

GE_GERICHTE ATA/1616/2019 vom 5. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1616_2019

FR: GE_GERICHTE ATA/1616/2019 du 5 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE ATA/1616/2019 del 5 novembre 2019

Erwägungen

E. 4

octobre 1993 (ODFR - RS 211.412.110). Dans les années 1990, cette valeur par hectare de terrain non bâti s'élevait en moyenne à CHF 5'500.- environ en région de plaine (Eduard HOFER, op. cit., n. 8 ad art. 10 LDFR). En janvier 2018, le Conseil fédéral a révisé le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole. Il n'en demeure pas moins qu'avec le revenu et la fortune du recourant tels que ressortant de son avis de taxation de l'ICC 2017, et même en cas d'augmentation non négligeable du montant moyen en cours dans les années 1990, l'acquisition de la parcelle 1_____ par le recourant à la valeur de rendement apparaît possible grâce à ses fonds propres. Au demeurant, même si ces derniers ne suffisaient pas, leur proportion apparaîtrait suffisante.

L'existence d'un « business plan » n'est en tant que tel pas une condition pour l'acquisition d'un immeuble agricole (art. 6 LDFR) requise par les art. 61 ss LDFR.

La CFA n'indique pas précisément les motifs la conduisant à douter que la capacité économique de l'intéressé serait suffisante pour exploiter la parcelle à moyen et long terme.

Le facteur UMOS s'obtient actuellement en divisant le temps de travail annuel moyen par 2'600 heures (Office fédéral de l'agriculture, site internet

- 10/12 - A/3711/2018 officiel concernant les UMOS « <https://www.blw.admin.ch/blw/fr/home/instrumente/grundlagen-und-querschnittsthemen/sak.html> » ; Évaluation du système de l'unité de main-d'œuvre standard UMOS, Rapport du Conseil fédéral du 20 juin 2014 en réponse aux postulats VON SIEBENTHAL [12.3234], BIRRER-HEIMO [12.3242] et Leo MÜLLER [12.3906], p. 8) et non 2'100 heures comme l'indique le recourant.

Ainsi, pour une UMOS revenant à 2'600 heures en moyenne, l'UMOS de 0,09 pour la parcelle considérée correspondrait à 234 heures en moyenne par année, soit, pour cinquante-deux semaines par an, 4h30 par semaine. Ceci équivaldrait à environ une demi-journée de travail sur cinquante jours, donc à un taux de 10 %, comme le préconise l'intéressé qui entendrait réduire son taux d'activité au sein de l'État de Genève de 10 % en cas de délivrance de l'autorisation sollicitée.

À cet égard, rien ne permet de penser qu'une telle réduction du temps de travail, relativement modeste, mettrait en danger la situation financière du recourant et de sa famille.

e. Dans le cas d'immeubles isolés, le danger que l'exploitation à titre personnel ne cesse à plus ou moins brève échéance est plus grand que dans le cas d'entreprises, les hobbies pouvant parfois être de courte durée, de sorte que les exigences en matière d'exploitation à titre personnel doivent être particulièrement élevées dans ce cas (Eduard HOFER, op. cit., n. 46 ad art. 9 LDFR).

Cela étant, l'intimée n'a pas contesté que le recourant exploite déjà, avec succès et motivation, une parcelle à F_____, certes deux fois plus petite que celle dont l'acquisition est visée. Aucun élément ne permet de douter de l'intérêt et de la motivation de l'intéressé, expérimenté, pour exploiter la parcelle en cause à moyen et long terme.

En outre, cette parcelle est très proche de son domicile.

Enfin, il n'est pas contesté que la compagne du recourant pourrait aider le cas échéant ce dernier, circonstance qui peut être prise en considération (Eduard HOFER, op. cit., n. 36 ad art. 9 LDFR ; pour l'aide du conjoint : arrêts du Tribunal fédéral 4A_239/2019 du 27 août 2019 consid. 2.2.1.1.1 ; 5A.9/2001 précité ; ATF 110 II 488 = JdT 1986 I 120).

Dans ces circonstances, il ne peut pas être retenu, contrairement à ce que soutient la CFA, que le risque d'un abandon de la parcelle 1_____ par le recourant serait important.

f. En définitive, vu l'ensemble des circonstances particulières, dans la mesure où le recourant a rendu vraisemblable qu'il allait exploiter personnellement, le cas échéant avec l'aide de sa compagne, l'immeuble en cause (arrêt du Tribunal

- 11/12 - A/3711/2018 fédéral 4A_239/2019 précité consid. 2.2.1.1.1), l'intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 1 let. a LPA) en refusant de délivrer l'autorisation d'acquiescer sollicitée au motif que la condition de l'art. 63 al. 1 let. a LDFR (qui renvoie à l'art. 9 LDFR) ne serait pas remplie.

En conséquence, le recours sera partiellement admis, la décision querellée sera annulée et la cause sera renvoyée à la CFA afin qu'elle examine si les autres conditions légales posées pour l'acquisition en question sont réunies ou non, estime la valeur de rendement de la parcelle en cause, puis rende une nouvelle décision. 4)

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA), et une indemnité de procédure lui sera allouée à concurrence de CHF 1'500.- (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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