RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3760/2022-AMENAG **ATA/424/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 25 avril 2023

dans la cause

A_____ **recourante**
représentée par Me Laurent Winkelmann, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

et

Monsieur B_____ **intimés**

EN FAIT

A. **a.** A_____ (ci-après : la société) était inscrite au registre du commerce genevois (ci-après : RC) depuis le 3 décembre 2021.

Elle avait pour but l'exploitation de tout domaine agricole, (et/ou) viticole, (et/ou) horticole, ainsi que toutes activités se rapportant à ce but en conformité avec la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) ; l'achat, la vente, le négoce, le développement, la création, la production, la distribution, l'importation, l'exportation et la commercialisation de tous produits dans les domaines de l'agriculture, (et/ou) viticulture, (et/ou) horticulture. La société pouvait effectuer, dans le respect de la LDFR, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, en Suisse et à l'étranger, se rattachant directement ou indirectement au but principal. Elle peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger. La société pourra également accorder des prêts à ses actionnaires et/ou se solidariser, cautionner ou se porter-fort des prêts consentis par des tiers à ses actionnaires, dans le respect de la LDFR.

Son capital était de CHF 20'000.-, divisé en 200 parts sociales, dont 134 sont la propriété de Monsieur C_____ et 66 de Monsieur D_____. Tous deux en étaient les associés gérants. M. C_____ en était président et à une voix prépondérante dans la prise de décision.

Il sera vu ci-dessous que la société a été transformée en société anonyme, en cours de procédure, le 12 janvier 2023. Elle a conservé le même but.

b. M. C_____, né le _____ 1975, est domicilié à E_____, dans le canton de Genève.

Il se dit issu d'une famille d'agriculteurs au Maroc, dans le moyen Atlas. Il a obtenu, au Maroc, son baccalauréat en sciences agronomiques en juin 1997, puis, en septembre 2000, un diplôme de technicien, avec spécialisation en arborisation fruitière et élevage du bétail. Ce diplôme a été reconnu comme équivalent à un certificat de capacité (ci-après : CFC), selon attestation du 23 juin 2021 du secrétariat d'État à la formation, à la recherche et à l'innovation de la Confédération (ci-après : SEFRI).

Il dit s'être toujours occupé de l'exploitation agricole familiale et continuer à la gérer. Il se dit également propriétaire de plusieurs parcelles de très grande taille au Maroc, qu'il exploite.

Il a racheté une société horlogère à Genève qui, victime de la crise de Covid-19, a dû fermer. Il est sans activité professionnelle.

c. Monsieur B_____ est propriétaire de la parcelle n° 1'714 de la commune de F_____, d'une surface de 33'706 m², sise en zone agricole et comprise dans les surfaces d'assolement (ci-après : SDA). Cette parcelle est affectée aux grandes cultures.

d. M. C_____ allègue avoir appris que M. B_____, était l'objet de poursuites de la part de l'administration fiscale, si bien que la parcelle précitée avait été saisie.

Il avait donc décidé d'acquérir cette parcelle, au travers de la société, de manière à l'exploiter dans son domaine de spécialité, l'arboriculture, à savoir la plantation de pommiers, de poiriers et de cerisiers. Il avait élaboré un business plan dont il ressortait que, sans tenir compte des paiements directs, cette culture était susceptible d'atteindre un seuil de rentabilité au bout d'une dizaine d'années, tout en sachant que son investissement initial ne serait pas remboursé avant cinquante ans, en raison du prix d'achat élevé de la parcelle.

e. Par acte du 2 novembre 2021, M. B_____ a vendu la parcelle en cause à la société, sous condition suspensive de l'obtention d'une autorisation d'acquérir de la commission foncière agricole (ci-après : CFA).

B. **a.** Le 2 février 2022, la société a saisi la CFA d'une requête tendant à l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 1'714 de la commune de F_____.

b. Par décision du 11 octobre 2022, la CFA a rejeté cette requête.

La parcelle en cause était située en zone agricole et comprise dans l'inventaire des SDA. Elle était assujettie à la LDFR.

Il ressortait de l'audition de M. C_____, outre les éléments précités, qu'il n'exploitait actuellement rien à Genève. Des parcelles situées en Valais, dont il ignorait la localisation exacte, appartenaient à M. D_____ et l'épouse de ce dernier. Ces parcelles familiales comportaient des pommiers et des cerisiers. Dans la mesure où elles étaient affermées, ni M. C_____, ni M. D_____ ne les exploitaient. M. D_____ était domicilié à Genève et n'était pas agriculteur à la base.

Selon les déclarations de M. C_____ encore, la société horlogère qu'il avait rachetée à « Mme G_____ » existait depuis plus de cent trente ans et marchait très bien avant la fermeture de ses boutiques à Genève en raison de la crise du Covid-19.

Au vu des éléments du dossier et de la comparution de M. C_____, la CFA n'était convaincue ni que celui-ci disposait des qualités nécessaires pour exploiter personnellement la parcelle en cause, ni qu'il entendait réellement le faire à titre

personnel. De plus, le projet présenté était flou et sa viabilité financière n'avait nullement été démontrée.

C. **a.** La société a formé recours contre cette décision devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) par acte expédié le 14 novembre 2022. Elle a conclu à l'annulation de ladite décision et à ce qu'elle soit autorisée à acquérir la parcelle en question pour le prix de CHF 265'000.-.

M. C_____ pouvait indiscutablement revendiquer la qualité d'exploitant à titre personnel. Il disposait d'une large majorité des parts sociales de la société, de la qualité de gérant, d'une voix prépondérante et assurait la direction effective de la société et partant ses activités agricoles. Il avait démontré à la CFA, par la production de diplômes, ses capacités en matière d'arboriculture et d'élevage de bétail. Il avait expliqué être issu d'une famille d'agriculteurs et avoir participé à l'exploitation des terrains familiaux depuis son plus jeune âge. Il était propriétaire de plusieurs parcelles, sa qualité d'exploitant ayant été démontrée pour l'une d'elles par une attestation versée à la procédure. C'était donc à tort et sans que l'on sache pour quelle raison que la CFA s'était déclarée non convaincue de ce qu'il disposait des qualités nécessaires pour exploiter la parcelle en cause.

La CFA ne niait pas que M. C_____ ait la faculté de cultiver en personne la parcelle en cause, mais émettait des doutes, sans que l'on sache pourquoi, quant à son intention de l'exploiter. Or, il avait démontré qu'il avait clairement des attaches avec l'agriculture, de par ses origines paysannes et ses études, mais également qu'il n'était pas déjà accaparé par une autre activité professionnelle, puisque sans emploi. De plus, il procèderait à l'acquisition de la parcelle par un apport de fonds propres, ce qui démontrait son intention de développer une activité économique. Si l'existence d'un budget d'exploitation était un élément important, il n'était pas nécessaire que le projet d'exploitation génère un revenu, puisque l'immeuble agricole pouvait être acheté dans la perspective d'exercer un hobby. Ainsi, le fait que l'exploitation envisagée ne soit pas rentable avant une dizaine d'années n'était pas décisif, puisqu'il n'y aurait pas de charges hypothécaires, que l'essentiel était pour M. C_____ d'avoir une activité professionnelle, de sorte que la parcelle serait son outil de travail, source de revenu.

À l'inverse, il n'existait aucun indice plaidant pour l'absence de volonté d'exploiter personnellement la parcelle, comme la renonciation à un revenu antérieur supérieur à celui résultant de l'exploitation, à la recherche avant tout d'un logement en zone agricole ou encore une importante distance entre le domicile et la parcelle, ce qui n'était pas son cas, puisqu'il habitait E_____.

Ainsi, tant M. C_____ que la société devaient se voir reconnaître la qualité d'exploitants à titre personnel.

C'était à raison que la CFA n'avait pas fait état des deux autres motifs de refus énoncés à l'art. 63 LDFR, étant rappelé que l'immeuble en question était réalisé dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée et que, de toute manière, le prix convenu, de CHF 7.86 m^2, se situait en dessous du prix maximum de CHF 8.- m^2 déterminé par la CFA.

b. La CFA a conclu, le 19 décembre 2022, au rejet du recours.

La simple reconnaissance de diplômes, tout comme le fait d'invoquer l'activité de sa propre famille dans l'agriculture « depuis toujours », ne suffisaient pas à eux seuls pour garantir que M. C_____ disposait des compétences nécessaires lui permettant d'assurer personnellement l'exploitation de la parcelle en cause.

Il avait indiqué souhaiter cultiver des pommiers et des cerisiers sur cette parcelle, tout en admettant n'avoir nullement étudié le type de porte-greffe et les variétés qu'il envisageait de planter. Ses propos au sujet de la possibilité de cultiver des pommes « Golden delicious » et des poires « Williams » n'attestaient d'aucunes connaissances ni compétences particulières. Or, de par l'expérience des membres de la CFA, la production de pommes et de poires était particulièrement exigeante et réclamait des connaissances spécifiques, qu'elle détaillait, et que le recourant ne démontrait pas avoir. Aucun des deux associés de la société n'exploitait actuellement personnellement des parcelles, que ce soit à Genève ou en Valais. M. D_____ était domicilié à Genève, n'était pas agriculteur de formation, et les parcelles qu'il détenait en Valais, avec son épouse, étaient affermées.

La volonté soudaine d'acquérir cette parcelle faisait suite aux difficultés financières rencontrées par le propriétaire du terrain, ami de M. C_____. Ce dernier acceptait de payer un prix de CHF 265'000.- pour cette parcelle uniquement parce qu'il savait, pour être en affaires avec son propriétaire, qu'il récupérerait à terme son argent. L'achat de cette parcelle semblait moins dicté par la volonté de la cultiver que par son emplacement privilégié, d'un point de vue immobilier, celle-ci ayant par le passé déjà été l'objet d'études en vue d'un possible déclassement en zone constructible dans l'une des communes les plus prisées du canton.

Au vu de ces éléments, elle n'était convaincue ni du fait que M. C_____ disposait des qualités nécessaires à l'exploitation personnelle de la parcelle, ni qu'il entendait réellement l'exploiter personnellement.

Si la loi visait prioritairement à éviter le surendettement du monde paysan, il allait de soi que les objectifs visant à la conservation d'une forte population paysanne, à l'assurance de la productivité l'agriculture et de la consolidation de la propriété rurale, passaient immanquablement par la viabilité économique de l'activité agricole. Le fait que l'acquisition de la parcelle se fasse majoritairement, voire en totalité, par des fonds propres ne suffisait pas à garantir la rentabilité et la viabilité

du projet laquelle ne pourrait, dans la présente situation, être atteinte avant de nombreuses années et ce, uniquement si la parcelle était correctement exploitée. C'était pour cette raison qu'elle avait retenu que le projet présenté était flou et que la viabilité financière n'était nullement démontrée.

La parcelle en cause totalisait plus de 33'000 m² et nécessitait des compétences dépassant largement celles requises dans le cadre d'une activité agricole de loisirs. Ainsi, s'il n'était pas nécessaire de retirer un revenu d'un hobby, il en allait à l'évidence différemment de l'activité professionnelle de l'exploitant agricole qui était supposé pouvoir vivre de son activité.

c. M. B_____ a indiqué, par observations spontanées du 19 décembre 2022, qu'il était un ami de longue date de M. C_____. Il avait eu l'occasion de visiter à plusieurs reprise le domaine agricole familial qu'il dirigeait au Maroc et de se rendre compte que les cultures avaient le même aspect qu'ici. Autrement dit, le domaine en question était bien tenu. Avant la fermeture des frontières due à la pandémie de Covid-19, il avait pu voir M. C_____ occupé aux travaux agricoles. Ainsi, lorsque ce dernier lui avait dit qu'il cherchait du terrain à Genève pour y monter une entreprise agricole, il lui avait proposé la parcelle dont il avait hérité de son père. Tous deux avaient fixé le prix en fonction du montant correspondant à la dette que lui-même n'était pas en mesure de régler, faute de liquidités.

Malgré le refus de la CFA d'autoriser cette vente, il avait, le 16 novembre 2022, écrit au Domaine H_____ qu'il « résiliai[t] le prêt dont elle a[vait] bénéficié jusqu'ici pour pouvoir cultiver cette parcelle ». Il avait en effet hérité de son père de deux parcelles, à savoir la parcelle litigieuse ainsi que la parcelle n° 98 de la commune de I_____, sur laquelle le Domaine H_____ avait un bail à ferme. Cette parcelle avait été vendue à Madame J_____, agricultrice - apicultrice. Il s'étonnait du refus de la CFA, dans la mesure où il paraissait logique que, comme pour la parcelle de I_____, ce domaine puisse être vendu à un agriculteur. M. C_____ lui avait dit disposer des fonds propres nécessaires à l'achat et entendre se livrer aux travaux de culture/arboriculture, comme il le faisait précédemment au Maroc.

d. Dans sa réplique du 10 février 2023, la recourante a fait savoir que la société avait, à l'occasion de l'assemblée générale du 12 janvier 2023, décidé d'augmenter son capital social à CHF 100'000.- et de se transformer en société anonyme. Elle avait modifié sa raison sociale en A_____ (ci-après : la SA). M. C_____ en était l'administrateur unique et détenait 71.5 % des 1'000 actions, M. D_____ en détenant 28.5 %.

Son but social était l'exploitation de tout domaine agricole ainsi que toute activité se rapportant à ce but en conformité avec la LDFR. Elle pourrait effectuer toutes opérations dans le respect de la LDFR.

La SA remplissait les conditions pour être exploitante à titre personnel, dès lors que M. C_____ disposait d'une participation majoritaire dans la société, en était le seul actionnaire et organe qui exploiterait la parcelle litigieuse. Il était en mesure de diriger concrètement l'administration courante de cette personne morale, dès lors qu'il était le seul administrateur avec signature individuelle.

Il revenait sur les éléments fondant sa capacité d'exploiter la parcelle à titre personnel et ajoutait que Monsieur K_____ confirmait, selon attestation du 1er février 2023, avoir effectué des travaux agricoles conjointement avec lui tant à l'époque où tous deux travaillaient dans leurs exploitations familiales respectives au Maroc que plus récemment dans l'exploitation de celui-là à L_____. Ces travaux avaient notamment consisté dans la plantation d'arbres fruitiers, l'amélioration du sol, la taille des arbres et l'épandage de produits contre les maladies et les récoltes. M. C_____, dans le cadre de sa formation scolaire et professionnelle, avait effectué un stage, « l'immersion dans le métier d'agriculteur arboricole » faisant par ailleurs partie du programme de l'école technique qu'il avait fréquentée à M_____. C'était donc à tort que la CFA lui niait une expérience pratique personnelle en matière d'arboriculture.

La CFA soutenait qu'il n'avait pas amené la preuve qu'il aurait étudié concrètement la possibilité d'exploiter la parcelle en cause pour la production fruitière, à savoir une parfaite connaissance du sol, avoir contrôlé la densité de plantation, avoir étudié les questions de taille et de formation des arbres, l'apport de fertilisant ou les éléments de lutte contre les maladies, les mauvaises herbes etc., pas plus que les questions de personnel et d'infrastructures pour le processus de maturation, de stockage en chambre froide et enfin n'aurait pas étudié la question des débouchés commerciaux. On pouvait douter que l'acquisition d'une parcelle agricole puisse être autorisée sans que le requérant ait prouvé tous ces éléments. La CFA n'invoquait ni dans sa décision ni dans ses observations de référence juridique de ces exigences élevées, à défaut d'arguments sérieux et concrets. Quoiqu'il en fût, M. C_____ avait tant les connaissances théoriques que l'expérience pratique en matière d'arboriculture qui lui permettaient d'étudier les différents points précités. Une partie des questions avait d'ailleurs été abordée dans son business plan. Il avait d'autre part rencontré à plusieurs reprises Monsieur N_____, agriculteur à O_____, avec lequel il avait notamment abordé la question de l'écoulement de la récolte et des conditions d'exploitation de la parcelle et son « aptitude à être plantée en verger ». M. N_____ avait, lors de ces discussions, pu se rendre compte de ses compétences agricoles et de sa capacité à exploiter la parcelle.

Si la CFA avait étudié en détail le business plan, elle aurait constaté que celui-ci ne tenait pas compte des paiements directs. Or, il était clair que l'objectif de la SA était d'obtenir une production de pommes biologiques de sorte que M. C_____ pourrait revendiquer diverses contributions.

e. Après que les parties ont été informées, le 13 février 2023, que la cause était gardée à juger, la juge déléguée a interpellé MM. C_____ et B_____ sur les circonstances de la création et l'inscription au RC le 10 février 2010 de la société P_____, dont ils étaient les associés gérants. Il leur a été demandé de fournir toutes pièces utiles à cet égard, en particulier les rapports de gestion, voire de révision, de ces cinq dernières années.

f. Il ressort du RC que le but de ladite société est tous conseils et services en matière d'analyse et d'intermédiation, prise de participations dans les domaines de la finance, des investissements économiques et commerciaux et de l'industrie dans un esprit de développement durable, achat, vente et prise de participations dans le domaine immobilier, à l'exclusion des opérations prohibées par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41).

g. La SA a expliqué, le 27 mars 2023, que P_____ avait été créée par M. B_____, avec l'appui de son père décédé. M. C_____ l'avait rejointe afin de partager avec M. B_____ un projet dans l'horlogerie qui s'était malheureusement soldé par un échec. Depuis l'arrivée de M. C_____, P_____ n'avait donc jamais eu d'activité ni de chiffre d'affaires. Elle était pour ainsi dire « dormante ». La SA produisait copie des états financiers des années 2018 à 2022. Il n'existait aucun rapport de gestion, en raison de l'absence totale d'activité, ni de rapport de révision.

M. B_____ a indiqué, le 27 mars 2023 également, avoir créé P_____ avec pour objectif de fournir des services dans le domaine financier. Toutefois, en raison de la maladie de son père et à la suite de son décès, cette société n'avait jamais eu d'activité. Il s'était par la suite associé avec M. C_____ en vue du projet horloger précité. Il a repris pour le reste les propos de la SA précités.

h. Sur ce, les parties ont été informées, le 28 mars 2023, que la cause était derechef gardée à juger.

i. La teneur des pièces figurant à la procédure sera pour le surplus reprise ci-dessous dans la mesure nécessaire au traitement du litige.

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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La recourante s'est transformée de société à responsabilité limitée en société anonyme dans le courant de la procédure. Son but est demeuré identique, à l'exception de la mention « Elle peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger ».

2.1 La LPA ne règle pas expressément la question de la substitution de partie, soit celle du remplacement d'une partie par une autre en cours d'instance à la suite d'un transfert des droits ou obligations en cause. Conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, la substitution de partie est en principe possible en procédure administrative. La succession à titre universel, qui peut résulter d'une succession pour cause de mort, d'une faillite ou d'une fusion d'entreprises, provoque en vertu du droit fédéral un changement de plein droit de parties sans l'accord des autres parties à la procédure, sous réserve des procédures portant sur les droits strictement personnels et intransmissibles, qui deviennent sans objet (ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 2 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 148 ad art. 8 LPA).

2.2 En l'espèce, les acteurs de ces deux personnes morales sont les mêmes. Il n'existe a priori pas d'obstacle à ce que la seconde se voie reconnaître la qualité de partie dans la présente procédure, ce à quoi la CFA ne s'est au demeurant pas opposée.

3. Le litige porte sur le refus de la CFA d'autoriser l'acquisition par la recourante d'une parcelle en zone agricole avec SDA.

3.1 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 LDFR ; Yves DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence du droit foncier rural 1994-1998, n. 497 p. 192) ; 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).

La LDFR lutte également contre le surendettement des agriculteurs. Elle vise à exclure du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir des entreprises et des immeubles agricoles principalement actives dans le placement de capitaux dans un but de spéculation (arrêt du Tribunal fédéral 5A_20/2004 du 2 novembre 2004 consid. 3.1).

Le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le statu quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque

transfert de propriété, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel. La LDFR cherche, dans cette mesure, à exclure du marché foncier tous ceux qui visent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation (ATF 145 II 328 consid. 3.3.1 et les références citées).

3.2 Selon l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (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 (ATF 139 III 327 consid 2.1 ; Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et al., Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 7 ss ad art. 6 LDFR).

3.3 La LDFR contient des dispositions sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 1 al. 2 let. a et art. 61 ss LDFR).

3.3.1 Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). L'autorisation est accordée s'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). L'art. 62 LDFR prévoit des exceptions notamment celle d'une acquisition faite dans le cadre d'une expropriation ou d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité (let. e).

Le fait pour l'acquéreur de ne pas être exploitant à titre personnel constitue l'un des motifs de refus d'une autorisation d'acquisition d'un immeuble agricole (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Le prix convenu surfait constitue un autre motif de refus (art. 63 al. 1 let. b LDFR).

3.3.2 Si le requérant n'est pas exploitant à titre personnel, l'acquisition est toutefois accordée s'il prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR.

Les justes motifs sont une notion juridique indéterminée, qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1 ; ATF 122 III 287 consid. 3a).

Seul celui qui peut démontrer matériellement un juste motif à se voir attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut ainsi obtenir une dérogation (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2). Lorsque cette clause générale est invoquée, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre les intérêts des parties au contrat et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel (Christoph BANDLI / Beat STALDER, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 36, ad art. 64 p. 618 ch. 4).

Des motifs de nature économique et de convenance personnelle ne sauraient, dans l'esprit de la LDFR, être considérés comme de justes motifs permettant l'octroi d'une autorisation exceptionnelle (Yves DONZALLAZ, op. cit., ad art. 64 p. 192- 193 ch. 497-498 et les références citées).

3.4 L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel. Selon cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1) ; est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par ces deux alinéas (arrêts du Tribunal fédéral 2C_250/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2 ; 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.2 ; Eduard HOFER, op. cit., n. 8 ad art. 9 LDFR ; Paul RICHLI, Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung, zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, PJA 1993 1063, p. 1067). La qualité d'exploitant exige l'exécution personnelle, dans une mesure substantielle, des travaux inhérents à une exploitation agricole, en plus de la direction de l'entreprise (ATF 115 II 181 consid. 2a ; 107 II 30 consid. 2 ; 94 II 254 consid. 3b ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_250/2021 précité consid. 6.2 ; Eduard HOFER, op. cit., n. 17 ad art. 9 LDFR), même si tous les travaux ne doivent pas être effectués personnellement par l'exploitant (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé, Tome 2, 2006 n. 3207). La collectivité publique ne remplit jamais la condition de l'exploitation à titre personnel et l'art. 63 al. 1 let. a LDFR n'est pas applicable (Christoph BANDLI, in Christoph BANDLI et al., op. cit., n. 13 ad art. 65 LDFR).

La distinction entre les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel provient de l'ancien droit successoral paysan (art. 620 et 621 al. 2 de l'ancien Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). Dans son Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural (FF 1988 III 889), le Conseil fédéral a exposé que les deux notions étaient étroitement liées et que rien ne s'opposerait à ce que la capacité d'exploiter soit définie comme un élément de la notion d'exploitant à titre personnel. C'était uniquement parce que l'ancien droit distinguait les deux notions qu'il convenait de mentionner spécialement la capacité d'exploiter dans un alinéa séparé (FF 1988 III 924 ; RNRF 87/2006 p. 273 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1). En outre, ces notions n'étant ainsi, pour l'essentiel, pas différentes de celles qui ont été développées sous l'empire de l'ancien droit successoral paysan par la jurisprudence du Tribunal fédéral, celle-ci demeure pertinente (ATF 134 III 586 consid. 3.1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.17/2996 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1).

L'art. 9 al. 1 LDFR distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres ; dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie substantielle 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. Le droit foncier agricole ne crée pas un statut exclusif pour les agriculteurs : toute personne qui exerce une activité agricole à titre de loisir peut également être considérée comme exploitante à titre personnel, si elle remplit les conditions de l'art. 9 LDFR (arrêts du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et 2C_855/2008 du 11 décembre 2009 consid. 2.1). Pour des immeubles nouvellement acquis, ou plus précisément que l'intéressé n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), celui-ci doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir ; s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence d'attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (arrêts du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1, non publié in ATF 135 II 123).

Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel prévue à l’art. 9 al. 2 LDFR, elle 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 un domaine agricole. 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 celle qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt du Tribunal fédéral 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 et les références).

3.5 L’exploitation personnelle est en principe admise pour une personne physique. Le Tribunal fédéral a également admis qu’une personne morale, par exemple une SA, puisse avoir cette qualité lorsque ses membres ou ses associés utilisaient l’immeuble dans une mesure importante en travaillant le sol ou lorsque ses actionnaires exploitaient de manière substantielle l’entreprise en travaillant le sol. L’absence de finalité agricole dans les statuts de la société suffit cependant, de manière rédhibitoire, à refuser l’autorisation. La qualité d’exploitant à titre personnel des personnes morales ne peut être reconnue qu’avec retenue (ATF 115 II 181 ;122 III 287 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 et 5A.22/2002 du 7 février 2003 ; Yves DONZALLAZ, op. cit., n. 3323, 3326, 3328 et 3329).

4. En l'espèce, M. C_____, désormais administrateur unique et l'un des deux actionnaires de la SA, soutient qu'il dispose de toutes les qualités nécessaires pour exploiter personnellement la parcelle agricole en question et entend réellement le faire, ce qui n'est pas l'avis de la CFA.

Au niveau des qualités personnelles de M. C_____, il y a lieu de relever que, conformément à la décision du SEFRI du 23 juin 2021, sa formation de deux ans au Maroc, au terme de laquelle il a obtenu un « diplôme de technicien, spécialité arborisation fruitière et élevage du bétail » correspond à un CFC. Il est spécifiquement indiqué dans cette décision que l'attestation de niveau ainsi obtenue ne porte pas sur la comparaison de la formation étrangère avec un diplôme Suisse et, surtout, ne contient aucune indication sur les aptitudes et connaissances nécessaires à l'exercice de la profession.

Le fait que, selon le certificat de propriété émis le 29 juin 2021, il serait propriétaire d'une surface d'un hectare et 27 ares constituée « d'une terre agricole » dans l'arrondissement d'Q_____ au Maroc ne démontre pas encore qu'il exploite lui-même ces terres ou l'aurait fait par le passé. Il ressort au contraire de l'« attestation agricole » du 16 février 2021, que M. C_____, alors domicilié à R_____, exercerait la profession d'agriculteur sur ce terrain. Or, il tombe sous le sens que la distance séparant R_____ au Maroc est incompatible avec une exploitation personnelle des terres en cause.

Quant au business plan présenté à la CFA, s'il vante l'expérience dans l'agriculture au Maroc et en Suisse de MM. C_____ et D_____, s'agissant du premier, comme déjà dit, une activité effective agricole au Maroc, dans le domaine horticole, n'est pas démontrée. Quant au second, il n'est pas remis en cause qu'il n'est pas prévu qu'il soit actif sur la parcelle que la recourante entend acquérir, ni qu'il n'exploite pas à titre personnel des parcelles dont lui-même et son épouse sont apparemment propriétaires en Valais, qui sont affermées.

Par ailleurs, le modèle proposé indique clairement que les arbres, en particulier les pommiers à haute tige censés être plantés, ne produiront des fruits qu'à partir de leur cinquième année et atteindront en moyenne leur pleine production vers 10 ans. Il est ainsi difficile de suivre l'intérêt de M. C_____ qui serait privé de tout revenu pendant les cinq ans à compter de la plantation desdits arbres, voire avant environ quinze ans, moment où le capital investi devrait être remboursé. Plus, il concède qu'il n'aura remboursé son investissement initial qu'à un horizon de cinquante ans.

Ceci est à mettre en corrélation avec, comme justement relevé par la CFA, la dispersion du recourant dans ses projets qui pose question, puisqu'il a d'abord voulu, avec la personne censée lui vendre le terrain en cause, s'associer dans une activité horlogère, dans le cadre d'une société anonyme dont le but est tous conseils et services en matière d'analyse et d'intermédiation, prise de

participations dans les domaines de la finance, des investissements économiques et commerciaux et de l'industrie dans un esprit de développement durable, achat, vente et prise de participations dans le domaine immobilier, pour ensuite prétendument se tourner vers l'agriculture, profitant d'une prétendue période de chômage pour se réorienter. S'y ajoute le contexte particulier de l'acquisition de la parcelle, saisie par l'administration fiscale cantonale et propriété de l'un de ses amis.

De plus et à nouveau comme justement relevé par la CFA, toute spéculation foncière ne saurait être exclue en l'espèce dans la mesure où, outre ce qui précède, il n'est pas remis en question que la commune abritant cette parcelle aurait déjà effectué des études en vue du déclassement de la zone concernée, la rendant constructible.

Le fait que M. C_____ aurait travaillé dans l'agriculture, à une date et une fréquence inconnues, selon attestation d'un propriétaire de parcelle agricole à L_____ du 1er février 2023, pas plus qu'il ait discuté dans le courant de l'année 2021 avec M. N_____, agriculteur, producteur et vendeur de fruits et légumes sur la commune de O_____ de son projet et que selon ce dernier il disposerait des connaissances nécessaires à un tel projet, ne suffit à renverser le constat selon lequel les circonstances d'espèce doivent conduire à retenir que la réelle et première intention de la recourante n'est pas d'exploiter la parcelle qu'elle entend acquérir comme verger. Il sera rappelé à cet égard que ce n'est qu'à des conditions strictes que la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît à une personne morale la qualité d'exploitante à titre personnel. Or, les éléments du dossier conduisent à retenir que le but réel semble être, à terme, d'ordre financier, étant rappelé qu'il n'y a aucune viabilité économique de l'activité annoncée avant cinquante ans.

Il résulte de ce qui précède que, quand bien même il pourrait être retenu que M. C_____ a rendu vraisemblable qu'il dispose des compétences personnelles pour exploiter la parcelle en cause, le dossier démontre que, via une société anonyme, il poursuit un but qui ne peut être considéré comme de justes motifs permettant l'octroi d'une autorisation exceptionnelle au sens de la LDFR.

En conséquence, c'est conformément à la loi et sans abuser de son pouvoir d'appréciation que la CFA a refusé de délivrer l'autorisation d'acquérir sollicitée.

Infondé, le recours doit être rejeté.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 14 novembre 2022 par A_____ contre la décision de la commission foncière agricole du 11 octobre 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge d'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), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Laurent Winkelmann, avocat de la recourante, à la commission foncière agricole, à Monsieur B_____, ainsi qu'à l'office fédéral de la justice.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Verniory, Mme Lauber, M. Mascotto, Mme Michon Rieben, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
S. Hüsler Enz	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :