

GE_GERICHTE ATA/1355/2023 vom 19. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1355_2023

FR: GE_GERICHTE ATA/1355/2023 du 19 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE ATA/1355/2023 del 19 dicembre 2023

Regeste

Résumé: Décision de la CFA excluant des bâtiments de l'entreprise agricole du recourant rendue sur demande de la notaire chargée de l'inventaire civil de la succession de la mère de ce dernier. Les bâtiments en cause sont nécessaires à l'entreprise agricole. Recours admis.

Erwägungen

E. 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

E. 05

; art. 88 al. 1 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 - LDFR - RS 211.412.11 ; art. 13 de la loi d'application de la LDFR du 16 décembre 1983 - LaLDFR - M 1 10 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Le recourant conclut subsidiairement à le tenue d'un transport sur place. 2.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée de produire des preuves

- 11/19 - A/2847/2022 pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées). 2.2 En l'espèce, le dossier comprend les différentes prises de position des parties, tant celles formulées durant la procédure devant l'autorité intimée que celles versées à la procédure devant la chambre administrative, avec les éléments produits à leur appui. Celles-ci ont par ailleurs pu développer leur point de vue également lors de l'audience de comparution personnelle. Le procès-verbal du transport sur place effectué par l'autorité intimée accompagné des photographies prises à cette occasion figure en outre au dossier, en plus des pièces produites par chacune des parties, ces éléments s'ajoutant à ceux figurant sur le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG). L'ensemble de ces éléments permettent et suffisent à la chambre administrative pour trancher le litige en toute connaissance de cause. Il ne sera par conséquent pas donné suite à la demande, subsidiaire, de transport sur place du recourant. 3. Le litige porte sur la conformité au droit de la décision de l'autorité intimée en tant qu'elle constate que les immeubles bâtis nos 420 et

4'232 ne font pas partie de l'entreprise agricole. 4. Le recourant affirme que les bâtiments des parcelles nos 420 et 4'232 feraient partie de l'entreprise agricole. 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). 4.2 La LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; let. a) et dont l'utilisation agricole est licite (let. b ; art. 2 al. 1 LDFR). La LDFR s'applique en outre aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole (let. a), aux forêts qui font partie d'une entreprise

- 12/19 - A/2847/2022 agricole (let. b), aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation (let. c) et aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (let. d ; art. 2 al. 2 LDFR). 4.3 Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 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 (art. 7 al. 1 LDFR). Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (art. 2 LDFR ; art. 7 al. 3 LDFR). Doivent, en outre, être pris en considération les conditions locales (let. a), la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes (let. b), les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (let. c ; art. 7 al. 4 LDFR). Une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant (art. 7 al. 5 LDFR). À Genève, les entreprises agricoles d'une taille égale ou supérieure à 0.6 UMOS sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles (art. 3A LaLDFR). Pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut tout d'abord la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). De plus, ces éléments doivent servir de base à la production agricole (e) et leur exploitation doit exiger, dans le canton de Genève, au moins 0.6 UMOS (ATF 135 II 313 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.2). Les bâtiments agricoles sont ceux servant, d'une part, à l'habitation et, d'autre part, à l'exploitation, par exemple les locaux techniques, granges et étables (ATF 135 II 313 consid. 5.2.1 ; 121 III 75 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 précité consid. 4.4.1) Les éléments principaux des bâtiments et des installations agricoles doivent être convenables (ATF 82 II 4 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 précité consid. 4.4.1). Pour juger si tel est le cas, seuls devraient être pris en compte les besoins normaux au regard des standards prévalant dans le monde agricole. La condition de l'existence de bâtiments d'exploitation, posée pour pouvoir qualifier un domaine d'entreprise agricole, doit être considérée comme remplie même si des réparations sont nécessaires et s'il y a lieu de compléter les bâtiments existants. À cet égard, l'aménagement ou la rénovation

- 13/19 - A/2847/2022 d'un bâtiment doit être économiquement supportable. Il faut pour cela prendre en considération uniquement les revenus agricoles créés par l'entité concernée, comme l'impose l'art. 7 al. 4 let. b LDFR, et non des apports extérieurs (héritage, donation, etc.). Les experts jouent un rôle primordial dans cette appréciation. Quant aux locaux d'exploitation, ils doivent être adaptés au type d'agriculture choisi ainsi qu'à l'étendue de l'entreprise (ATF 135 II 313 consid. 5.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 précité consid. 4.4.1). L'exploitation doit former une unité tant sous l'angle économique que géographique. Il faut en principe qu'une seule personne gère et dirige la totalité des immeubles agricoles avec les mêmes moyens humains, financiers et matériels depuis un centre d'exploitation. En outre, les bâtiments et installations, avec les terres qui y sont rattachées, formant le domaine agricole, doivent être propres à constituer le centre d'existence du paysan et de sa famille et la base de l'exploitation de l'entreprise agricole (ATF 135 II 313 consid. 5.3.1 ; 110 II 304 consid. 2a ; 107 II 375 consid. 2c/bb ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 précité consid. 4.4.1). La détermination de ce qu'une entreprise doit posséder pour une exploitation rationnelle est souvent affaire de spécialistes. Les conséquences liées à cette appréciation sont très importantes. En effet, admettre, par exemple, la nécessité d'une étable tout en constatant son absence peut aboutir à dénier à l'ensemble la qualité d'entreprise agricole, avec tout ce que cela peut impliquer, au plan administratif. Estimer que des bâtiments ne sont pas nécessaires à l'existence de l'entreprise peut aussi aboutir à les en exclure, à autoriser leur cession indépendante et à les grever au-delà des limites de charges encore prévues par la loi, pour autant qu'ils soient incorporés à la zone à bâtir (Yves DONZALLAZ, Le droit foncier rural et les exploitations viticoles au regard du statut de l'entreprise agricole, RDAF 2008 121, ch. 1.5 ; Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé, tome II, 2006, n. 2535). Dans ce cadre, l'avis des experts est important (ATF 135 II 313 consid. 5.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1034/2019 et 2C_1035/2019 précité consid. 4.4.3). Des indices de la nécessité de bâtiments et d'installations agricoles, en particulier de logements, sont en premier lieu fournis par la doctrine et la jurisprudence relative à l'art. 16 LAT. Dans cette loi également, ce qui est exigé correspond à une appréciation objective qui se fonde sur les besoins d'une exploitation familiale normale, indépendamment de la situation momentanée. L'approche coordonnée avec la LAT permet de définir ce qui, de manière impérative, doit exister pour permettre la gestion rationnelle de l'entreprise. Cette loi, dans l'interprétation qui lui était donnée jusqu'alors, était pourtant très restrictive. On ne saurait cependant omettre de relever que ce minimum nécessaire qu'elle autorisait de bâtir en zone agricole ne correspondait pas toujours à l'équipement optimal auquel pourrait prétendre l'agriculteur. En ce sens, les objectifs de la LAT et deux de la LDFR ne

- 14/19 - A/2847/2022 sont pas parfaitement coordonnés. La jurisprudence a ainsi parfois fait abstraction du caractère nécessaire pour substituer à ce critère celui de l'utilité potentielle (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, n. 2536 à 2538). S'agissant des bâtiments d'habitation, seuls devraient être pris en compte les besoins normaux au regard des standards prévalant dans le monde agricole. Ceux-ci comprennent les locaux permettant de loger la main d'œuvre nécessaire à l'exploitation, c'est-à-dire l'exploitant et sa famille ainsi que les ouvriers. On y incorpore aussi très souvent l'habitation destinée à la génération précédente. Pour qu'une seconde habitation puisse être intégrée dans l'entreprise agricole, il faut en principe qu'elle soit en relation étroite avec cette dernière, par exemple qu'elle serve au logement des employés (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, n. 2549 à 2551). 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). L'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement sur la part de l'héritier qui exploite lui-même (art. 17 al. 1 LDFR). L'entreprise agricole de l'art. 11 LDFR est celle décrite à l'art. 7 al. 1 à 4 LDFR (Yves DONZALLAZ, Commentaire de la LDFR, 1991, n. 11 ; Benno STUDER in Christoph BANDLI et al., Le droit foncier rural, Commentaire de la LDFR, 1998, n. 1 ad art. 11). Elle comprendra donc des bâtiments d'habitation et d'exploitation, des installations et des immeubles agricoles. Il faut que ces éléments soient en relation directe avec l'entreprise agricole pour y être intégrés. C'est en fonction des règles déterminant le champ d'application de la LDFR que les questions spécifiques, telle celle de la maison de maître incorporée dans une succession, doivent être tranchées (Yves DONZALLAZ, Commentaire de la LDFR, n. 11). 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 d'estimation ; 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 d'estimation ; 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 d'estimation ; les logements, éléments du bâti et autres bâtiments destinés à des activités accessoires non agricoles doivent être estimés

- 15/19 - A/2847/2022 selon les dispositions non agricoles (let. b ; art. 2 al. 1 de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 - ODFR - RS 211.412.110). 4.5 Dans un cas dans lequel 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 Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), le Tribunal fédéral 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 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 indécise 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). En principe, dessiner les contours de l'entreprise agricole dans un cas concret ne peut se faire qu'en fonction de l'état actuel du patrimoine considéré. L'entreprise est constituée d'un ensemble d'éléments qui doivent être

simultanément présents. Il s'agit de la règle de l'unité temporelle de l'entreprise agricole. C'est dès lors au moment du décès qu'il faudra analyser la composition des biens du de cujus pour procéder à une attribution préférentielle (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, n. 2692).

E. 5

En l'espèce, il convient préalablement de constater que l'existence de l'entreprise agricole est établie et n'est pas contestée. Ce qui est litigieux est l'appartenance des bâtiments de deux parcelles en cause à ladite entreprise.

E. 5.1

La CFA a retenu que la parcelle bâtie no 420 ne faisait pas partie de l'entreprise agricole au jour du décès de la mère du recourant et de l'intimée et qu'elle n'était pas nécessaire à l'entreprise agricole. Dans sa réponse, elle a indiqué avoir retenu que le bâtiment no 180, de trois étages sur rez-de-chaussée, n'était pas utilisé depuis de nombreuses années, ce qui démontrait qu'il n'était pas nécessaire à l'entreprise agricole.

- 16/19 - A/2847/2022 Or, lors de l'audience de comparution personnelle devant la chambre de céans, le recourant et l'intimée ont tous deux confirmé que ce bâtiment avait servi à héberger les vendangeurs depuis le début des années 1990, ce qui avait été interrompu en 2020 et 2021 en raison de dégâts d'eau, ensuite réparés. Le recourant a démontré que les réparations avaient été effectuées en septembre 2022, comme l'établit la facture de l'entreprise sanitaire mandatée pour réparer la fuite d'eau et rétablir l'eau dans le bâtiment produite le 20 février 2023. Le recourant indique ainsi avoir à nouveau utilisé ce bâtiment pour loger des vendangeurs en 2022, l'intimée ne pouvant confirmer ou infirmer cette déclaration mais ayant vu de la lumière. Ainsi, les constatations de l'autorité intimée selon lesquelles ce bâtiment ne serait plus utilisé depuis plusieurs années, fondées sur les déclarations de l'intimée qu'elle a elle-même contredites lors de sa comparution personnelle, sont erronées. Au moment du décès de la mère du recourant et de l'intimée, le bâtiment no 180 était temporairement inutilisé en raison des dégâts d'eau, mais était déjà alloué à l'hébergement des vendangeurs depuis de nombreuses années, destination qu'il a ensuite retrouvée. Par ailleurs, le recourant a également établi, par photographies, que le bâtiment no 180 abrite un local de stockage isolé et bénéficie d'une installation de climatisation, ce que l'intimée reconnaît implicitement en affirmant que l'occupation à des fins de stockage de 90 m² d'un bâtiment d'une surface de 236 m² ne suffisait pas à justifier l'attribution du bâtiment à l'entreprise agricole. Par conséquent, si le bâtiment no 180 était, au moment du décès de la mère du recourant et de l'intimée, temporairement inutilisé, comme l'a constaté la CFA lors du transport sur place, il s'agissait d'une inutilisation temporaire due à des dégâts d'eau et le bâtiment était utilisé depuis des années pour loger des vendangeurs et pour stocker des bouteilles de vin, utilisation qu'il était appelé à retrouver une fois les dégâts d'eau réparés. L'intimée affirme néanmoins que d'autres bâtiments reconnus comme faisant partie de l'entreprise agricole pouvaient loger les vendangeurs et servir au stockage, de sorte que le bâtiment no 180 ne serait pas nécessaire à l'exploitation de l'entreprise agricole. Les bâtiments désignés par l'intimée correspondent à une grange (bâtiment no 1'429 de la parcelle no 11'014) et un bâtiment dont l'autorité intimée a constaté que le toit avait été enlevé en raison du risque statique (bâtiment no 184 de la parcelle no 11'012), lesquels ne paraissent pas propre au stockage de bouteilles de vin, et à une cave déjà utilisée pour stocker des cuves (bâtiment no 867 de la parcelle no 11'012). Ces bâtiments ne peuvent

donc pas servir au stockage de bouteilles. Par ailleurs, l'entreprise agricole comprend en effet déjà des bâtiments affectés au logement du personnel, soit les bâtiments nos 183 de la parcelle no 11'014 et 185 de la parcelle no 11'012. Le fait que le bâtiment no 180 est utilisé depuis le début des années 1990 comme logement pour les vendangeurs démontre cependant sa nécessité à cet effet.

- 17/19 - A/2847/2022 Au vu de ce qui précède, il doit être considéré que le bâtiment no 180 est nécessaire à l'entreprise agricole, dont il fait partie. Le grief sera admis quant à ce bâtiment.

E. 5.2

La CFA a retenu que l'immeuble bâti no 4'232 ne faisait pas partie de l'entreprise agricole au jour du décès de la mère du recourant et de l'intimée et qu'il n'était pas nécessaire à l'entreprise agricole. Dans sa réponse, elle a indiqué que le recourant n'avait pas démontré en quoi cette parcelle bâtie était nécessaire à son exploitation agricole, d'autant plus qu'il avait expliqué avoir l'intention de déménager, avec sa famille, dans le bâtiment no 1'173 de la parcelle no 5'833. Toutefois, l'autorité intimée a également rappelé qu'elle devait se fonder sur la situation au jour du décès de la mère du recourant et de l'intimée pour définir les bâtiments compris dans l'entreprise agricole. Or, en 2020, le recourant habitait avec sa famille dans le bâtiment no 179, communiquant depuis 2016 avec le bâtiment no 2'635, constituant la grande maison d'habitation située à l'avant de la parcelle dont la CFA a constaté l'existence lors du transport sur place. Il n'a déménagé que deux mois avant l'audience de comparution personnelle devant la chambre de céans, en 2023. Les bâtiments nos 179 et 2'635 servaient donc, en 2020, à l'habitation de l'exploitant de l'entreprise agricole, soit le recourant et sa famille. L'existence du bâtiment no 1'173 n'exclut pas la nécessité du bâtiment no 179, puisqu'il s'agissait du bâtiment dans lequel vivait la défunte, soit la génération précédente au sens de la doctrine précitée, en tant que tel compris dans l'entreprise agricole. Par ailleurs, l'intimée a admis que le bâtiment no 2'636 comprenait une grange qui abritait depuis des années des enjambeurs, dont la présence a pu être constatée par l'autorité intimée lors du transport sur place. Il est encore établi, conformément aux constatations effectuées lors dudit transport sur place, que ce bâtiment comporte un magasin de vente du vin produit par l'entreprise agricole, ce que l'intimée ne conteste du reste pas. Au vu de ce qui précède, il doit être considéré qu'au jour du décès de la mère du recourant et de l'intimée, la parcelle bâtie no 4'232 était nécessaire à l'entreprise agricole et en faisait partie, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité intimée. Le grief sera donc également admis. Dans ces circonstances, le recours sera admis. La décision de l'autorité intimée sera annulée en tant qu'elle constate que les immeubles bâtis nos 420 et 4'232 ne font pas partie de l'entreprise agricole et il sera dit que ceux-ci font partie de ladite entreprise.

E. 6

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de B _____ (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera

- 18/19 - A/2847/2022 allouée à A _____, dont CHF 500.- à la charge de B _____ et CHF 500.- à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *