

GE_GERICHTE ATA/1574/2019 vom 29. Oktober 2019

GE Cour de justice, 2019-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1574_2019

FR: GE_GERICHTE ATA/1574/2019 du 29 octobre 2019

IT: GE_GERICHTE ATA/1574/2019 del 29 ottobre 2019

Regeste

Résumé: La capacité de discernement est la règle. La Commission foncière agricole n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que la requête qui lui avait été présentée ne comportait pas d'allégations mensongères ni d'informations inexactes. La décision querellée est par conséquent conforme au droit.

Erwägungen

E. 26

mars 2013 consid. 2b ; ATA/281/2012 du 8 mai 2012 consid. 8 et les références citées).

c. Le recourant doit être touché dans une mesure et une intensité plus grande que la généralité des administrés, et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 p. 164 ; 137 II 40 consid. 2.3 p. 43 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 1.2). Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 134 II 120 consid. 2 p. 122 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 précité consid. 2.1 ; 8C_696/2011 du 2 mai 2012 consid. 5.1 ;

- 13/21 - A/1239/2018 ATA/365/2009 du 28 juillet 2009 consid. 3b ; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 consid. 3b). Un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée n'est pas suffisant (ATF 138 V 292 consid. 4 p. 296 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_665/2013 du 24 mars 2014 consid. 3.1). 5)

En l'occurrence, les mesures d'instruction demandées n'apporteraient pas d'éléments supplémentaires. Les documents nécessaires, en particulier l'extrait du cadastre, ainsi que les volontés de Mme H_____ B_____, ont été versés à la procédure. Les parties ont en outre pu se déterminer à réitérées reprises par écrit sur les faits de la cause. La chambre administrative dispose d'un dossier complet lui permettant de se prononcer sur les griefs soulevés en toute connaissance de cause. 6)

Dès lors que le courrier du 27 septembre 2018 des appelés en cause fait suite à la requête du 22 août 2018 de la chambre administrative, par laquelle elle demandait aux parties de se prononcer sur les éventuelles implications du jugement rendu par le TPI sur la procédure en cours devant elle, il ne saurait être considéré comme une écriture spontanée et ne sera par conséquent pas écarté du dossier. 7)

Pour le surplus, l'intimée doit prendre soin de ne pas transmettre les déterminations des parties en même temps que la décision au fond. En effet, en l'espèce, bien que sans

conséquence pour l'issue du présent litige, elle a transmis la détermination des recourants du 9 février 2018 aux appelés en cause, dans le cadre de sa décision du 20 février 2018. 8) a. Les appelés en cause contestent la qualité pour recourir de Mme A_____ - B_____.

Or, s'il est exact qu'elle n'est pas à l'origine de la décision du 27 avril 2010, c'est elle qui a déposé la requête en reconsidération de celle-ci le 8 avril 2016. Elle était ainsi partie à la procédure ayant mené à la décision querellée. Elle est également touchée personnellement en tant qu'héritière de Mme H_____ B_____. La qualité pour recourir de Mme A_____ - B_____ doit ainsi être constatée.

b. L'intimée n'a pas reconnu la qualité de partie à M. A_____, sans motiver les raisons l'ayant amenée à rendre cette décision, ni lui donner l'occasion d'être entendu sur ce point. Toutefois, la chambre administrative, seule autorité de recours au niveau cantonal, connaît du présent contentieux avec un plein pouvoir de cognition sur ce point. Dès lors, toute éventuelle violation du droit être entendu peut être réparée par l'instruction de la cause qui se déroule devant elle (ATA/1060/2018 du 9 octobre 2018 ; ATA/310/2017 du 21 mars 2017). Au vu de l'issue du litige, la question de la qualité pour recourir du recourant peut cependant souffrir de rester ouverte.

- 14/21 - A/1239/2018 9) a. La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures, 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, de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR).

b. Aux termes de son art. 2 al. 1, 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).

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

En vertu de l'art. 7 LDFR, par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard ; le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard (al. 1) ; aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles (al. 2) ; pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2 ; 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).

c. Selon le Tribunal fédéral, l'immeuble agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR est celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme. Concrètement, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la

végétation se prêtent à un usage agricole. La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1, et les références citées).

La volonté de prendre en compte la situation particulière qui se présente en cas d'usage non agricole durable de bien-fonds objectivement susceptibles d'être affectés à l'agriculture et situés en zone agricole ressort du Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la LDFR et de la loi fédérale sur la révision partielle du CC et du CO (ci-après : le Message). Ainsi, ce message relève que « la

- 15/21 - A/1239/2018 caractéristique de l'aptitude est d'abord d'ordre objectif, mais l'on doit cependant aussi tenir compte de l'utilisation effective durant de longues années » (FF 1988 III 917 ch. 221.3 ad art. 6 ; ATF 139 III 327 consid. 2.2). À l'instar de la doctrine, la jurisprudence du Tribunal fédéral et des autorités cantonales a également mis en œuvre ce tempérament de la règle de l'appréciation objective, notamment la jurisprudence genevoise « constante » (ATA/189/2012 du 3 avril 2012 ; ATA/564/2003 du 23 juillet 2003 ; ATF 139 III 327 consid. 2.2). Destinée à éviter des conséquences choquantes, cette prise en compte de l'affectation subjective d'un immeuble peut ainsi aboutir à soustraire au régime de la LDFR, entre autres éléments, un parc attenant à une villa et qui, situé en zone agricole, se prêterait aussi, sur la base de critères purement objectifs, à un usage agricole ou horticole. Dans la mesure où le but de la loi n'est nullement de faire de tels bien-fonds des immeubles agricoles, il est jugé raisonnable de les soustraire à ce régime (ATF 139 III 327 consid. 2.2, et les références citées).

Une telle exception à l'application de la loi sur le droit foncier rural doit, par principe, être limitée à des situations singulières ; elle ne saurait conduire à vider de sens la règle en la contournant. La composante subjective, qui doit dès lors être prise en compte, ne peut ainsi revêtir qu'une portée subsidiaire. Dès lors qu'elle est de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, elle ne peut être déterminante qu'à des conditions strictes, qui sont au nombre de trois. Premièrement, le Message précise que l'usage non agricole doit durer depuis de longues années (FF 1988 III 917 ch. 221.3), sans pour autant en préciser la durée. La jurisprudence du Tribunal fédéral a confirmé ce principe, qui doit être appliqué de façon stricte afin d'éviter tout comportement abusif. En effet, un usage non agricole ayant persisté suffisamment longtemps permet d'éviter toute tentative de contournement de la loi par une politique du fait accompli. Il n'y a, toutefois, pas lieu de fixer cette durée de manière abstraite, dans la mesure où les circonstances nécessitent de laisser une certaine marge d'appréciation aux autorités ; elle ne saurait toutefois être inférieure à quelques dizaines d'années. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé insuffisant un usage non agricole d'une dizaine d'années – par exemple, le seul fait qu'un hangar n'a pas été affecté à des fins agricoles depuis plus de vingt ans (plus précisément vingt-cinq ans) est insuffisant pour juger de son inaptitude à l'agriculture au sens de l'art. 6 LDFR (arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/2007 du 15 juin 2007). Deuxièmement, il faut que l'usage agricole ne soit pas non plus envisageable pour l'avenir. L'approche doit, cependant, être concrète et une telle possibilité doit reposer sur des éléments objectifs autres que la seule nature agricole du sol. À défaut, les parcs en question relèveraient toujours du champ d'application de la LDFR. Le long usage non agricole passé permet d'ailleurs souvent de présumer, à défaut d'éléments nouveaux, qu'il en sera de même pour l'avenir. Ainsi suffit-il qu'un tel usage non agricole futur soit seulement vraisemblable. Troisièmement, les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale, que ce soit par le biais d'une autorisation au sens des art. 22 et 24 ss LAT, ou encore qu'elles aient été

- 16/21 - A/1239/2018 implantées avant l'entrée en force de cette loi, respectivement lorsque l'immeuble se trouvait dans une zone alors constructible (art. 24c LAT). Le Tribunal fédéral a, ainsi, refusé de soustraire du champ d'application de la LDFR un immeuble situé en zone agricole et partiellement goudronné, affecté à des fins d'entreposage par une société de travaux publics, au motif que « le propriétaire a lui-même créé ou, comme en l'espèce, a laissé s'établir une situation de fait qui ne correspond pas à la destination de son terrain et qui est incompatible avec la législation applicable en matière d'aménagement du territoire » (ATF 139 III 327 consid. 3, et les références citées).

d. Ainsi, conformément à l'art. 7 al. 1 LDFR, une entreprise agricole comprend normalement une maison d'habitation, qui en constitue une partie intégrante (Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et autres, *Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 25 s. ad art. 7 LDFR*). 10) a. Aux termes de l'art. 71 al. 1 LDFR, l'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications.

La décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier (art. 71 al. 2 LDFR).

b. Les conditions de l'art 71 al. 1 LDFR doivent être remplies cumulativement (Beat STALDER, in *Le droit foncier rural, commentaire de la LDFR, ad. art. 71 n. 2*).

La révocation est soumise à la condition que l'acquéreur ait donné de fausses indications sur des faits juridiquement déterminants pour l'octroi de l'autorisation (op.cit. ad. art. 71 n. 3).

Des indications objectives ne suffisent pas à elles seules à justifier une révocation. Selon le texte clair de la loi, il est nécessaire que l'autorisation ait été « captée » (op. cit. ad. art. 71 n. 4).

Il y a captation lorsque l'acquéreur connaît ou doit connaître l'inexactitude de ses indications mais qu'il les fait dans le dessein d'obtenir une autorisation qui lui serait sinon refusée » (op. cit. ad. art. 71 n. 4).

c. L'autorité compétente en matière d'autorisation doit examiner d'office s'il faut procéder à une révocation de l'autorisation d'acquiescer dès qu'elle a une connaissance suffisante de l'éventualité d'une captation d'autorisation. Si les conditions légales de la révocation sont réalisées, c'est-à-dire qu'il y a captation d'autorisation au moyen de fausses indications, que la révocation est conforme aux principes de proportionnalité et de bonne foi et qu'enfin la révocation n'est pas exclue par l'art. 71 al. 2 LDFR, l'autorité compétente en matière

- 17/21 - A/1239/2018 d'autorisation est tenue de révoquer l'autorisation (op. cit. ad. art. 71 LDFR n. 15). 11) En l'espèce, l'intimée n'a pas rendu une décision à la suite d'une demande de reconsidération au sens de l'art. 48 al. 1 LPA, mais à la suite d'une requête en révocation, sur la base de l'art. 71 al. 1 LDFR. L'objet du présent litige est ainsi limité à l'analyse des conditions d'une révocation.

12) La recourante fait grief à l'intimée d'avoir considéré que la capacité de discernement de Mme H_____ B_____ devait être présumée. Il ressort en effet de la décision querellée que l'intimée a dénié sa compétence d'examiner formellement les griefs relatifs à la validité formelle de la requête en désassujettissement, soit les questions relatives à la capacité de discernement de Mme H_____ B_____ le 1er avril 2010 et l'authenticité de sa signature, l'examen formel de ces griefs n'étant pas de la compétence de la CFA. Or, le TPI qui avait

été saisi de ces questions dans le cadre de l'action en partage n'avait pas ordonné d'expertise jusqu'alors.

a. À ce stade de la procédure, le TPI a rendu son jugement le 29 juin 2018 tout en limitant l'objet du litige à la question de la réalisation par Mme A _____ - B _____ des conditions de l'art. 11 LDFR pour solliciter l'attribution des parcelles. Il n'a ainsi pas statué sur les questions susmentionnées, l'intimée ayant été entretemps saisie de ces griefs également.

Ainsi, il appartient à la chambre administrative de vérifier si c'est conformément au droit que l'intimée a présumé de la capacité de discernement de Mme H _____ B _____ au vu des pièces versées au dossier.

b. Aux termes de l'art. 16 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), toute personne qui n'est pas privée de la faculté d'agir raisonnablement en raison de son jeune âge, de déficience mentale, de troubles psychiques, d'ivresse ou d'autres causes semblables est capable de discernement au sens de la présente loi.

La capacité de discernement est la règle en vertu de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 5A_859/2014 du 17 mars 2015 consid. 4.1.2).

c. La recourante n'a pas apporté de preuve ou de motif pertinent permettant de douter de cette présomption. Au contraire, la lecture du dossier permet de constater que la volonté de Mme H _____ B _____ était de mettre en valeur la maison et les dépendances afin d'en retirer un revenu lui permettant de subvenir à ses besoins sans l'aide de ses enfants. Avant l'AVC dont elle a été victime en 2007, dans un courrier adressé en recommandé à son gendre M. A _____ le 15 octobre 2003, elle a expliqué qu'elle avait donné son accord à ses fils pour une réfection de sa maison et des dépendances. Elle était d'avis que la mise en valeur

- 18/21 - A/1239/2018 de ses biens ne devait plus être retardée afin d'assurer entre autres son avenir et son bien-être dans une institution. Selon elle, les dépendances n'avaient jamais fait partie de l'exploitation et leur loyer serait un multiple de celui des vignes. Mme H _____ B _____ a requis de son gendre qu'il demande à ses employés de reprendre tous les objets qui leur appartenaient afin qu'au moins la grange et l'ancienne étable puissent être débarrassées dans un premier temps. Cette volonté correspond au but poursuivi par la requête en désassujettissement, déposée postérieurement à son accident, soit le 1er avril 2010. Le fait que ce soit M. C _____ B _____, son fils, qui ait rédigé la requête, ce qu'il n'a pour le surplus jamais contesté, ne signifie pas que sa mère n'avait plus sa capacité de discernement. C'est Mme H _____ B _____ qui l'a signée et aucun motif ne permet de remettre en cause la validité de sa signature, ce d'autant moins que le dossier en contient au moins trois exemples, soit celles apposées à son testament du 12 février 1999, au courrier du 15 octobre 2003 et finalement à la requête du 1er avril 2010 et que ces trois signatures sont très similaires.

Par conséquent, la chambre administrative constate que c'est conformément au droit que l'intimée a considéré que la capacité de discernement de Mme H _____ B _____ devait être présumée, ce d'autant plus qu'aucune preuve n'a été établie selon laquelle l'AVC dont elle a été victime aurait eu des répercussions sur sa santé mentale et sa capacité de se déterminer. 13) a. La parcelle 1 _____ est l'ancienne maison de Mme H _____ B _____, dans laquelle elle a vécu depuis son mariage jusqu'à son déménagement en EMS le 1er janvier 2009. Elle n'a jamais été louée et n'a jamais été utilisée pour l'exploitation agricole.

D'ailleurs, selon son souhait évoqué dans son testament rédigé le 12 février 1999 et sur lequel elle n'est pas revenue par la suite, elle laissait le soin à ses trois enfants de s'entendre pour son attribution à l'un d'eux ou sa location ou sa vente. Si elle percevait une rente des époux A _____ pour l'exploitation des vignes, celle-ci ne saurait être un facteur affectant sa maison à l'exploitation agricole. De même, la possibilité que ce bâtiment serve de logement principal dans le cadre de l'exploitation n'est pas déterminant, ce d'autant moins que depuis le décès de M. G _____ B _____, la maison n'avait pas été habitée par un exploitant. Par conséquent, Mme H _____ B _____ pouvait en disposer librement.

b. La parcelle 2 _____ est un jardin d'agrément. La recourante n'a pas démontré qu'elle l'avait effectivement utilisé dans le cadre de l'exploitation agricole. Dans tous les cas, le fait d'y avoir entreposé du matériel ne serait pas un obstacle à son désassujettissement.

c. Enfin, s'agissant de la parcelle 3 _____, la recourante et son mari ont procédé aux transformations en 1974 afin de rendre cette maison habitable, par la création de studios. Conformément au testament du 12 février 1999, Mme H _____ B _____ estimait alors que ceux-ci n'avaient droit à aucune indemnité

- 19/21 - A/1239/2018 pour les travaux entrepris, dès lors qu'ils pouvaient utiliser ces logements gratuitement, notamment en faveur de leurs employés. Plus de quarante ans plus tard, ces travaux peuvent être considérés comme ayant été amortis.

La recourante n'a produit aucun contrat de bail concernant les parcelles en question. Seul un courrier de K _____ SA du 22 novembre 2016, certifiant qu'elle versait régulièrement les montants correspondant aux 10 % de la récolte de M. A _____ sur le compte auprès de la L _____ au nom de Mme H _____ B _____, p. a. A _____, _____, ch. M _____, _____ N _____, a été versé au dossier. Il n'est pas démontré que ce montant était dû en location des parcelles 1 _____, 2 _____ ou 3 _____, mais tout au plus que M. A _____ reversait à Mme H _____ B _____ un pourcentage pour la mise à disposition des vignes.

Ainsi, la recourante n'a pas apporté la preuve que Mme H _____ B _____ était liée par un contrat de location. Quant à l'association avec M. G _____ B _____, ce dernier y avait mis fin au début des années 1990 déjà.

Dans son testament rédigé le 12 février 1999, Mme H _____ B _____ laissait également à ses enfants le soin de décider du sort de la maison située sur la parcelle 3 _____. Elle précisait toutefois qu'elle désirait permettre à sa fille A _____-B _____ et à ses enfants de continuer à loger du personnel agricole dans cette maison tant qu'ils cultiveraient les vignes qu'elle avait attribuées à sa fille, et que par conséquent cette maison ne pourrait être louée ou vendue à un tiers tant que sa fille ou ses enfants cultiveraient les vignes et souhaiteraient pouvoir y loger du personnel. Mme H _____ B _____ a toutefois modifié sa volonté dans le courrier qu'elle a adressé en recommandé le 15 octobre 2003 à M. A _____. En effet, elle y précise ses nouvelles intentions, soit de mettre en valeur la maison et ses dépendances afin de couvrir ses propres frais d'entretien et invite son gendre à libérer la parcelle. Ce courrier a été rédigé quatre ans avant l'AVC dont elle a été victime en 2007 si bien que la recourante ne peut prétendre que sa mère n'avait pas sa pleine et entière capacité de discernement au moment de sa rédaction. L'intimée pouvait ainsi tenir compte de ce courrier, indépendamment du fait que Mme H _____ B _____ n'avait pas formellement modifié son testament.

Par conséquent, c'est à juste titre que l'intimée a considéré que la parcelle 3 _____ n'était pas une dépendance d'une exploitation agricole et que Mme H _____ B _____ pouvait disposer librement de tous ses biens, ce d'autant plus que cette parcelle était dans les faits déjà affectée à l'habitation.

d.

Si la CFA avait constaté dans une expertise rendue le 5 janvier 2009 qu'il existait une ferme sur la parcelle 1 _____ et que la parcelle 3 _____ devait être considérée comme une dépendance, cela ne l'empêchait pas de rendre par la suite une décision de désassujettissement. En effet, tant la ferme que la dépendance

- 20/21 - A/1239/2018 transformée en studios sont des lieux d'habitation dont l'assujettissement à la LDFR n'apparaît pas obligatoire pour le maintien de l'exploitation des vignes.

e. Enfin, le fait que le TPI ait reconnu que Mme A _____ -B _____ remplissait les conditions personnelles pour pouvoir prétendre à l'attribution d'une entreprise agricole, au sens de l'art. 11 LDFR, soit qu'elle a la capacité d'exploiter à titre personnel les terres agricoles que comporte la succession, n'a pas d'incidence sur le point de savoir si les parcelles entrent ou non dans le champ d'application de la LDFR.

Vu ce qui précède, l'intimée n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que la requête qui lui avait été présentée ne comportait pas d'allégations mensongères ni d'informations inexacts. La décision querellée est par conséquent conforme au droit.

Pour ces motifs, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument exceptionnellement réduit, vu les circonstances, à CHF 500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée aux appelés en cause, conjointement et solidairement, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.