RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/395/2022-AMENAG **ATA/912/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 août 2023

dans la cause

A_____ **recourant**
représenté par Me Swan MONBARON, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE **intimée**

et

B_____

et

C_____

et

D_____ **appelés en cause**
représentés par Me Marie-Flore DESSIMOZ, avocate

EN FAIT

A. Depuis le décès de leur frère E_____ le 18 juin 2018, A_____ et B_____ ainsi que C_____ et D_____ sont notamment propriétaires en indivision des parcelles n^{os} 42, 82, 1'184, 1'751, 1'753, 2'072, 2'301, 2'425, 2'530, 2'548, 2'552, 2'555, 2'715, 2'783, 2'784 et 2'860 de la commune de F_____.

B. **a.** Par requête du 24 novembre 2020, complétée le 22 décembre 2020, A_____ et B_____ ainsi que C_____ et D_____ ont adressé à la commission foncière agricole (ci-après : CFA) une requête d'expertise de la valeur de rendement – charge maximale des parcelles susmentionnées.

Une procédure a été ouverte sous le n° 6_____.

b. Par décision du 9 février 2021, la CFA a suspendu l'instruction de la procédure dans la mesure où B_____ ainsi que C_____ et D_____, représentés par Maître Marie Flore DESSIMOZ, étaient opposés à ce qu'une expertise ait lieu au motif d'un litige les opposant à A_____.

c. Le 4 novembre 2021, deux experts de la CFA, G_____ et H_____, ont procédé sur place à l'expertise des biens.

Il ressort du rapport y relatif du 6 décembre 2021, une valeur de rendement totale de CHF 925'977.-, comprenant une valeur de rendement non agricole des logements autres que celui du chef d'exploitation de CHF 797’492.- et une valeur de rendement agricole de CHF 128'485.-, soit une charge maximale de CHF 970'946.-.

Le détail de l'estimation de la valeur des différentes parcelles figure sous forme de tableaux.

À titre de notes, les experts ont notamment indiqué qu’en 2018, année du décès de E_____, l’ensemble des terres et bâtiments appartenant à l’hoirie n’exigeait pas 0.6 unités de main-d'œuvre standard (ci-après : UMOS). En conséquence, les deux logements avaient été estimés en valeur de rendement non agricole. Au sous-sol de la villa 1_____ – sise sur la parcelle n° 82 –, le local équipé de chauffage et d’électricité avait été valorisé, ce qui n’était pas le cas de la salle de jeux considérée comme inhabitable. Une surface d’environ 400 m^2 tout le long du côté sud de la parcelle n° 82 avait été considérée comme improductive, à l’instar, au nord du bien-fonds n° 2'555, de toute la surface entourant les bâtiments.

d. Par décision du 7 décembre 2021 (n° 6_____a), la CFA, se fondant sur le rapport du 6 décembre 2021 précité, a dit que la valeur de rendement totale des parcelles n^{os} 42, 82, 1'184, 1'751, 1'753, 2'072, 2'301, 2'425, 2'530, 2'548, 2'555,

2'715, 2'783, 2'784 et 2'860 de la commune de F_____ était de CHF 925'977.- et la charge maximale à CHF 970'946.-.

Selon cette décision, la partie requérante était l'hoirie de feu E_____(sic), représentée par Me Antoine BERTHOUD. Il est indiqué au verso de cette décision qu'elle a été notifiée « aux parties contractantes, respectivement leur mandataire ».

C. **a.** Le 15 octobre 2021, A_____, seul, a formé une requête au sens de l'art. 84 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) visant à faire constater que les parcelles précitées ainsi que la parcelle n° 3'027 de la commune de F_____ constituaient une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR.

Un litige de nature successorale l'opposait aux autres héritiers de feu E_____. Une action judiciaire en partage avait été introduite le 3 juin 2021. Dans ce cadre, il entendait solliciter l'attribution de l'entreprise agricole, dont la nature était toutefois contestée par ces derniers.

La procédure a été inscrite sous le numéro 2_____.

b. Par ordonnance préparatoire du 7 décembre 2021, la CFA a imparti un délai à B_____ ainsi que C_____ et D_____ pour se déterminer sur le calcul des UMOS des parcelles concernées, qu'elle estimait s'élever à 0.27, impliquant alors que les dispositions sur les entreprises agricoles ne s'appliquaient pas.

c. Par décision du 6 décembre 2022, la CFA a refusé de constater le caractère d'entreprise agricole au domaine propriété de l'hoirie E_____.

Selon son calcul, les parcelles en cause totalisaient 0.32 UMOS, y compris 0.041 UMOS en lien avec l'élevage de poules et les cultures de A_____ sur la parcelle n° 2'555, de sorte que les dispositions sur les entreprises agricoles ne trouvaient pas application. Quand bien même l'exploitation par celui-ci de la parcelle n° 2'494 devait être prise en compte, ce qui n'était pas retenu, les 0.090 UMOS supplémentaires conduiraient à un total de 0.41 UMOS, toujours insuffisant pour atteindre les 0.6 UMOS nécessaires à la qualification d'entreprise agricole.

D. **a.** Par acte expédié le 1er février 2022 à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), A_____, comparant par Maître Swan MONBARON, a formé recours contre la décision de la CFA n° 6_____a du 7 décembre 2021 (cause A/395/2022).

Il est indiqué en page de garde de son acte de même que sur son bordereau de pièces qu'étaient requérants devant la CFA, outre lui-même, B_____ ainsi que C_____ et D_____, en leur qualité d'hoirs de la succession de E_____, dont le conseil était Me Marie-Flore DESSIMOZ.

A_____ a conclu à l'annulation de cette décision et au renvoi de la cause à la CFA pour nouvelle décision, subsidiairement instruction.

La décision querellée lui avait été notifiée à son domicile privé le 22 décembre 2021. Il n'avait pas souhaité retenir les services de Me Antoine BERTHOUD dans le cadre de l'instruction du dossier devant la CFA.

Il exploitait depuis de nombreuses années en culture maraîchère biologique le jardin de la parcelle n° 2'555, et en avait fait de même, entre mai 2018 et juillet 2019, avec le jardin de la parcelle n° 82, ce qui était donc le cas au moment du décès de E_____. La villa sise sur la parcelle n° 82 était inhabitée et il se battait depuis plusieurs années pour que ses deux fils, qui exploitaient ladite parcelle, puissent y loger, ce qu'avaient systématiquement refusé les trois autres hoirs.

Les deux experts avaient refusé d'écouter ses arguments et de le laisser présenter sa culture en maraîchage biologique. Ils avaient hâtivement estimé que les terres du domaine n'étaient aptes qu'à être cultivées en culture dite « intensive ».

Il entendait contester la qualification par la CFA d'une surface de 2'127 m² sur la parcelle n° 2'555 comme improductive. Cette surface englobait, d'une part, le bâtiment n° 3_____ qu'il occupait à titre de logement. D'autre part, une surface de 871 m² était en réalité exploitée par ses soins pour la production agricole. Une partie autour de son logement était occupée par sa ferme et les machines agricoles qu'il utilisait, ainsi que par des surfaces herbeuses et arborées, dont il tirait du bois raméal fragmenté. Une autre partie autour de son habitation était composée de jardins avec des serres mobiles dans lesquelles il cultivait des plantons. Le reste des surfaces non bétonnées était utilisable pour la semence de plantes médicinales, telles que l'*artemisia annua*. Ces surfaces auraient donc dû être qualifiées de productives et le rendement estimé en vertu du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018 annexé à l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR - RS 211.412.110 ; ci-après : le guide), tout comme son logement.

Il contestait aussi l'estimation de la parcelle n° 82 selon une valeur de rendement non agricole, alors qu'elle était grevée d'une mention au registre foncier (ci-après : RF) rendant son attribution à l'exploitation agricole impérative. Il contestait aussi l'attribution par la CFA d'une bande de largeur moyenne à la parcelle n° 2'530, alors qu'elle était sise sur la parcelle n° 2'072, ce qui relevait d'une constatation inexacte des faits.

Étaient notamment joints au recours un extrait du RF relatif à la parcelle n° 82 de la commune de F_____ mentionnant une restriction du droit de propriété ainsi que la réquisition d'inscription y relative précisant que la propriété ou l'usage du bâtiment à construire sur la parcelle précitée ne pourraient être cédées qu'à un

exploitant agricole dont la qualité serait confirmée par le « département de l'intérieur et de l'agriculture et le département des finances et des contributions ».

b. Le 25 mars 2022, la CFA a persisté dans sa décision du 7 décembre 2021.

Les conclusions du recourant ne permettaient pas de remettre en question les constatations des experts, de sorte que 2'127 m^2 de surface de la parcelle n° 2'555 devaient effectivement être considérés comme improductifs. Les « surfaces herbeuses et arborées destinées à la production de bois raméal fragmenté » devaient être comprises comme étant des déchets de jardin et de déchiquetage du bois utilisé pour le sol. Un tel usage ne pouvait permettre de considérer ces surfaces comme productives. Les « serres » n'en étaient pas véritablement, puisqu'il s'agissait de poteaux en bois recouverts d'une bâche en plastique. Ces éléments n'avaient pas à être pris en compte dans l'estimation, raison pour laquelle ils avaient uniquement été mis à l'inventaire par les experts. Il n'était nullement démontré qu'une partie du terrain était cultivée en 2018 pour la production de plantes médicinales. Une telle culture ne pouvait de toute façon pas être assimilée à de l'horticulture, de sorte que le terrain concerné devait être pris en compte à une valeur autre qu'agricole.

C'était à juste titre que les deux logements de la parcelle n° 82 avaient été estimés à leur valeur de rendement non agricole. Une restriction inscrite au RF imposant une vente à un exploitant agricole ne modifiait pas les conditions prévues par le guide pour permettre l'estimation d'un logement à la valeur de rendement agricole.

Le recourant ne tirait aucune conséquence matérielle à l'imprécision relative aux parcelles n^{os} 2'530 et 2'072.

c. Le recourant a répliqué le 29 avril 2022.

Le bois raméal fragmenté constituait un élément essentiel pour la productivité de l'exploitation agricole. Il n'était pas tiré de déchets de jardin, mais de morceaux de branches, d'arbustes et de rameaux.

Bien que les structures soient en bois et non en métal, les deux bâtisses présentes sur la parcelle n° 2'555 étaient bien des serres mobiles. Elles étaient soutenues par des poutres, des carrelets et des lambourdes, comme en attestaient ses photographies.

Les plantes médicinales, telles que l'*artemisia annua*, étaient des plantes aromatiques au sens de l'art. 15 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998 (Oterm - RS 910.91), de sorte que la surface utilisée pour leur culture devait être considérée comme productive.

Dès lors que la question de la reconnaissance du domaine familial du recourant en tant qu'entreprise agricole n'avait pas encore été tranchée, il convenait de tenir compte de la restriction au RF pour l'évaluation de la villa n° 1_____ à sa valeur de rendement agricole.

d. Le 13 mai 2022, B_____ ainsi que C_____ et D_____ se sont manifestés auprès de la chambre de céans et ont demandé à pouvoir exercer leur droit d'être entendus.

Le 7 juin 2022, A_____ a indiqué qu'il ne s'opposait pas à ce que son recours soit transmis aux autres hoirs, relevant que sa qualité pour recourir ne pouvait lui être niée.

e. B_____ ainsi que C_____ et D_____ ont conclu, le 29 juin 2022, à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Adressé le 2 février 2022 à la chambre administrative, le recours était tardif.

L'estimation de la valeur de rendement au sens de l'art. 87 LDFR n'était pas une décision de constatation pouvant être invoquée par chaque héritier. La CFA avait en l'occurrence été requise par tous les héritiers pour fixer la valeur de rendement des immeubles suite au décès de leur frère. Le fait que ces derniers soient parties à la procédure de partage et que le recourant ait un intérêt personnel à ce que l'existence d'une entreprise agricole soit constatée dans le partage ne constituait pas un intérêt actuel à ce que la décision d'estimation soit modifiée à son avantage. Dès lors que les consorts nécessaires devaient agir ensemble ou être mis en cause ensemble, le recourant aurait dû assigner les autres membres de l'hoirie aux côtés de la CFA.

Le recourant ne démontrait aucunement l'existence de « cultures maraîchères biologiques » ou de « cultures spéciales » sur la parcelle n° 2'555, située hors du périmètre des surfaces agricoles utiles (ci-après : SAU). L'aménagement de son logement dans le bâtiment n° 3_____ ne suffisait pas pour l'estimer à une valeur de rendement agricole.

Le bâtiment n° 1_____ sur la parcelle n° 82 n'était plus un logement d'usage agricole. Les terres et bâtiments de l'hoirie E_____ ne représentaient pas une entreprise agricole au décès de feu E_____, ce que le recourant admettait implicitement.

L'inversion entre les parcelles n^{os} 2'530 et 2'072 avait été corrigée, de sorte qu'il n'en résultait aucune conséquence matérielle.

f. Le 2 août 2022, A_____ a relevé que la prise en compte de son projet d'exploitation maraîchère pour l'évaluation des surfaces productives et improductives était pertinente, et le refus de la CFA de s'y intéresser ne

s'expliquait pas. Il avait nommément cité les autres hoirs et leur conseil dans son recours, de sorte qu'il ne pouvait lui être reproché de les avoir volontairement écartés de la procédure.

Était notamment jointe à son écriture une « expertise LDFR » datant de novembre 2019, réalisée par un expert indépendant mandaté par Me Marie-Flore DESSIMOZ en septembre 2019, concluant que les biens-fonds propriété de l'hoirie E_____ représentaient une entreprise agricole au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 (LaLDFR - M 1 10), sous réserve de cultiver au moins 4'500 m^2 de cultures maraîchères biologiques et de détenir une vingtaine de moutons. La structure n'était pas défavorable et l'entreprise était digne d'être maintenue.

g. Après interpellation de tous les hoirs et de la CFA, la juge déléguée a, par décision du 6 décembre 2022, prononcé la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé par la CFA dans la cause 2_____. Le 10 janvier 2023, la reprise de la procédure a été ordonnée vu la transmission à la chambre administrative le 6 janvier 2023 de la décision de la CFA du 6 décembre 2022 précitée (let. C.c).

A_____ a indiqué, le 27 janvier 2023, qu'un recours serait prochainement interjeté contre cette décision.

h. Un transport sur place s'est tenu le 3 avril 2023 en présence des parties, des appelés en cause et de G_____. Des photos ont été prises et un procès-verbal établi, tenant compte des observations pertinentes (sur ce qui a été observé et dit, et non pas leur argumentation) de A_____ et des appelés en cause.

G_____ a indiqué avoir réalisé des centaines d'expertises depuis environ quinze ans, dont seules deux ou trois avaient fait l'objet de recours. C'était en revanche la première expertise de H_____. Tous deux avaient pris ensemble les mesures sur place.

Si des critères précis figuraient dans le guide, l'expert gardait une marge d'appréciation.

Tant au moment, pertinent, du décès de E_____ en juin 2018, qu'en 2020, ou actuellement, dans la mesure où les UMOS de l'exploitation étaient inférieurs à 0.6, à savoir 0.32, il ne pouvait être tenu compte des projets de culture de A_____. Peu importait, pour déterminer la valeur de rendement, que lesdites cultures soient intensives ou à 100% biologiques. Les critères pertinents pour le classement des terrains figuraient en page 32 du guide, à savoir la perméabilité du terrain, sa pédologie et la structure du sol (compact, granuleux, etc…).

En général, le pourtour d'un immeuble, comme en l'espèce de la « villa », n'était pas considéré comme productif. Sur cette parcelle n° 82, exceptés 778 m²,

l'expertise retenait que tout avait vocation productive, ce qui au demeurant ne changeait rien au résultat. Le guide concernait l'estimation de grandes cultures et non pas des jardins potagers.

Selon A_____, les plantes médicinales qu'il cultivait correspondaient à une exploitation agricole. La qualité argilo-humide du sol, apte à stocker le carbone, devait être prise en compte. Au quotidien, il prenait soin des moutons (plus d'une dizaine avec les naissances récentes) et des gallinacés (48 poules et deux coqs). Cette activité impliquait la surveillance contre les prédateurs, tels loups et chiens. Il avait pour projet de mettre sur cette parcelle n° 82 un poulailler mobile. Elle avait comporté du bambou dans sa quasi intégralité (non construite) jusqu'en 2018, consommé par les poules d'origine asiatique. La caravane installée sur la parcelle n° 2'555, était utilisée la nuit par ses fils pour la surveillance des animaux.

G_____ a relevé que même si les quatre planches de culture (grands rectangles entourés de longues planches de bois en rondins, surface recouverte de paille [surfaces approximatives : deux d'environ 2 m x 6 m, une de 2,5 m x 10 m et une 2,5 m x 3 m]), à savoir une située le long de la route I_____, les deux autres toujours le long de cet immeuble, du côté de la parcelle n° 2'556 et la quatrième sur le côté de la façade, avaient existé en juin 2018, elles ne sauraient être considérées comme de l'exploitation agricole. L'appentis rempli de bois avait été valorisé. Pour qu'une serre soit considérée comme telle au sens du guide, elle devait mesurer 3 m de large et 6 m de long au minimum, ce qui n'était le cas d'aucune des trois structures en bois recouvertes d'une bâche en plastique transparente au niveau du bâtiment numéro n° 3_____ et en contrebas. Il ne s'agissait de plus pas de serres « en dur », mais mobiles.

A_____ a indiqué qu'il entendait en installer d'autres.

G_____ a relevé que la surface sur laquelle étaient disposés trois grands bacs noirs (photos n^{os} 10 et 10bis), avait été considérée comme non productive. La bergerie (bâtiment n° 4_____), qui comptait plus de 20 places, avait en revanche été considérée comme productive, tout comme les autres bâtiments, exceptés la « villa » et le bâtiment n° 3_____ (« hangar + logement »), que les constructions soient autorisées ou non, pour autant que les structures soient fixes.

Il a pu être observé que le hangar comportait nombre de machines agricoles et, au fond à gauche, une structure isolée derrière un grand rideau d'angle, fixé au plafond et touchant le sol en plastique alimentaire, qui abritait quelques plantes d'*artemisia annua* suspendues en train de sécher.

G_____ a encore précisé que si une exploitation comptait moins de 0.6 UMOS, on ne considérait pas comme agricole un logement pouvant s'y trouver, ce qui était donc le cas de la « villa » sise sur la parcelle n° 82 et du « logement » sis sur la parcelle n° 2'555.

A_____ a relevé que son exploitation comptait bien plus de 0.6 UMOS, vu sa culture de plantes médicinales.

i. A_____ est notamment revenu le 24 avril 2023 sur ses planches de culture, la surface considérée comme improductive sur les parcelles n^{os} 82 et 2'555 ne couvrant selon lui pas 778 m^2 mais 375 m^2 (la villa, les chemins d'accès par la route I_____ ainsi que par le chemin J_____ et deux places de parking) et pour cette seconde parcelle, en appliquant la méthodologie de G_____, 914 m^2 et non 2'127 m^2. Les experts ne s'étaient pas munis, le 4 novembre 2021, d'une tarière (outil de forage) ni n'avaient procédé à des carottages de la terre.

Le 8 mai 2023, il a ajouté que les serres mobiles visibles sur les orthophotos de 2018 mesuraient 6.08 m sur 7.19 m et satisfaisaient donc aux exigences de G_____. Les autres hoirs avaient toujours refusé ses propositions de location. Ils avaient accepté qu'il reprenne les animaux de rente le soir du décès de E_____. L'expert avait été incohérent quant à la nature des différents sols et leur caractère productif ou non. D'autres agriculteurs de la région souscrivaient à son mode de production, sur sol vivant.

j. Le 17 mai 2023, les appelés en cause ont notamment relevé que A_____ n'était pas l'exploitant du domaine agricole de l'hoirie et ne l'avait jamais été. Il occupait *de facto* la parcelle n° 2'555 pour son compte personnel, sans leur accord et sans verser de quelconque fermage. Il n'avait jamais manifesté son désaccord avec le bail en cours avec K_____ dont il percevait une part du fermage. Il n'existait de toute évidence pas d'entreprise agricole sur le domaine familial en 2018 au moment de l'ouverture de la succession, pas plus qu'en 2006, lorsque la majeure partie des parcelles du domaine familial avaient été affermées licitement. Des serres mobiles existaient en 2018 mais avaient été remplacées par celles observées, de construction légère en bois. Les planches de culture n'existaient ni en 2018, ni lors du passage des experts en 2021.

E. **a.** A_____ a formé recours à la chambre administrative par acte expédié le 1er février 2023 contre la décision de la CFA du 6 décembre 2022, concluant à son annulation et à ce qu'il soit constaté que les parcelles en cause formaient une entreprise agricole et, subsidiairement, au renvoi de la cause à la CFA pour nouvelle décision, subsidiairement l'instruction comprenant un transport sur place (cause A/370/2023).

Le contrat de bail à ferme liant de manière « illicite » la communauté héréditaire à l'agriculteur K_____ et portant sur la quasi-totalité de leurs parcelles avait été résilié pour son échéance au 31 août 2024. Cette mise à bail « problématique » l'empêchait d'exploiter certaines parcelles qui l'étaient en grandes cultures, de façon intensive.

La procédure civile en partage était suspendue dans l'attente de l'issue de la procédure liée à l'existence d'une entreprise agricole.

Son droit d'être entendu avait été violé à plusieurs égards, de même que la LDFR.

La CFA n'avait pas procédé à une seule visite sur place et avait mené la procédure uniquement par écrit. Il avait souhaité expliquer sur place le 4 novembre 2021 aux experts G_____ et H_____son type de production de divers légumes et tomates en pleine terre, « sans apport en phosphate naturel tendre », lequel allait de pair avec la détention de deux troupeaux de moutons alimentés par de l'herbage exempt de fertilisants minéraux et d'herbicides. G_____ avait toutefois refusé d'entendre ses arguments. La CFA n'avait pas plus tenu compte de ses explications quant à la culture de plantes médicinales et aromatiques devant être ajoutée au calcul des UMOS, bien que cultivées hors des parcelles en cause par nécessité, vu la mise à bail illicite de ces dernières. La vente de cannabidiol (ci-après : CBD) avait évolué depuis la décision litigieuse, un lieu de vente mobile étant en cours de réalisation devant le hangar de la parcelle n° 2'555 et l'autorisation en cours de traitement auprès de l'office fédéral de la santé publique (OFSP). Différentes pages ou un site étofferaient les moyens de vente, outre les réseaux sociaux. Il entendait également à moyen terme vendre de l'huile de CBD en Lituanie. Il cultivait sur la parcelle n° 2'555 des arbres fruitiers ainsi que des plantes, et y élevait notamment des poules pondeuses et des coqs. Les activités de transformation, de stockage et de vente directe de produits étant proportionnelles à la surface cultivée, le calcul des UMOS s'en trouverait modifié.

La CFA n'avait tenu aucun compte de ses explications du 31 mars 2022 quant à ses activités sur la parcelle précitée, pas plus que sur celles qu'il devait louer à des tiers, à savoir la parcelle n° 43 de la commune de F_____ sur laquelle il cultivait du CBD et des plantes médicinales avec ses deux fils (0.11951 UMOS), et la parcelle n° 2'875 de la commune d'L_____ (0.01248 UMOS). La décision attaquée ne contenait aucune motivation « substantielle » et mentionnait un courrier de Me Marie-Flore DESSIMOZ du 19 octobre 2022 qui ne lui avait jamais été « notifié ». Elle n'examinait d'aucune manière le bien-fondé des 0.70595 UMOS supplémentaires qu'il avait présentés et retenait sans motifs que l'exploitation hors parcelles du domaine ne présenterait que 0.09 UMOS.

b. La CFA a, le 6 mars 2023, persisté dans sa décision. Elle maintenait le calcul des UMOS y figurant.

Il fallait déterminer au jour du décès si le défunt disposait d'une entreprise agricole au sens de l'art. 11 LDFR. Les démarches entreprises après le 19 juin 2018 étaient dès lors sans pertinence. Ainsi, les faits nouveaux invoqués par le recourant, dont la culture de fleurs de chanvre, étaient sans pertinence. Cette disposition impliquait que l'entreprise se trouve dans sa totalité dans les biens successoraux du défunt, en l'occurrence 17 parcelles représentant 0.279 UMOS,

selon le tableau reproduit. Elle y avait ajouté 0.041 UMOS en lien avec l'élevage de poules et les cultures du recourant sur la parcelle n° 2'555 de la commune de F_____, activité précédant le décès de E_____.

Les parcelles n^{os} 2'557 et 2'910 de la commune de F_____, de même que 194 de celle d'L_____, outre qu'elles ne faisaient pas partie de la succession, étaient considérées par la CFA comme des chemins d'accès non valorisés dans les UMOS.

Le domaine était exploité depuis 2006 par K_____, ce qui était encore le cas au moment du décès de E_____.

La parcelle n° 2'494, propriété de A_____ et de son épouse, ne faisant pas partie de la succession, était sans lien avec le domaine agricole et n'avait pas à être retenue dans le calcul des UMOS, ce qui valait pour les parcelles n^{os} 470 de M_____ (France), 43 de F_____, propriétés du recourant, et 2'875 d'L_____, prise à bail dès 2020.

Même en ajoutant dans le calcul la production de fleurs de CBD, d'*artemisia annua*, de sève de bouleau, de légumes, de fruits et conserves, qu'elle ne reconnaissait toutefois pas, le total de 0.094 UMOS qui s'ajouterait aux 0.32 retenus ne permettrait pas d'atteindre 0.6 UMOS.

c. Par décisions du 27 avril puis du 30 mai 2023, après déterminations de tous les intéressés, l'appel en cause de B_____ ainsi que C_____ et D_____ a également été ordonné dans la cause A/370/2023 et la jonction des causes A/395/2022 et A/370/2023 sous le n° A/395/2022 ordonnée.

d. Les parties ont été appelées à se déterminer une ultime fois si elles le souhaitaient.

Seul A_____ l'a fait le 5 juillet 2023 pour observer, en sus de ses précédents arguments, que si le moment déterminant pour constater l'existence d'une entreprise agricole était en principe celui de l'ouverture de la succession, les possibilités d'investissement, de transformation et de rénovation devaient également être prises en compte en vertu de l'art. 7 al. 4 let. b LDFR. De plus, dans la mesure où l'hoirie existait déjà depuis le décès de N_____ en 1960, le moment déterminant pouvait aussi être celui de la demande en partage, en juin 2021. Il était ainsi légitimé à solliciter la prise en compte des UMOS liés aux activités de transformation et de vente dans lesquelles il avait investi depuis 2018.

La parcelle n° 2'494 avait été exploitée comme appoint du fourrage pour les bovins détenus par O_____ et P_____, puis pour les moutons de E_____, hébergés sur la parcelle n° 2'555, permettant ainsi l'obtention de fertilisants indispensables à la conservation des sols agricoles. La parcelle n° 43 jouxtait l'exploitation agricole E_____ (parcelles n^{os} 42, 2'301 et 2'860), de sorte que les

profits agronomiques et économiques en découlant pouvaient être transposés à ces trois parcelles. Il avait dès ses 15 ans permis l'exploitation du domaine familial en aidant son père pour les travaux nécessitant une force physique et son grand-père pour les travaux dangereux, longuement détaillés.

Il est encore longuement revenu sur les désaccords avec les autres hoirs, puis sur son activité de vente et les nouvelles installations mises en place dans ce but.

e. Sur quoi, les parties et appelés en cause ont été informés, le 18 juillet 2023, que la cause était gardée à juger.

Leurs arguments et la teneur des pièces de la procédure seront pour le surplus repris ci-dessous dans la mesure nécessaire au traitement du litige.

EN DROIT

1) Les recours ont été interjetés devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 88 LDFR ; art. 13 LaLDFR).

2) Se posent les questions de la recevabilité du recours déposé contre la décision de la CFA du 7 décembre 2021 quant au respect du délai, et, ce qui vaut pour les deux recours, quant au fait qu'ils ont été déposés par un seul des hoirs et quant à l'intérêt personnel et actuel que le recourant aurait à agir.

2.1 Selon l'art. 62 al. 1 let. a et b LPA, le délai de recours contre une décision finale est de 30 jours. Il court dès le lendemain de la notification de la décision (art. 62 al. 3 1ère phr. LPA).

Les délais commencent à courir le lendemain de leur communication ou de l'événement qui les déclenche (art. 17 al. 1 LPA). Lorsque le dernier jour du délai tombe un samedi, un dimanche ou sur un jour légalement férié, le délai expire le premier jour utile (al. 3).

Les délais en jours fixés par la loi ne courent pas du 18 décembre au 2 janvier inclusivement (art. 63 al. 1 let. c LPA).

2.2 En l'espèce, la décision du 7 décembre 2021 ayant été notifiée le 21 décembre 2021 – ce qui n'est pas contesté –, le délai de recours, suspendu du 18 décembre 2021 au 2 janvier 2022, a commencé à courir le 3 janvier 2022 pour arriver à échéance le 1er février 2022. L'enveloppe contenant l'acte de recours comporte le numéro de suivi 5_____. Il ressort du suivi des envois postaux produit par le recourant le 2 août 2022 que le pli recommandé portant ce numéro a été déposé le 1er février 2022 à 21h51 dans une boîte « MyPost 24 ».

Dès lors, le recours interjeté contre la décision du 7 décembre 2021 a été formé en temps utile.

2.3 Au décès du *de cujus*, ses droits et obligations passent à ses héritiers, qui forment une communauté prenant fin par le partage (art. 602 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210). En principe, les membres de la communauté doivent agir tous ensemble, ou par l'intermédiaire d'un représentant (art. 602 al. 3 CC), d'un exécuteur testamentaire (art. 518 CC) ou d'un administrateur officiel (art. 554 CC).

2.3.1 La communauté héréditaire n'étant pas une personne morale et n'étant pas habilitée à procéder par une disposition spéciale, elle n'a pas la capacité d'ester en justice. Pour engager un procès contre un tiers, il faut donc que tous les héritiers soient demandeurs ; les héritiers sont ainsi consorts nécessaires. En effet, lorsque l'objet du litige est un droit de la succession, il appartient en commun aux héritiers; il n'est donc pas concevable qu'un jugement soit rendu sans lier tous les héritiers (Nicolas ROUILLER, Commentaire du droit des successions, 2012, n. 50 ad art. 602 CC et les références ; ACJC/1262/2021 du 5 octobre 2021 consid. 4.2).

Ainsi, en droit civil, si en cas de consorité nécessaire l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les références citées).

Selon la jurisprudence, il y a toutefois exception au principe de l'indivision dans les cas urgents, où l'intérêt d'une communauté héréditaire exige une action rapide. Chaque héritier est alors habilité à agir comme représentant de cette communauté, en vertu de pouvoirs légaux qui lui sont alors conférés (ATF 125 III 219 consid. 1a et les références ; 58 II 195 consid. 2).

2.3.2 D'après la jurisprudence fédérale, si la notion de consorité nécessaire n'existe pas, à proprement parler, en procédure administrative les principes qui la fondent jouent également, dans une certaine mesure, un rôle dans cette matière, notamment sous l'angle de la qualité pour recourir (ATF 131 I 153 consid. 5.4).

La qualité pour recourir se déterminant néanmoins au premier chef par l'existence d'un intérêt digne de protection, il se peut que des consorts nécessaires au sens du droit civil possèdent individuellement la qualité pour recourir en procédure administrative (Clémence GRISEL, L'obligation de collaborer des parties en procédure administrative, 2008, p. 141 ; François BELLANGER, La qualité de partie à la procédure administrative in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER, Les tiers dans la procédure administrative, 2004, p. 33-56, 52 ; Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2000, p. 141). C'est ainsi que même des hoirs ou des propriétaires en main commune peuvent recourir à titre individuel contre une décision qui crée des droits ou des obligations, n'étant obligés d'agir

tous ensemble que lorsque le recours est susceptible de léser ou de mettre en péril les intérêts d'autres membres de la communauté (ATF 119 Ib 56 consid. 1 ; 116 Ib 447 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral in ZBl 1988 p. 533 consid. 1d et les références citées ; ATA/394/2013 du 25 juin 2013 consid. 8 ; Alfred KÖLZ/Isabel HÄNER/Martin BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3ème éd., 2013, n. 533). Ceci vaut donc à plus forte raison pour les copropriétaires au sens des art. 646 ss CC (arrêt du Tribunal administratif neuchâtelois in RDAF 1999 p. 82 consid. 1), qui ne sont d'après le droit civil des consorts actifs nécessaires que dans certaines hypothèses.

Dans un arrêt fribourgeois, faisant suite à un recours contre une décision de l'autorité foncière cantonale constatant que le domaine agricole propriété d'une hoirie, composée de cinq membres, ne constituait plus une entreprise agricole au sens de la LDFR, le Tribunal cantonal a relevé que les deux membres de l'hoirie qui avaient formé recours avaient un intérêt individuel à faire constater si l'hoirie était ou non propriétaire d'une entreprise agricole au sens de la LDFR. Il a ainsi admis la recevabilité du recours formé par une partie des hoirs seulement (TC FR 603 2018 94 du 11 décembre 2018 consid. 1.2).

2.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que les parcelles litigieuses sont propriété de l'hoirie E_____. La succession n'a, en l'état, pas été partagée. Il ne ressort pas du dossier qu'elle serait administrée par un exécuteur testamentaire.

Le recourant ne soutient pas qu'il représenterait l'hoirie. Il ressort de son recours qu'il agit seul pour défendre ses intérêts, de même que ceux de ses deux fils. Aucune procuration de la part des autres membres de l'hoirie n'est versée au dossier.

En revanche, tant l'acte de recours que le chargé de pièces joint à celui-ci mentionnaient explicitement les trois autres hoirs, ainsi que leur conseil, de sorte qu'il ne saurait être reproché au recourant d'avoir voulu les tenir écartés de la présente procédure.

Le cas présent diffère de la problématique tranchée dans l'ATA/737/2021 du 13 juillet 2021 dans lequel la chambre de céans avait en particulier relevé que le recourant n'avait aucun intérêt individuel à recourir contre la décision litigieuse.

On comprend en effet du dossier que les hoirs sont en litige, ce qui au demeurant ressort de l'avis divergent que les hoirs intimés ont fait valoir dans leurs écritures, par rapport à la position du recourant qui seul a fait recours.

La qualité pour recourir du recourant est dès lors donnée, sans quoi il ne pourrait à aucun moment faire valoir valablement son point de vue, soit en l'espèce un intérêt digne de protection, devant une instance judiciaire à la suite de la décision de la CFA attaquée.

Ses deux recours sont donc recevables sous cet aspect également.

2.5 À teneur de l'art. 60 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b).

2.5.1 La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/577/2014 du 29 juillet 2014 et les références citées).

2.5.2 Selon la jurisprudence, le recourant doit avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 39 consid. 2 c/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3). Un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 138 II 42 consid. 1 ; 137 I 23 consid. 1.3 ; 135 I 79 consid. 1). L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 137 I 296 consid. 4.2 ; 136 II 101 consid. 1.1).

2.6 En l'espèce, un intérêt actuel, direct et pratique à l'annulation des deux décisions entreprises ne saurait être nié au recourant. Ce dernier est, dans l'hoirie formée avec son frère et ses deux sœurs, propriétaire des parcelles en cause. Il dispose d'un intérêt direct économique à ce que la valeur de rendement des parcelles concernées soit jugée inférieure à celle fixée par la CFA. Les autres hoirs ne s'y sont au demeurant pas trompés, puisque précisément ils ont conclu, le 29 juin 2022, outre à l'irrecevabilité du recours, à son rejet au fond, contestant précisément que diverses surfaces actuellement exploitées ou occupées par leur frère soient estimées à une valeur de rendement agricole, comme ce dernier le plaide, puis ont requis, le 27 janvier 2023, leur appel en cause, se prévalant de leur propre intérêt actuel sur la même problématique.

Le recours du 1er février 2022 est partant recevable. Les considérants qui précèdent quant à la qualité pour recourir du recourant peuvent s'appliquer *mutatis mutandis* au recours du 1er février 2023 dont la recevabilité est également acquise.

3) Le litige porte sur les décisions de la CFA du 7 décembre 2021 fixant la valeur de rendement des parcelles nos 42, 82, 1'184, 1'751, 1'753, 2'072, 2'301, 2'425, 2'530, 2'548, 2'555, 2'715, 2'783, 2'784 et 2'860 de la commune de F_____ à CHF 925'977.- et la charge maximale à CHF 970'946.-, et du 6 décembre 2022

rejetant la demande de constatation que ces mêmes parcelles, en sus des parcelles n^{os} 2'552 et 3027 de la même commune, formeraient une entreprise agricole.

3.1 Dans un premier grief d'ordre formel, le recourant de plaint d'une violation de son droit d'être entendu en lien avec la motivation de la décision du 6 décembre 2022 qu'il considère lacunaire, tout comme l'instruction diligentée par la CFA.

3.2 Le droit d'être entendu, 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), impose notamment à l'autorité judiciaire de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que le juge discute les griefs qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; ATA/715/2021 du 6 juillet 2021 consid. 3a).

Il suffit, selon la jurisprudence, que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que la personne concernée puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 2C_126/2015 du 20 février 2015 consid. 4.1 ; 1B_295/2014 du 23 septembre 2014 consid. 2.2). En revanche, une autorité se rend coupable d'une violation du droit d'être entendu si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 2C_879/2015 du 29 février 2016 consid. 4.1).

3.3 En l'espèce, l'autorité intimée a joint en annexe à sa décision litigieuse un calcul détaillant les éléments sur lesquels elle s'est fondée pour parvenir au total 0.279 UMOS. Elle a indiqué avoir retenu un total de 120'375 m² de SAU qu'elle a multiplié par un coefficient de 0.022 UMOS/hectare, conduisant à 0.264 UMOS. Elle y a ajouté un total de 11'142 m² de forêt, qu'elle a multiplié par un coefficient de 0.013/hectare, conduisant à 0.015 UMOS. Elle a ajouté 0.041 UMOS en lien avec l'élevage par le recourant de poules et ses cultures sur la parcelle n° 2'555, retenant au final un total de 0.41 UMOS de l'exploitation du domaine agricole de l'hoirie. Quand bien même l'exploitation par le recourant de la parcelle n° 2'494 (pour mémoire propriété du recourant et de son épouse et ne faisant donc pas partie de la succession), devait être prise en compte, ce qu'elle ne retenait toutefois pas, le total supplémentaire de 0.090 UMOS conduirait à 0.41 UMOS, soit un total toujours en deçà des 0.6 UMOS nécessaires à la qualification d'entreprise agricole. Il apparaît ainsi que la motivation de la décision est suffisante pour que le recourant ait pu l'attaquer devant la chambre de céans en toute connaissance de cause.

S'agissant du courrier du conseil des autres hoirs du 19 octobre 2022 auquel cette décision fait référence, il a été produit le 8 mars 2023 par l'autorité intimée. Le recourant ne soutient pas qu'il n'aurait pas pu consulter cette pièce auprès de ladite autorité pour le cas où elle ne lui aurait effectivement pas été transmise. En tout état, il s'agit en l'espèce d'un courrier tenant sur quatre paragraphes, salutations comprises, se référant à une réplique du recourant du 5 août 2022 qui ne contenait, de l'avis des autres hoirs, aucun élément probant de nature à contredire leur précédente détermination quant au calcul des UMOS. Les hoirs rappelaient encore qu'un tiers exploitait le domaine de l'hoirie depuis 2006, au vu et au su du recourant. Ils n'entendaient dès lors pas répliquer et persistaient dans leur argumentation du 30 mai 2022. C'est ainsi dire que ce courrier n'a pas été un élément d'un poids prépondérant dans la prise de décision querellée et n'y a été mentionné qu'au titre de rappels des différentes étapes de la procédure devant la CFA, à l'instar notamment de deux ordonnances préparatoire rendues en février et avril 2022.

Pour le surplus, le recourant a pu faire valoir, au stade du recours, ses griefs en toute connaissance de cause, étant rappelé que le recours à la chambre administrative ayant un effet dévolutif complet, celle-ci dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 61 LPA).

Enfin, la CFA a fait procéder à une expertise LDFR, l'un des deux experts en ayant effectué des centaines depuis environ quinze ans. Ils se sont déplacés sur le site le 4 novembre 2021 et ont rendu, le 6 décembre 2021, un rapport contenant les éléments nécessaires pour comprendre leurs conclusions en lien avec la valeur de rendement, mais valant également pour la notion d'entreprise agricole comme il sera vu plus loin. L'un des experts a de plus ajouté toutes explications utiles lors du transport sur place en avril 2023, au cours duquel le recourant a également pu s'exprimer. Enfin, le recourant a pu faire valoir son point de vue auprès de la CFA à plusieurs reprises par écrit et il n'indique pas ce qu'il aurait pu rajouter oralement d'utile à l'issue des procédures que cette commission a eu à connaître.

Partant, le grief d'une violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

4. **4.1** 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 s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole : qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (loi sur l'aménagement du territoire - LAT - RS 700 ; art. 2 let. a LDFR), et dont l'utilisation agricole est licite (let. b).

4.2 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 LDFR, 1998, n. 7 ss ad art. 6 LDFR). En faisant abstraction des aires forestières, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour produire de la végétation se prêtent à un usage agricole (ATF 139 III 327 consid. 2.1 ; Yves DONZALLAZ, *op. cit.*, p. 49) ; parmi celles-ci, on trouve les prairies, les champs, les surfaces cultivables, les cultures fruitières et les pâturages (arrêts du Tribunal fédéral 2C_14/2020 du 18 juin 2020 consid. 5.1 ; 2C_1068/2019 du 26 mai 2020 consid. 2.1). Cette notion est identique à celle des terrains se prêtant à une exploitation agricole au sens de l'art. 16 al. 1 LAT (ATF 125 III 175 consid. 2b).

Si, du point de vue des plans d'affectation locaux, l'on admet qu'un immeuble non bâti est potentiellement soumis au régime de la LDFR, il conviendra encore d'examiner dans quelle mesure l'immeuble concerné est effectivement approprié à une utilisation agricole. Dès lors, ce n'est pas seulement l'admissibilité de l'utilisation agricole au sens de la LAT qui doit être donnée, mais aussi l'aptitude concrète d'un immeuble à cette utilisation (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé, vol. 2, 2006, n. 2033 p. 176).

La caractéristique de l'aptitude est d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1). Elle est néanmoins tempérée par une composante d'ordre subjectif, à savoir la prise en compte de l'usage effectif qui est fait de l'immeuble. Cette composante ne revêt qu'une portée subsidiaire. Elle ne doit pas conduire à contourner la LDFR (ATF 139 III 327 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A.2/2007 du 15 juin 2007 consid. 3.4 ; 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.2.3). Dès lors qu'elle est de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, elle ne peut être déterminante qu'à trois conditions cumulatives strictes : l'usage non agricole doit durer depuis quelques dizaines d'années, il ne doit plus être envisageable pour l'avenir et les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale (ATF 139 III 327 consid. 2.2 et 3).

4.3 Selon l'art. 7 LDFR, par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une UMOS ; le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'UMOS (al. 1) ; aux

mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles (al. 2) ; pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (al. 3) ; doivent, en outre, être pris en considération : les conditions locales (let. a) ; la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes (let. b) ; les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (let. c ; al. 4) ; une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant (al. 5).

4.4 Si une entreprise agricole se trouve dans la succession, chaque héritier peut demander qu'elle lui soit attribuée dans le partage successoral s'il veut l'exploiter lui-même et s'il paraît apte à le faire (art. 11 al. 1 LDFR).

Dans un cas que le Tribunal fédéral avait à trancher et auquel le recourant a fait référence, les parties s'opposaient sur la question de savoir si les immeubles se trouvant dans la succession constituaient ou non une entreprise agricole et si, par conséquent, les dispositions successorales de la LDFR s’appliquaient, plutôt que celles du CC. Il a retenu qu’étant donné que, selon l'art. 11 LDFR, seules les entreprises agricoles se trouvant dans la succession sont prises en compte, la qualité d'entreprise doit en principe déjà exister au moment de la dévolution successorale et ne pas se développer seulement dans le futur (par exemple par le biais d'un achat). Pour l'évaluation du droit à l'attribution, c'est donc en principe le moment de la dévolution successorale qui est déterminant, sachant que dans le cadre de l'art. 7 al. 4 let. b LDFR notamment, les possibilités d'investissement doivent être prises en compte dans une mesure limitée. Dans le cas litigieux, la communauté héréditaire existait toutefois depuis des décennies, raison pour laquelle le décès du défunt en 1929 (art. 537 al. 1 CC) ne pouvait plus guère entrer en ligne de compte comme moment déterminant pour l'examen de la qualité d'entreprise. Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir quel moment était déterminant dans une situation de départ comme celle de l'espèce, et s'il fallait notamment se baser sur la date de la demande de partage, puisqu’il s’agissait d'une période antérieure à son arrêt du 22 juillet 2004, par lequel la qualité d'entreprise des immeubles agricoles faisant partie de la succession avait été définitivement niée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_140/2009 du 6 juillet 2009 consid. 2.3).

4.5 L'UMOS sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail (art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998 - Oterm - RS 910.91). Le nombre d'UMOS par hectare de surface agricole utile est fixé à 0.022, à l'exception des cultures spéciales (dont la vigne, art. 15 OTerm) pour lesquelles le nombre d'UMOS est plus élevé (art. 3 al. 2 OTerm). Selon l'art. 3A LaLDFR, les entreprises agricoles

d'une taille égale ou supérieure à 0.6 UMOS sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles.

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

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

4.5.2 Une entreprise agricole comprend normalement une maison d'habitation, qui en constitue une partie intégrante. Même si elle est située en zone à bâtir, il s'agit, conformément à l'art. 2 al. 2 let. a LDFR, d'un immeuble agricole en tant que partie intégrante d'une entreprise (Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et al., *op. cit*., n. 25 s. ad art. 7 LDFR).

4.5.3 Le contexte est aussi important pour déterminer le moment auquel il faut se placer quant à l'appréciation de l'existence d'une entreprise agricole (arrêt du Tribunal fédéral 2C_1085/2013 du 21 mai 2015 consid. 5.1 et les références citées).

4.6 À teneur de l'art. 87 LDFR, la valeur de rendement est estimée par l'autorité, d'office ou à la demande d'un ayant droit (al. 1). La valeur de rendement peut aussi être estimée par un expert ; une telle estimation a force obligatoire lorsque l'autorité l'a approuvée (al. 2). L'autorité communique la nouvelle valeur de rendement au propriétaire, au requérant et au conservateur du registre foncier, en indiquant les montants correspondant à la valeur des parties non agricoles. Elle indique aussi la valeur que représente l'inventaire pour l'exploitation, si cette valeur a été estimée (al. 4).

4.6.1 Selon l'art. 10 LDFR, la valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang,

correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul ; al. 1). Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation (al. 2). Les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole (al. 3).

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

4.6.3 L'art. 2 al. 1 ODFR prévoit que les dispositions pour l'estimation de la valeur de rendement agricole figurent à l'annexe. Les principes suivants s'appliquent :

- en ce qui concerne les entreprises agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation, les bâtiments alpestres, le logement du chef d'exploitation et les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole sont estimés conformément aux dispositions agricoles du guide ; les constructions ou parties de constructions qui servent à des activités accessoires proches de l'agriculture sont estimées sur la base des résultats d'exploitation conformément à la description dans le guide ; les logements en sus du logement du chef d'exploitation et les bâtiments destinés aux activités accessoires non agricoles sont estimés selon les dispositions non agricoles (let. a) ;

- en ce qui concerne les immeubles agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments alpestres sont estimés conformément aux dispositions du guide ; les logements, éléments du bâti et autres bâtiments destinés à des activités accessoires non agricoles doivent être estimés selon les dispositions non agricoles (let. b).

Les dispositions et les taux figurant à l'annexe lient les organes d'estimation (art. 2 al. 2 ODFR). L'estimation doit tenir compte des jouissances, droits, charges et servitudes attachés aux immeubles et aux entreprises agricoles (art. 2 al. 3 ODFR).

Les modalités d'estimation ne sont pas comprises dans l'ordonnance, mais dans le guide. Ce dernier est un décret de nature technique qui s'adresse uniquement aux spécialistes, à savoir les estimateurs (Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et al., *op. cit.*, n. 2 ad art. 10, p. 227). Ce document, non publié au Recueil systématique des lois fédérales, a pourtant force obligatoire en ce qui concerne les règles et indications numériques qu'il contient (Yves DONZALLAZ, Commentaire de la LDFR, 1993, n. 148 ad art. 10 p. 66).

4.6.4 D'après le guide, lorsque le logement du chef d'exploitation fait partie d'une entreprise agricole au sens des art. 5 et 7 LDFR, la surface habitable est estimée selon les normes agricoles (place normalement nécessaire pour l'exploitation agricole). Par conséquent, il convient tout d'abord de déterminer si l'objet à estimer est une entreprise agricole (ch. 4.1, p. 45).

Lorsqu'une entreprise agricole compte plus d'un logement, le logement du chef d'exploitation sera déterminé selon les critères suivants : le logement est durablement occupé par la famille du chef d'exploitation ; le logement est proche du centre de l'exploitation ; le logement est celui qui compte le plus d'unités de locaux ; le logement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment. Est considéré comme logement du chef d'exploitation, le logement qui remplit le plus grand nombre des critères ci-dessus. Il ne doit pas nécessairement être occupé par le chef d'exploitation au moment de l'estimation (ch. 4.2 p. 47). Les logements autres que celui du chef d'exploitation (surface supérieure à la place normalement nécessaire à l'exploitation) sont estimés à la valeur capitalisée du loyer réalisable à long terme. Si l'exploitation n'est pas une entreprise agricole, tous les logements sont estimés de cette manière (ch. 4.6 p. 54).

5. **5.1** En l'espèce, les deux décisions de la CFA sont étroitement liées, puisque pour établir la valeur de rendement des parcelles en cause, il faut au préalable déterminer s'il existe une entreprise agricole au sens de la LDFR.

La CFA a en l'occurrence considéré que tel n'était pas le cas, dès lors que les parcelles à prendre en compte ne représentaient pas une taille égale ou supérieure à 0.6 UMOS. Ce constat semble d'ailleurs corroboré par l'expertise privée datant de 2019 produite par le recourant selon laquelle son exploitation pourrait répondre à la définition d'entreprise agricole à condition de cultiver au moins 4'500 m^2 de cultures maraîchères biologiques et de détenir une vingtaine de moutons, condition qu'il ne remplissait pas au moment de l'estimation en 2019, ni du décès de son frère, dont la succession est litigieuse.

En préambule, il convient de rappeler que le domaine du défunt est exploité depuis 2006 par un tiers, au bénéfice d'un bail à ferme, quand bien même cette situation contrarie le recourant Il ne remet pas en cause le fait que c'est sans l'accord des autres hoirs qu'il exploite la parcelle n° 2'555 de la commune de F_____.

Rien ne permet de remettre en cause le raisonnement de la CFA selon lequel c'est au jour du décès, en juin 2018, qui n'est pas une date aussi éloignée que les dizaines d'années dont a eu à connaître le Tribunal fédéral dans l'arrêt 5A_140/2009, qu'il faut déterminer si le défunt disposait d'une entreprise agricole au sens de l'art. 11 LDFR. Les démarches effectuées par le recourant après le 19 juin 2018 sont dès lors sans pertinence ou à prendre en compte dans une minime mesure. Il en va ainsi de la récente culture de fleurs de chanvre ainsi que de

plantes médicinales et des quatre planches de culture disposées par le recourant postérieurement au passage des deux experts en novembre 2021, sur la parcelle n° 2'555. L'expert entendu lors du transport sur place a relevé que même si lesdites planches de culture avaient existé en juin 2018, elles ne sauraient être considérées comme de l'exploitation agricole. Au demeurant, comme relevé par la CFA, même en ajoutant dans le calcul la production de fleurs de CBD, d'*artemisia annua*, de sève de bouleau, de légumes, de fruits et conserves, qu'elle ne reconnaissait toutefois pas, le total de 0.094 UMOS qui s'ajouterait aux 0.32 retenus ne permettrait pas d'atteindre 0.6 UMOS.

Par ailleurs, l'art. 11 LDFR implique effectivement que l'entreprise se trouve dans sa totalité dans les biens successoraux du défunt, en l'occurrence 17 parcelles.

Les parcelles n^{os} 2'557 et 2'910 de la commune de F_____, de même que 194 d'L_____, outre qu'elles ne font pas partie de la succession, sont considérées par la CFA comme des chemins d'accès non valorisés dans les UMOS. La parcelle n° 2'494, propriété du recourant et de son épouse, ne faisant donc pas plus partie de la succession, n'a pas à être retenue dans le calcul des UMOS, ce qui vaut pour les parcelles n^{os} 470 de M_____ (France), 43 de F_____, propriétés du recourant, et 2'875 d'L_____, prise à bail dès 2020.

Ainsi, c'est à juste titre que la CFA a retenu que les parcelles ayant appartenu au défunt ne totalisent pas les 0.6 UMOS nécessaires pour être qualifiée d'entreprise agricole. C'est donc à juste titre que cette autorité a refusé, par décsion du 6 décembre 2022, de le constater.

5.2 S'agissant de la valeur de rendement et de la charge maximale ayant fait l'objet de la décision de la CFA du 7 décembre 2021, dans un premier grief, le recourant conteste la qualification d'une surface de 2'127 m² sur la parcelle n° 2'555 comme improductive, alors qu'une partie de cette zone, d'une surface de 871 m², serait en réalité exploitée par ses soins pour la production agricole, dont sous trois serres. Cette surface de 871 m^2, de même que le bâtiment n° 3_____ y érigé, constituant son logement, auraient donc dû être estimés selon la valeur de rendement agricole.

La seule appréciation du recourant ne suffit pas à remettre en cause le constat de la CFA, sur la base du rapport d'experts, selon lequel les « surfaces herbeuses et arborées destinées à la production de bois raméal fragmenté » devaient être comprises comme étant des déchets de jardin et de déchiquetage du bois utilisé pour le sol. Un tel usage ne pouvait permettre de considérer ces surfaces comme productives. Les trois « serres » n'en étaient pas véritablement, puisqu'il s'agissait de poteaux en bois recouverts d'une bâche en plastique, soit des structures mobiles, ce qui a été constaté sur place en avril 2023. Ces éléments n'avaient pas à être pris en compte dans l'estimation, raison pour laquelle ils avaient uniquement été mis à l'inventaire par les experts. Il n'était nullement démontré,

comme déjà relevé, qu'une partie du terrain était cultivée en 2018 pour la production de plantes médicinales, étant en tout état relevé qu'une telle culture ne pouvait pas être assimilée à de l'horticulture, de sorte que le terrain concerné devait être pris en compte à une valeur autre qu'agricole.

Lors du transport sur place en avril 2023, l'expert présent a encore relevé que le guide concernait l'estimation de grandes cultures et non pas des jardins potagers. La surface sur laquelle étaient disposés trois grands bacs noirs avait été considérée comme non productive. La bergerie (bâtiment n° 4_____), qui comptait plus de 20 places, avait en revanche été considérée comme productive, tout comme les autres bâtiments, exceptés la « villa » (bâtiment n° 1_____ sur la parcelle n° 82) et le bâtiment n° 3_____ (« hangar + logement »), que les constructions soient autorisées ou non, pour autant que les structures soient fixes.

Ainsi, aucun élément tangible ne permet de remettre en cause le constat des experts s'agissant de retenir pour la parcelle n° 2'555 une surface de 2'127 m² comme improductive.

Concernant plus particulièrement les bâtiments n^{os} 3_____ (parcelle n° 2'555), servant partiellement de logement au recourant, et 1_____ (parcelle n° 82), une villa inoccupée, dans la mesure où la qualification d'entreprise agricole a été niée pour les parcelles n^{os} 42, 82, 1'184, 1'751, 1'753, 2'072, 2'301, 2'425, 2'530, 2'548, 2'552, 2'555, 2'715, 2'783, 2'784 et 2'860 de la commune de F_____, propriété de l'hoirie en indivision, aucun des deux ne saurait être considéré comme logement de l'exploitant, ce qu'il ne remet pas en cause pour la villa, et partant estimé à une valeur de rendement agricole.

Pour ce qui est de la parcelle n° 82, l'expert a relevé sur place, le 3 avril 2023, qu'en général le pourtour d'un immeuble, comme en l'espèce de la « villa », n'était pas considéré comme productif. Sur cette parcelle, exceptés 778 m², l'expertise retient que tout a vocation productive. Le recourant soutient que seuls 375 m^2 seraient non productifs, à savoir la villa, les chemins d'accès depuis la route I_____ et le chemin J_____, ainsi que deux places de parking. Il ne saurait être suivi. Cette surface de 778 m^2 apparaît en effet clairement sur le plan extrait du système d'information du territoire genevois (SITG) versé en pièce 1 du bordereau annexé au procès-verbal à la suite du transport sur place, sur lequel la juge déléguée a hachuré, sur la base des indications de l'expert, la zone correspondant auxdits 778 m^2, à savoir la villa, les deux chemins d'accès en cause et une surface entre la villa et le chemin d'accès donnant sur le chemin J_____. Les recourants échouent partant à démontrer que ces surfaces cumulées ne mesureraient que 375 m^2, ce qui au demeurant ne changerait rien au résultat.

Le recourant, qui ne fait qu'opposer sa propre appréciation à celle d'experts, ne saurait donc être suivi lorsqu'il considère que d'autres surfaces que celles retenues auraient dû être qualifiées de productives.

Ce grief sera rejeté.

5.3 Le recourant conteste aussi l'estimation de la parcelle n° 82 selon une valeur de rendement non agricole, alors qu'elle serait grevée d'une mention au registre foncier rendant son attribution à l'exploitation agricole impérative.

La CFA doit toutefois être suivie lorsqu'elle explique que le guide, qui pour rappel a force obligatoire, prend le pas sur une restriction inscrite au RF imposant que ces logements soient mis à disposition ou vendus à un exploitant agricole. Le guide ne prévoit pas d'exception dans un tel cas de figure.

Ce grief doit également être rejeté.

5.4 Dans un dernier grief, le recourant reproche à la CFA l'attribution d'une bande de largeur moyenne à la parcelle n° 2'530, alors qu'elle serait sise sur la parcelle n° 2'072, ce qui relèverait d'une constatation inexacte des faits.

Ce faisant, comme relevé à juste titre par les hoirs intimés, l'inversion commise entre les deux parcelles a été corrigée et il n'en résulte aucune différence de valeur, et donc aucune conséquence sur le calcul opéré par la CFA.

Enfin, le recourant ne conteste pas spécifiquement les calculs effectués par les experts, tels que ressortant des divers tableaux faisant partie intégrante de leur rapport du 6 décembre 2021.

En tous points infondé, les recours seront rejetés.

6. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'624.40, comprenant ceux afférents aux décisions des 6 décembre 2022, 10 janvier,16 mars, 27 avril et 30 mai 2023, le transport sur place et les frais de taxi y afférents, de CHF 124.40, sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'500.-sera allouée à B_____, C_____ et D_____, pris solidairement, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés les 1er février 2022 et 1er février 2023 par A_____ contre les décisions de la commission foncière agricole des 7 décembre 2021 et 6 décembre 2022 ;

au fond :

rejette les recours de A_____ ;

met un émolument et des frais de CHF 2'624.40 à la charge de A_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'500.- à B_____, C_____ et D_____, pris solidairement, à la charge de A_____ ;

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 30 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 Swan MONBARON, avocat du recourant, à la commission foncière agricole, à Me Marie-Flore DESSIMOZ, conseil des appelés en cause, à l'office fédéral de la justice ainsi qu'à l'office fédéral de l'agriculture.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
J. BALZLI	V. LAUBER

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :