigide empêchant les personnes en transition de développer leur activité agricole. Dans son cas, ce critère n'était pas déterminant, car son projet respectait les exigences et l'esprit de la LDFR, sans porter atteinte à l'objectif de répartition équitable du foncier agricole ou viser l'accumulation de vastes domaines agricoles ou une détention excessive de terres. La jurisprudence n'exigeait pas l'abandon immédiat et total de toute autre occupation extérieure et il prévoyait une transition progressive de son emploi actuel vers une implication accrue dans l'exploitation agricole. La consolidation de l'exploitation sur une seule parcelle représenterait un gain de temps et d'efficacité considérable et il avait, au cours de la dernière année, étudié et ajusté le projet de manière à réaliser l'ensemble des activités agricoles de manière autonome, même avec un emploi à temps plein.

b. Le 14 mai 2025, la CFA a persisté dans sa décision du 3 décembre 2024.

La qualité d'exploitant à titre personnel devait être examinée en lien avec le bien-fonds concerné et non de façon générale. Le recourant avait reconnu qu'il ne pourrait exploiter une parcelle de cette taille seul, indiquant lors de son audition que toute sa famille était engagée dans le projet et qu'ils envisageaient de recourir à des tiers pendant les pics de production. La CFA avait constaté un manque d'infrastructures, de matériel et d'organisation et un retard dans la mise en culture sur les parcelles où la famille développait son activité agricole, soit la parcelle n° 11'261 depuis 2016 et les parcelles n° 10'684 et 5'779 louées depuis 2023, dont la superficie était trois fois inférieure à la parcelle n° 11'174. Le potager n'était pas en production, il n'y avait ni stock de marchandises ni lieu de stockage et sur la parcelle n° 10'684, la mise en culture était bien moins importante qu'annoncé et les légumes avaient été semés avec du retard, en partie parce que le recourant dépendait de la disponibilité d'un ami agriculteur pour préparer le sol. Sur la parcelle n° 5'779, une partie des courges semées était bien développée, mais la récolte de 2023 n'avait pas donné de rentrées financières en raison des intempéries. Les photographies de l'évolution après l'inspection ne démontraient pas que le recourant disposait de connaissances pratiques suffisantes pour exploiter à titre

personnel une surface aussi importante, comparée à celle qu'il exploitait avec le concours d'un ami agriculteur. Le recourant avait reconnu qu'il était sous-équipé, en déclarant qu'il acceptait d'acheter le matériel nécessaire à titre de condition ou de charge, et qu'il y avait un manque initial d'expérience et de moyens adaptés. Il avait affirmé qu'il était en phase de test jusqu'à 2025 et que la seconde phase ne débiterait qu'après l'acquisition de la parcelle concernée. Il ne prévoyait de réduire son temps de travail qu'à 90 ou 80% et n'avait pas de formation agricole complète. Ses expériences passées ne compensaient pas l'absence de compétences pour mener de manière durable un projet de cette ampleur.

Sous l'angle du droit d'être entendu et de l'interdiction de l'arbitraire, la CFA n'avait pas tardé à traiter le dossier. Le recourant avait pu participer à toutes les étapes de la procédure et se déterminer notamment sur les procès-verbaux relatifs à son audition et au transport sur place et il avait eu la possibilité de se déterminer avant que la cause ne soit gardée à juger. La CFA était fondée à statuer sur une requête formée plus d'une année auparavant sur la base des preuves rassemblées, sans prendre des mesures d'instruction supplémentaires et sans prolonger l'instruction jusqu'à ce que l'intéressé soit matériellement prêt à exploiter la parcelle ou se projeter dans un avenir où celui-ci aurait acquis la capacité d'exploiter grâce à d'éventuels futurs investissements et progrès personnels.

c. Le 15 juin 2025, le recourant a persisté à solliciter l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 11'174, sur la base d'un réexamen global de son dossier. Le refus procédait d'une appréciation erronée des faits, fondée principalement sur l'état du terrain observé lors de la visite, sans tenir compte du fait que le projet se trouvait en phase d'expérimentation de 2023 à 2025 et qu'il « [allait] développer une activité agricole réelle et conforme » sur la parcelle n° 11'174 qu'il louerait dès le mois de juillet 2025. Il n'avait jamais déclaré être « sous-équipé », ses équipements étant adaptés à l'état d'avancement du projet et la volonté d'une mise en valeur durable et progressive. L'on ne pouvait lui reprocher le manque d'une infrastructure qui n'aurait été ni cohérente ni financièrement viable en 2023 ou 2024, sur des surfaces louées plus petites et morcelées. La CFA n'avait pas non plus pris en compte la rupture unilatérale de l'accord de sous-location d'une partie de la parcelle n° 11'174, en novembre 2024. Il sollicitait une nouvelle visite de la CFA à fin 2025 ainsi que son audition en vue d'une appréciation directe de la sincérité de sa démarche et l'adéquation de son projet aux objectifs de la LDFR.

d. Le 6 août 2025, le recourant a signalé un « comportement intimidant » et la prise de photos non autorisées en date du 31 juillet 2025, par un tiers, qui avait déclaré habiter C_____ depuis 75 ans et avait refusé de s'expliquer ou de s'identifier.

e. Le 28 septembre 2025, le recourant a communiqué diverses informations et photographies relatives aux travaux et cultures entrepris sur la parcelle n° 11'174 en 2025, dont la commande de 5'000 plants de lavande et de 500 plants de mûres et la plantation de 45 plants de vigne, 15 plants de kiwis, 40 myrtilliers et 5 grenadiers. Il avait « fait semer » le pâturage, la jachère florale et de l'orge

d'automne et apporter du compost et il avait « fait labourer le terrain (en 2 phases différentes) ». Un accord conclu avec son voisin lui permettait d'utiliser le matériel agricole de celui-ci moyennant une rémunération horaire, il avait commandé un tracteur et il prévoyait l'acquisition d'une semeuse. Il avait trouvé des apiculteurs intéressés à installer trois ruches dès l'hiver et était en train d'effectuer les raccordements d'eau afin d'installer un système d'arrosage. À la suite d'une inspection effectuée par l'office de l'agriculture le 8 septembre 2025, l'exploitation avait été reconnue en vue de l'octroi de paiements directs.

f. Le 29 septembre 2025, la chambre de céans a informé les parties que la cause serait gardée à juger après le délai imparti pour d'éventuelles déterminations.

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. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. En vertu de 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 compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2), non réalisée en l'espèce.
3. Le litige porte sur le refus d'autoriser l'achat d'une parcelle sise en zone agricole.
4. Le recourant sollicite une comparution personnelle et un transport sur place.

4.1 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 y soit donné suite (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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. Il n'implique pas le droit d'être entendu oralement ou d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2).

4.2 En l'espèce, le recourant a pu exposer ses arguments par écrit devant l'instance précédente et devant la chambre de céans et produire toute pièce utile à l'appui de sa position. Il n'explique pas quels éléments, autres que ceux déjà avancés, sa comparution serait à même d'établir. Les éléments figurant au dossier permettant de trancher le litige, il ne sera pas ordonné de comparution personnelle des parties. Il n'y a pas lieu non plus de procéder à un transport sur place pour inspecter la

parcelle litigieuse. La chambre de céans dispose d'un dossier complet, qui contient les éléments pertinents relatifs à l'état de ladite parcelle, étant précisé que, comme exposé plus en détail ci-après, c'est la situation au moment où la CFA a rendu la décision attaquée qui est déterminante et non la situation actuelle.

5. Le recourant se plaint d'un traitement tardif et d'une évaluation incomplète et inéquitable de son dossier.

Il a déposé sa requête d'autorisation le 27 septembre 2023, l'a complétée le 4 février 2024, a été entendu le 16 avril 2024 et a participé au transport sur place le 24 juin suivant. Le recourant et son conseil ont présenté des observations écrites, accompagnées de pièces, les 13 mai, 2 octobre, 9 octobre, 13 novembre et 19 novembre 2024 et ont en particulier pu se déterminer sur la comparution personnelle et sur le transport sur place, le procès-verbal y relatif ayant été modifié en conséquence. Il en résulte que la CFA n'a pas tardé à traiter le dossier et que le recourant a pu se déterminer conformément à son droit d'être entendu.

Le reproche que la CFA aurait dû tenir compte de l'évolution de la situation depuis juin 2024 et procéder à un second transport sur place est infondé. La décision attaquée se réfère aux allégations du 2 octobre 2024 relatives aux améliorations intervenues aux mois de juillet et août, mais l'autorité a considéré que ces explications ne suffisaient pas à démontrer que le recourant avait des connaissances pratiques suffisantes au moment de la décision, en rappelant que ce dernier admettait explicitement que son projet était en phase d'expérimentation jusqu'en 2025. La CFA n'a donc pas omis de prendre en compte les éléments postérieurs au transport sur place, mais en a tiré une conclusion différente que le recourant, qu'elle a dûment motivée. Elle pouvait par ailleurs considérer qu'un autre transport sur place n'était pas utile vu que le recourant avait lui-même indiqué qu'il ne possédait pas encore les équipements nécessaires à l'exploitation, ce qui corroborait ses déclarations selon lesquelles le projet était toujours en phase expérimentale. La CFA lui a donné l'occasion de présenter des observations écrites et de produire toutes les pièces utiles, notamment au sujet de l'évolution depuis le mois de juin, et il a produit des photos montrant l'état des cultures. L'on ne voit pas quels autres éléments une inspection sur place aurait permis d'établir. La CFA a procédé à une appréciation anticipée des preuves, ce qui est admissible au regard du droit d'être entendu et ne dénote aucun traitement partial, inéquitable ou arbitraire. L'autorité était en possession d'un dossier écrit complet, avait entendu le recourant en personne et avait fait un transport sur place. Dans la mesure où l'instruction était terminée, il n'y avait pas lieu de prolonger la procédure au motif que la situation du recourant était encore susceptible d'évoluer.

Le grief est rejeté.

6. Le recourant se plaint d'une mauvaise interprétation de l'art. 9 LDFR.

6.1 À teneur de son art. 1 al. 1, la LDFR 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 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).

6.2 L'acquisition d'une entreprise agricole ou d'un immeuble agricole est soumise à autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). À Genève, c'est la CFA qui est compétente en la matière (art. 10 let. b de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 (LaLDFR - M 1 10)).

6.3 A teneur de l'art. 61 al. 2 LDFR, l'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. Conformément à cette disposition, il existe, en l'absence de motif de refus, un droit à l'octroi de l'autorisation. La question de savoir s'il existe un motif de refus constitue une question de droit, l'autorité compétente en matière d'autorisation ne disposant d'aucun pouvoir d'appréciation dans l'application des art. 63 et 64 LDFR (ATF 132 III 212 consid. 3.2).

6.4 L'autorisation peut notamment être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas un exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). Le requérant doit, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, remplir cumulativement les conditions posées par ces deux alinéas (arrêts du Tribunal fédéral 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1 et 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 consid. 2.2 ; ATA/984/2023 du 12 septembre 2023 consid. 4.5.2). D'éventuelles conditions ou charges ne peuvent porter que sur des points accessoires et ne sauraient suppléer à la réalisation, au plus tard au moment de la décision d'autorisation, des conditions mêmes auxquelles la loi subordonne l'octroi de l'autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 4b).

6.5 Selon l'art. 9 al. 1 LDFR, est exploitant à titre personnel « quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci ».

6.5.1 Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie importante du travail aux champs, à l'étable et à la ferme (y compris le travail administratif), ainsi que le travail en relation avec la commercialisation des produits (arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et les références citées ; ATA/984/2023 précité consid. 4.5.2). Cela inclut notamment le

travail de la terre, les semis, les soins aux cultures et aux récoltes et les soins aux animaux, étant précisé que le critère de la gestion personnelle de l'entreprise n'est pas pertinent s'agissant de l'acquisition d'un immeuble agricole (Eduard HOFER *in* Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2^e éd., 2011, n. 17 et 26 *ad* art. 9.). Dans les petites unités, la personne concernée doit effectuer elle-même la grande partie des travaux des champs et de gestion du bétail. Dans les entreprises plus importantes, elle peut recourir à du personnel ou à d'autres membres de sa famille, mais même dans ce cas, s'il n'est pas indispensable qu'elle soit présente chaque jour sur l'exploitation, elle saurait ne s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à l'exploitation (arrêt du Tribunal fédéral 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 et 6.5 et les références citées). L'exploitant doit travailler dans une mesure substantielle dans l'entreprise agricole, mais la loi n'exige pas qu'il y consacre tout son temps et il est admis qu'un exploitant à titre personnel pratique l'agriculture à temps partiel (arrêt du Tribunal fédéral 5C.247/2002 du 22 avril 2003 consid. 3.2 et les références citées). Le droit foncier rural n'exclut pas non plus d'emblée la qualité d'exploitant à titre personnel de celui qui exerce une activité agricole à titre de hobby, mais il doit satisfaire personnellement aux conditions de l'art. 9 LDFR (arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2).

6.5.2 Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que la personne intéressée n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), celle-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'elle entend acquérir. S'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence d'attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3 et les arrêts cités). Dans cet arrêt, portant sur le projet de planter des arbres fruitiers, le Tribunal fédéral a admis de telles attaches s'agissant d'une personne au bénéfice d'un baccalauréat en sciences agronomiques et d'un diplôme de technicien avec une spécialisation en arborisation fruitière et élevage de bétail et qui avait travaillé dans plusieurs exploitations agricoles, le Tribunal fédéral relevant encore que l'intéressé affichait la volonté de travailler lui-même le bien-fonds compte tenu du fait qu'il voulait en faire, à terme, sa source de revenus et qu'il avait le temps de se consacrer au projet dans la mesure où aucune autre activité ne ressortait du dossier (ATF 150 II 168 consid. 4.5).

6.5.3 La jurisprudence exige une volonté sérieuse d'exploiter personnellement l'immeuble agricole (ATF 81 II 570 consid. 2), qui doit non seulement être présente au moment de l'acquisition, mais également sur le long terme, surtout lorsqu'il s'agit de la vente d'immeubles agricoles (ATF 150 II 168 consid. 4.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 5.1.3).

6.6 Selon l'art. 9 al. 2 LDFR, 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.

6.6.1 La capacité d'exploiter à titre personnel suppose que la personne intéressée possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable des terres agricoles (ATF 150 II 168 consid. 4.1.3). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture ou, suivant les cas, si elle a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir. Seule la personne qui, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 précité consid. 4.2 et les références citées ; ATA/243/2023 du 14 mars 2023 consid. 3.1.1). Selon le Tribunal fédéral, le fait d'avoir acquis, durant l'enfance, une certaine expérience de la culture maraîchère « sur le tas » dans l'environnement familial ne saurait être assimilé à une formation agricole adéquate ; par ailleurs, le fait d'avoir cultivé, durant deux ans, une parcelle d'un peu moins de deux hectares à l'étranger ne suffit pas, dès lors que cela n'établit pas l'existence d'une formation et les circonstances et le succès de cette activité, que le requérant doit établir (arrêt du Tribunal fédéral 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.2).

Il est admis que l'on ne peut exiger des agriculteurs amateurs qu'ils aient suivi une formation agricole complète, mais ils doivent toujours être exploitant à titre personnel, celui qui sollicite l'autorisation d'acquérir un immeuble soumis à la LDFR devant donc établir qu'il est capable de cultiver lui-même les terres en question. Aussi, une exploitation à titre personnel est-elle admise lorsque le requérant prouve qu'il a une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble agricole qu'il entend acquérir ou lorsqu'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acquérir (arrêts du Tribunal fédéral 2C_334/2021 précité consid. 4.2 ; 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 ; 5A.17/2006 précité consid. 2.4.1 et les références citées).

6.6.2 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a aussi lieu de tenir compte de la capacité et de la situation financières du repreneur, le principe de l'exploitation à titre personnel ne pouvant déployer ses effets que si celui-ci est à même d'exploiter de manière durable (arrêts du Tribunal fédéral 2C_520/2021 précité consid. 6.2 ; 5C.5/1998 du 12 février 1998 consid. 4a). L'octroi de l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole n'exige pas un projet générant un revenu, puisqu'un tel immeuble peut être acheté à titre de loisirs, dans le but d'y exercer un hobby (ATF 150 II 168 consid. 4.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 précité consid. 5.1.3 et les références citées). Un auteur relève que, s'agissant d'un immeuble agricole, l'exploitant ne doit pas nécessairement être propriétaire de tout le matériel nécessaire s'il peut en disposer autrement, notamment en le louant (Eduard HOFER, *op. cit.*, n. 17 et 26 *ad art.* 9).

6.7 La doctrine évoque, sous l'angle des critères de l'aptitude physique, de l'exploitation personnelle et du caractère durable de celle-ci, des limites d'âge

au-delà desquelles l'octroi de l'autorisation supposerait la perspective d'un successeur (Eduard HOFER, *op. cit.*, n. 38 *ad art.* 9 et les références de doctrine citées à propos de limites d'âge à 45, 50 ou 65 ans). Il résulte de la jurisprudence du Tribunal fédéral qu'un âge avancé n'est pas nécessairement un empêchement, du moins dans les cas où l'intéressé exploite déjà le bien convoité en qualité de fermier ou lorsque ses descendants, formés ou déjà actifs dans le domaine agricole, sont susceptibles de reprendre l'exploitation (ATF 134 III 586 consid. 3.1.3 et 3.1.4 = JdT 2009 I 276 et les références citées ; ATF 107 II 30 = JdT 1981 I 299). Dans une affaire où il n'y avait pas de telles circonstances, le Tribunal fédéral a relevé que le principe de l'exploitation à titre personnel ne peut déployer ses effets que si l'acquéreur est à même de s'occuper de son entreprise de manière durable et que la condition de durabilité n'était pas réalisée dans le cas traité, vu l'âge de 63 ans de l'intéressé (arrêt du Tribunal fédéral 2C_520/2021 précité consid. 6.5).

6.8 La qualité d'exploitant à titre personnel doit être examinée en fonction du bien-fonds pour lequel une autorisation d'acquérir est requise. Le requérant doit remplir les conditions en matière d'exploitation personnelle pour l'ensemble de la superficie à acquérir (arrêt du Tribunal fédéral 2C_855/2008 du 11 décembre 2009 consid. 3.3), ce qui n'est pas le cas lorsqu'il n'utilisera qu'une petite partie de la parcelle et laissera un tiers exploiter le reste dans le cadre d'un bail à ferme (arrêt du Tribunal fédéral 2C_241/2025 du 22 octobre 2025 consid. 5.7).

6.9 La seule réalisation des conditions pour recevoir des paiements directs n'est pas déterminante, car la notion d'exploitant à titre personnel est une notion propre à la LDFR (arrêt du Tribunal fédéral 5A.20/2004 consid. 3.6), qui pose des conditions supplémentaires, telles que l'aptitude physique et morale et la volonté d'exploiter personnellement l'entreprise ou l'immeuble (Eduard HOFER, *op. cit.*, n. 11g *ad art.* 9).

6.10 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'achat de la parcelle litigieuse est soumis à autorisation, aucune des exceptions prévues à l'art. 62 LDFR n'étant remplie.

6.10.1 Le recourant affirme avoir la volonté d'exploiter personnellement et de manière substantielle la parcelle litigieuse au sens de l'art. 9 al. 1 LDFR. Il allègue dans son recours qu'il est le seul à travailler activement dans l'exploitation et à consacrer l'essentiel de son temps et que l'implication de sa famille est limitée à un accompagnement moral et logistique ponctuel, sans aucune incidence sur l'exploitation et la gestion de la parcelle. Il ressort toutefois de la promesse de vente et de l'ensemble du dossier d'instruction soumis à la CFA qu'il présentait précédemment la réalisation de la ferme comme un projet commun, avec un fort engagement de tous les membres de la famille. Plusieurs pièces au dossier suggèrent une implication importante de son épouse, comme les attestations de formation et les relevés statistiques indiquant pour elle un taux d'activité supérieur à celui du recourant jusqu'en 2023, mais aussi la description du rôle qu'elle jouerait à l'avenir dans le cadre du projet prévu. Le recourant a aussi insisté sur l'engagement de ses enfants et sur la possibilité qu'un d'eux reprenne par la suite la ferme.

Ses déclarations au sujet de l'ampleur de son engagement, comparé à celui qui est attendu de la part de tiers, sont donc fluctuantes et contradictoires et, pour ce motif, sujettes à caution.

À cela s'ajoute que le recourant n'envisage pas de réduire son activité de directeur adjoint à la B_____ de plus d'une demi-journée ou une journée par semaine, ce qui rend peu convaincant son argument selon lequel il doit être autorisé à opérer une « transition progressive » de son emploi actuel vers une « implication accrue » dans l'exploitation agricole. Au stade du recours, il a même indiqué qu'il estime dorénavant pouvoir combiner ses activités agricoles avec un emploi à temps plein, ce qui ne paraît pas réaliste, s'agissant du développement d'une ferme comportant plusieurs cultures de type différent (légumes, arbres fruitiers, lavande), des animaux et un système de pâturage rotatif, sur une superficie trois fois plus grande que celle où il n'a, selon ses propres déclarations, exercé jusque-là qu'une activité expérimentale avec le concours de sa famille et d'un ami agriculteur.

Ses allégations à propos de l'activité déployée en 2025 sur la parcelle n° 11'174, en vertu du bail à ferme qu'il a conclu avec la propriétaire, remettent également en question sa volonté de travailler personnellement ladite parcelle. Dans ses dernières observations devant la chambre de céans, il évoque en effet des travaux qui ont consisté à labourer ce terrain et à effectuer des semis et des plantations, soit des travaux qui incombent typiquement à l'exploitant au sens de l'art. 9 LDFR. Le recourant affirme cependant, sans autre explication, qu'il « a fait » procéder à ces travaux, qui ont donc été exécutés par des tiers, sans qu'aucun élément permette d'établir en quoi aurait consisté une éventuelle intervention concrète de sa part.

Le recourant échoue ainsi à rendre vraisemblable son engagement à cultiver personnellement et de manière substantielle le terrain agricole qu'il entend acquérir.

6.10.2 Il est établi, à propos de la capacité d'exploiter le terrain concerné au sens de l'art. 9 al. 2 LDFR, que le recourant ne possède pas de formation agricole complète. Les cours qu'il a suivis étaient relativement courts et concernaient généralement des sujets spécifiques et il ressort de la procédure devant la CFA que le recourant était conscient qu'il ne possédait pas encore les connaissances nécessaires, puisqu'il a indiqué qu'il comptait poursuivre son parcours de formation en 2025.

Le recourant n'a pas non plus démontré qu'il avait, au moment du refus de l'autorisation, acquis des connaissances pratiques suffisantes en exploitant un terrain comparable à la parcelle n° 11'174. Les activités ponctuelles qu'il a pu avoir en tant qu'enfant et étudiant, il y a de très nombreuses années, ne sont pas pertinentes. L'exploitation d'un potager familial depuis 2016 n'est pas comparable au projet qu'il a présenté. Il a en outre affirmé, de manière constante, que jusqu'en 2025, son activité relevait de l'expérimentation et visait notamment à se former et à acquérir de l'expérience. Dans le dossier soumis à la CFA en 2024 il a indiqué qu'il n'avait qu'une « expérience limitée » et qu'il devait acquérir davantage d'expérience dans la production et la commercialisation des cultures maraîchères.

Il a ensuite expliqué les semis tardifs constatés en juin 2024 par le fait que c'était leur « première année de production agricole à une telle échelle ». Devant la chambre de céans, il a indiqué qu'il allait développer une « activité agricole réelle » sur la parcelle n° 11'174 qu'il louerait dès le mois de juillet 2025 et que la seconde phase du projet ne commercerait qu'après l'acquisition de ladite parcelle. En d'autres termes, au moment où la décision attaquée a été rendue, l'expérience agricole du recourant était non seulement limitée à une activité et une superficie qui ne sont pas comparables au projet prévu sur la parcelle convoitée, mais elle n'avait, même sur cette superficie trois fois plus restreinte, pas encore atteint le stade d'une réelle exploitation agricole.

Quant à l'évolution des circonstances dont se prévaut le recourant, comme l'a relevé la CFA, les photos prises durant la deuxième moitié de l'année 2024 ne suffisent pas à démontrer qu'il est au bénéfice d'une expérience réussie. Bien qu'il en ait eu plusieurs occasions, le recourant n'a produit aucune pièce établissant le succès de son activité et n'a donné aucune information quantitative relative au développement de la clientèle ou de la production et la distribution des légumes et produits transformés en 2024. Il est précisé que les considérations relatives à l'état d'avancement de l'exploitation et au manque d'infrastructure ne visent pas à juger son projet, mais à déterminer s'il a pu accumuler assez d'expérience pratique, ce qui suppose notamment qu'il ait disposé des installations permettant une exploitation comparable à celle qu'il entend réaliser sur la parcelle litigieuse. Contrairement à ce que suggère le recourant, cela ne signifie pas que la CFA réserve l'achat d'immeubles agricoles aux agriculteurs possédant déjà une infrastructure complète, puisqu'une personne au bénéfice d'une formation agricole complète qui débute peut également remplir les conditions découlant de l'art. 9 LDFR, tout comme celle qui souhaite acquérir un terrain plus petit qui requiert peu d'équipements. La reconnaissance de l'exploitation dans le cadre des paiements directs n'est pas suffisante pour admettre la qualité d'exploitant à titre personnel, qui est une notion autonome de la LDFR soumise à des conditions supplémentaires, ce que la décision de l'OCAN du 18 janvier 2024 rappelle expressément.

Il en résulte que le recourant n'a pas démontré qu'il a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à la parcelle n° 11'174 et qu'il avait acquis, au 3 décembre 2024, suffisamment d'expérience pour qu'il soit doté des compétences requises par la loi. Quant à l'activité déployée en 2025, elle n'est pas pertinente, dans la mesure où la qualité d'exploitant à titre personnel doit exister au plus tard au moment où la décision est prise.

6.10.3 Il apparaît enfin douteux que le critère du caractère durable de l'exploitation personnelle soit réalisé. Selon le recourant, son activité agricole n'est pas encore sortie de la phase expérimentale, y compris s'agissant des fruits et légumes, et la lavande, qui est un pilier important du projet, ne produira qu'à partir de 2027. L'exploitation effective ne démarrera donc qu'à quelques années de l'âge de la retraite du recourant et de son épouse. La retraite du recourant, en 2032, marquera

par ailleurs la fin des paiements directs (art. 3 al. 1 let. b de l'ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture du 23 octobre 2013 - OPD - RS 910.13), qui, selon les comptes provisionnels au dossier, couvrent une part importante des charges d'exploitation. Il est enfin précisé que les trois fils du recourant sont engagés dans des études ou des activités professionnelles étrangères au domaine de l'agriculture et qu'aucun élément au dossier ne démontre que l'un d'eux se destinerait à devenir agriculteur.

Force est de constater que le recourant n'a pas démontré qu'il avait la formation ou l'expérience requise pour exploiter l'immeuble agricole qu'il entend acquérir et qu'il possède les aptitudes normalement requises en vertu de l'art. 9 al 2 LDFR.

Les conditions de l'art. 9 al. 1 et al. 2 LDFR n'étant pas remplies, c'est à juste titre que la CFA a refusé d'octroyer l'autorisation d'achat sollicitée.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

7. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 500.- sera mis à la charge du recourant et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 février 2025 par A_____ contre la décision de la commission foncière agricole du 3 décembre 2024 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 500.- à la charge de A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que conformément aux art. 82 ss LTF, 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 A_____, à la commission foncière agricole ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeant : Florence KRAUSKOPF, présidente, Patrick CHENAUX, 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

le greffier :