

GE_GERICHTE ATA/1583/2019 vom 29. Oktober 2019

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1583_2019

FR: GE_GERICHTE ATA/1583/2019 du 29 octobre 2019

IT: GE_GERICHTE ATA/1583/2019 del 29 ottobre 2019

Regeste

Résumé: Les installations agricoles vétustes et peu sécurisées (remise, entrepôt de stockage, dépôt et hangar) sises sur la parcelle ne sont pas suffisantes pour que l'ensemble des terres et bâtiments affermés par la recourante aux intimés (quinze hectares de vigne) constituent une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. De plus, le domaine affermé ne constitue pas le centre d'existence de son exploitant. Il s'agit d'immeubles agricoles. Recours admis.

Erwägungen

E. 3

février 2017 consid. 3b et les arrêts cités). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées : ce n'est ni le genre ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/61/2019 du 22 janvier 2019 consid. 3b et l'arrêt cité).

d. En l'espèce, cette pièce a été produite par la commission à l'appui de sa position. Elle constitue un moyen de preuve au sens de l'art. 20 al. 1 LPA. Elle est donc recevable. Toutefois, sa force probante sera analysée dans le cadre de la qualification juridique de l'ensemble des terres et bâtiments loués par la recourante aux consorts.

La requête sera écartée. 7)

Selon l'art. 1 al. 1 LBFA, la LBFA s'applique au bail des immeubles affectés à l'agriculture (let. a), des entreprises agricoles au sens des art. 5 et 7 al. 1, 2, 3 et

E. 5

LDFR (let. b), ainsi que des entreprises accessoires non agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole (let. c).

Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 al. 1 LBFA). 8) a. Aux termes de son art. 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) (al. 1 let. a), et dont l'utilisation agricole est licite (al. 1 let. b). 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 (al. 2 let. a).

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

- 24/30 - A/1568/2018

c. 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 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 (art. 2 al. 3 LDFR) ; doivent, en outre, être pris en considération : les conditions locales (al. 4 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 (al. 4 let. b) ; les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (al. 4 let. c) ; pour apprécier s'il y a propriété d'une entreprise agricole au sens des art. 21, 36 al. 2, 42 al. 2, 47 al. 2, et 49 al. 2 LDFR, on prendra également en considération les immeubles visés à l'al. 4 let. c (al. 4bis) ; une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant (al. 5).

d. Conformément à l'art. 42 al. 1 LBFA, le fermage d'une entreprise doit être soumis à l'approbation de l'autorité.

e. Le canton de Genève a fait usage de la possibilité offerte par l'art. 5 let. a LDFR prévoyant que les entreprises agricoles d'une taille égale ou supérieure à 0,6 UMOS sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles (art. 3A de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LaLDFR - M 1 10). En date du 19 octobre 2006, date de la convention signée entre feu M. H_____ et M. C_____, l'UMOS était de 0,5.

f. 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 ; ATA/529/2016 du 21 juin 2016 consid. 5b).

g. Pour qu'une entreprise agricole, au sens de l'art. 7 LDFR, soit reconnue comme telle, il faut la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). Il faut, en outre, que ces éléments servent de base à la production agricole (e) et que leur exploitation exige au moins une UMOS (f) (Yves DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, n. 90 p. 47 ; le même auteur, Quelques problèmes relatifs à la LDFR, RVJ 1993 337, p. 344 ; Sandra DOSIOS PROBST, La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, 2002, n. 174 p. 87; Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et alii, Le droit foncier rural, Commentaire de la

- 25/30 - A/1568/2018 loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 29 ad art. 7 LDFR p. 148 ; ATF 135 II 313 consid. 5).

Les immeubles mentionnés à l'art. 7 LDFR sont ceux de l'art. 655 al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), sauf les mines (Yves DONZALLAZ, op. cit., n. 91 p. 47; Thomas MEYER, Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht, 2004,

p. 97 ss).

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 – (Yves DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé*, 2006, p. 347 ; Sandra DOSIOS PROBST, *op. cit.*, n. 177 ss p. 88 ; Eduard HOFER, *op. cit.*, n. 23 ad art. 7 LDFR p. 146 ; ATF 121 III 75 consid. 3c). La loi ne définit pas la notion d'installations agricoles. Certaines peuvent être de nature immobilière et faire partie des bâtiments d'exploitation. Ainsi en est-il des silos ou des hangars. Leur nombre et leur variété dépendent du type d'agriculture, de son implantation géographique et de la grandeur de l'entreprise (Yves DONZALLAZ, *Traité op. cit.*, p. 355 ; Sandra DOSIOS PROBST, *op. cit.*, n. 180 p. 89).

La présence de bâtiments d'habitation sur le domaine affermé n'est pas nécessaire en matière de viticulture, contrairement à ce qui prévaut en général si l'agriculteur se charge de production animale (arrêt du Tribunal fédéral 2C_896/2011 consid. 3.2).

Les éléments principaux des bâtiments et des installations agricoles doivent être convenables (ATF 82 II 4 consid. 2). 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 (Yves DONZALLAZ, *Traité op. cit.*, n. 2549 p. 353). 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 (Yves DONZALLAZ, *Traité op. cit.*, p. 348 ss). À cet égard, l'aménagement ou la rénovation de 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. ; Yves DONZALLAZ, *Traité op. cit.*, p. 422). Les experts jouent un rôle primordial dans cette appréciation (Jean-Michel HENNY, *L'entreprise agricole au sens du droit foncier rural et du droit du bail à ferme agricole*, *Communications de droit agraire*, 2003 I 133 ss, n. 2.1.3 p. 137). Quant aux locaux d'exploitation, ils doivent être adaptés au type d'agriculture choisi ainsi qu'à l'étendue de l'entreprise.

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

- 26/30 - A/1568/2018 depuis un centre d'exploitation (Yves DONZALLAZ, *Traité op. cit.*, p. 390). En outre, les bâtiments et installations, avec les terres qui y sont rattachées, constituant le domaine agricole, doivent être propres à constituer le centre d'existence du paysan et de sa famille (Eduard HOFER, *op. cit.*, n. 35 p. 150 ; Jean-Michel HENNY, *op. cit.*, n. 2.1.2 p. 136) et la base de l'exploitation de l'entreprise agricole (ATF 110 II 304 consid. 2a ; 107 II 375 consid. 2 c) bb) ; Beat STALDER, *Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht*, 1993, p. 95).

h. En l'espèce, les parcelles nos 3_____, 4_____, 1_____, 2_____ et 5_____ de la recourante sont des immeubles au sens de l'art. 655 CC. Les biens- fonds nos 4_____, 1_____, 2_____ et 5_____ sont situés en zone agricole selon le système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG). Quant à la parcelle n° 3_____, celle-ci se situe sur deux zones (zone agricole et zone 4B protégée).

La recourante ne conteste pas la condition liée à l'UMOS.

Elle considère toutefois que les installations agricoles sises sur la parcelle n° 3_____ ne sont pas suffisantes pour que le tout soit qualifié juridiquement d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR.

Selon l'extrait de la mensuration officielle et du registre foncier, cette parcelle, d'une surface de 4'873 m², comporte des surfaces bâties totalisant 768 m² (une habitation de deux logements d'une surface de 167 m² et une habitation d'un logement de 601 m²). Selon les photographies figurant au dossier et les allégations des consorts, cette parcelle comprend également une remise pour véhicules et machines agricoles de 272 m², un entrepôt de stockage et dépôt de 250 m² environ, un hangar de 25 m², ainsi qu'un couvert de 17 m² non cadastrés. Le total de ces équipements est de 564 m².

Force est de reconnaître que d'une part, la parcelle est équipée de logements (quatre logements selon l'expertise en valeur de rendement du 13 juin 2012 et le transport sur place du 6 décembre 2017) servant à l'habitation et, d'autre part, d'équipements (remise, entrepôt de stockage, dépôt et hangar) servant à l'exploitation.

Cela dit et contrairement à ce que soutiennent la commission et les consorts, ces locaux d'exploitation, de par leur nature et leurs caractéristiques, sont insuffisants pour exploiter dix-neuf hectares de terres agricoles, dont quinze hectares de vignes.

En effet, les installations présentes sur la parcelle n° 3_____ se limitent, dans le détail, à une remise de 272 m², à un entrepôt de stockage et dépôt de 250 m² environ, à un hangar de 25 m², ainsi qu'à un couvert de 17 m². On n'y trouve

- 27/30 - A/1568/2018 par exemple pas de pressoir ou de cuves ni d'autres installations permettant le conditionnement du raisin. En outre et par rapport à la surface totale du domaine A_____ exploité (quinze hectares de vignes), ces installations ne sont pas suffisantes pour permettre le stockage et la transformation de la totalité du raisin issu des parcelles affermées.

Par ailleurs, des machines agricoles plus volumineuses que de simples tracteurs sont nécessaires pour l'exploitation d'un tel domaine (faucheuse, char à vendange, cisailleuse), lesquelles devraient être parquées sur la parcelle en question. Or, il ressort des photographies que la place dans les hangars est déjà occupée par lesdits tracteurs et du matériel, de sorte qu'il n'y a pas de place libre pour ce type de machines pourtant nécessaires. Enfin et toujours selon les photographies, les installations présentes sur la parcelle n° 3_____ sont vétustes et peu sécurisées, en ce sens que, par exemple, le hangar non cadastré n'est pas muni d'une porte.

Au surplus, lors de l'audience par-devant la chambre de céans, M. C_____ a expliqué que le raisin n'était pas vinifié sur place mais dans une cave installée dans un bâtiment de ferme dont lui et sa famille étaient propriétaires. Le raisin n'est donc ni stocké ni transformé sur la parcelle en question.

En outre et s'agissant de la convention du 19 octobre 2006 signée entre M. C_____ et feu M. H_____, il est vrai que celle-ci fait référence à un « bâtiment d'exploitation » mis en location. Toutefois, force est de constater qu'il n'a jamais été question que la propriété viticole affermée constitue une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR et que son fermage devrait être soumis à la commission pour examen. M. C_____ ne peut ignorer ce fait, puisque c'est lui qui l'a « tapée à la machine » selon le procès-verbal du 23 septembre

2014 relatif à l'audience du même jour par-devant le Tribunal civil (cause C/20928/2007).

D'ailleurs et à propos de cette procédure, les intimés n'ont pas contesté l'échéance du bail au 31 octobre 2018 s'agissant de la parcelle n° 7_____ alors que la durée du bail pour les vignes avait été prolongée jusqu'au 31 octobre 2021. L'absence d'une telle contestation vient corroborer l'idée selon laquelle cette parcelle, respectivement les installations sises sur celle-ci, n'était pas nécessaire pour l'exploitation des vignes affermées.

Il en découle que les installations présentes sur la parcelle 7_____ ne sont ni adaptées à la viticulture ni, en tout état de cause, suffisantes pour une étendue telle que quinze hectares de vigne. Elles ne constituent dès lors pas des installations agricoles servant de base à la production agricole en cause.

Le fait que les consorts aient déposé une autorisation de construire pour un hangar polyvalent et qu'ils aient installé un tunnel en plastique démontable n'est pas de nature à modifier cette conclusion, dans la mesure où d'autres équipements

- 28/30 - A/1568/2018 sont nécessaires pour permettre la vinification du raisin, leur activité principale, vendu sous l'appellation « N_____ ».

Quant à la « liste indicative et encombrement des machines, tracteurs et locaux nécessaires pour une exploitation viticole de quinze à vingt hectares sans vinification en culture mi-haute » émise en juillet 2018 par la DGAN, celle-ci doit être appréciée avec la plus grande réserve, dans la mesure où il ressort de l'audience menée par-devant la chambre de céans que ce document a été établi pour les besoins de la cause, postérieurement au dépôt au recours, et « à l'œil et au vu des extraits cadastraux ».

En outre, la condition relative à l'unité de production des bâtiments agricoles et des immeubles propriétés de la recourante affermés n'est pas réalisée.

En effet, M. C_____ a expliqué en audience, ainsi que dans ses écritures du 30 janvier 2019, que le domaine A_____ ne constituait qu'une partie des éléments exploités en totalité, dont le vin vinifié dans sa cave est vendu sous l'appellation « N_____ ». Le domaine viticole exploité par les consorts totalise environ septante-cinq hectares de vignes. Or, sur ces septante-cinq hectares, seuls quinze hectares de vigne sont concernés par le domaine A_____. Ce domaine ne saurait dès lors servir de base pour l'exploitation de l'entreprise agricole. C'est d'ailleurs ce qu'a relevé l'expert dans ses notes intégrées dans le rapport d'expertise du 13 juin 2012 où il précise à propos du domaine A_____ et de M. C_____ que « ce dernier possédant déjà une entité agri-viticole, ces terres, vignes et bâtiments font donc partie de l'exploitation du fermier ».

Compte tenu de ces éléments, le domaine de la recourante ne répond pas aux conditions de l'art. 7 al. 1 LDFR définissant l'entreprise agricole, puisque les installations agricoles s'y trouvant ne peuvent pas servir de base pour son exploitation et qu'il n'est pas propre à constituer le centre d'existence de son exploitant.

Partant, le domaine A_____ n'est pas soumis aux art. 42 LBFA et 12 let. b LaLBFA prévoyant que le fermage doit être soumis à la commission pour approbation.

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision de la commission du 24 avril 2018 sera annulée. 9)

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des consorts pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge pour une moitié de

l'État de Genève (DGAN) et pour l'autre moitié à la charge solidaire des consorts, sera allouée à la recourante, dès lors qu'elle y a conclu et qu'elle a eu recours aux services de sa curatrice, avocate (art. 87 al. 2 LPA).

- 29/30 - A/1568/2018

* * * * *

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