

GE_GERICHTE ATA/1659/2019 vom 12. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1659_2019

FR: GE_GERICHTE ATA/1659/2019 du 12 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE ATA/1659/2019 del 12 novembre 2019

Regeste

Résumé: Parcelle dont la propriétaire requiert le désassujettissement dans son entier. Suite à un transport sur place la commission foncière agricole est d'accord pour le désassujettissement d'une partie de la parcelle comportant une habitation, un dépôt, un garage et un jardin d'agrément qui est séparée du reste de la parcelle par une clôture. L'autre partie de la parcelle, constituée d'une prairie avec arbres fruitiers, est objectivement appropriée à un usage agricole ou horticole. Il n'existe pas d'usage non agricole de cette partie de la parcelle ni actuellement ni par le passé.

Erwägungen

E. 19

octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et de la loi fédérale sur la révision partielle du CC et du CO (ci-après : Message). Ainsi, le Message relève que « la 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 LDFR). Ce tempérament de la règle de l'appréciation objective, qui était déjà largement admis sous le régime de l'ancien droit successoral paysan, semble, pour la LDFR, unanimement admis par la doctrine et est mis en œuvre par la jurisprudence du Tribunal fédéral et des autorités cantonales (ATF 139 III 327 consid. 2.2 et les références citées).

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. On en retiendra trois : tout d'abord, l'usage non agricole doit durer depuis de longues années (Message, FF 1988 III 917 ch. 221.3), durée qu'il n'y a pas lieu de fixer de manière abstraite, mais ne saurait toutefois être inférieure à quelques dizaines d'années. Il faut, ensuite, 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, de sorte qu'il suffit qu'un tel usage non agricole futur soit seulement vraisemblable. Enfin, les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale (ATF 139 III 327 consid. 3 et les références citées ; ATA/529/2016 du 21 juin 2016 consid. 5b ; ATA/418/2014 du 12 juin 2014 consid. 2). 4) a. En l'espèce, il n'est pas contesté par l'intimée que la partie de la parcelle 1_____ représentant environ 40 % et comprenant la maison d'habitation, le dépôt,

- 8/11 - A/184/2019 le garage et le jardin d'agrément, séparée du reste de la parcelle par une clôture, n'est pas ou plus appropriée à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR a contrario) et peut être désassujettie de l'application de la LDFR, ce à juste titre. Cette description se rapproche en effet de celle de la parcelle sur laquelle étaient plantés de nombreux arbres d'ornement, une haie d'essences variées, ainsi qu'un verger, était clôturée et utilisée comme parc d'agrément depuis une quarantaine d'années et qui avait conduit le Tribunal fédéral à la soustraire au champ d'application de la LDFR (ATF 139 III 327, annulant l'ATA/756/2012 du 6 novembre 2012).

b. Autre est la situation de l'autre partie, de l'ordre de 60 %, de la parcelle en cause.

Certes, il ressort des faits que cette partie n'a pas fait l'objet d'un usage agricole soutenu depuis au moins 1934 ou 1944, date de la création de la pension pour enfants. Cependant, elle n'a pas fait l'objet d'un usage non agricole depuis cette même date. En effet, le simple fait que les enfants de la pension logés dans la maison y aient fait des jeux est insuffisant pour remettre en cause un usage agricole. En réalité, comme constaté lors du transport sur place, cette partie de la parcelle consiste en une prairie qui pourrait objectivement servir à la pâture d'animaux de rente et donc à un usage agricole (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, 2006, vol. II, n. 1986 s. ; Eduard HOFER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, n. 33 ad remarques préalables aux art. 6 à 10 LDFR), sans qu'il importe que les chevaux et ânes qui y paissent de temps en temps n'entraient le cas échéant pas dans la notion d'usage agricole. Cette partie de la parcelle comprend en outre plusieurs arbres fruitiers qui auraient pu le cas échéant répondre à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR), en permettant des récoltes de fruits s'ils n'étaient pas trop vieux pour en donner selon les allégations de la recourante.

Ce caractère de prairie avec la présence d'arbres fruitiers apparaît exister depuis de nombreuses décennies, au moins depuis 1963 comme le montrent les vues aériennes produites, et correspond au demeurant pour l'essentiel à la partie adjacente de la parcelle 5_____ voisine dans son état avant 2005 à tout le moins. Or, comme l'a relevé la CFA, cette partie adjacente est désormais cultivée en vignes.

Cette situation se rapproche dans une certaine mesure de celle où le désassujettissement avait été confirmé par la chambre de céans et dans laquelle les parcelles en cause n'étaient pas situées dans l'axe de la maison en question et ne faisaient l'objet d'aucune mise en valeur particulière sur le plan horticole (allées, haies, massifs de fleurs, arbres d'essences rares ou d'agrément particulier) à l'exception des cordons d'arbres en limite de propriété et d'un chemin de terre sur une partie du pourtour (ATA/807/2012 précité, qui n'a pas fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral).

- 9/11 - A/184/2019

Dans ces circonstances, cette partie correspondant à 60 % de la parcelle est objectivement appropriée à un usage agricole ou horticole. Par ailleurs, la première condition de l'exception de nature subjective à l'application de la LDFR est exclue sur cette partie – qui est clairement séparée de la partie servant à l'habitation et au jardin d'agrément par une clôture – puisqu'il n'y existe ni depuis de nombreuses années ni actuellement un usage non agricole. Ceci exclut la réalisation de la seconde condition ; l'éventuel caractère non envisageable pour l'avenir de l'usage agricole ne dépendrait que de la volonté de la propriétaire actuelle de la parcelle, ce qui est insuffisant pour cette condition. Quant à la troisième condition, elle est sans pertinence ici, dans la mesure où les bâtiments se trouvent dans la partie de la parcelle pour laquelle l'intimée admettrait un désassujettissement.

Partant, ladite partie litigieuse de la parcelle en cause demeure un immeuble agricole, approprié à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR), tant aux plans subjectif qu'objectif.

c. Vu ce qui précède, le refus de désassujettissement prononcé par la CFA est conforme au droit, ce qui entraîne le rejet du recours.

Ce refus vaut en principe pour toute la parcelle 1_____ conformément à l'art. 2 al. 2 let. d LDFR, la recourante ayant refusé l'exception aux interdictions de partage matériel et de morcellement que l'intimée lui avait proposée en application de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR.

Cependant, au regard notamment des déclarations faites par l'un des représentants de la CFA lors du transport sur place dans le cadre de la présente procédure de recours, ladite autorité administrative reste d'accord avec un désassujettissement de la partie de la parcelle représentant environ 40 % et comprenant la maison d'habitation, le dépôt, le garage et le jardin d'agrément, ce dont il y a lieu de lui donner acte, solution conforme à l'art. 60 al. 1 let. a LDFR en lien avec l'art. 2 al. 2 let. d LDFR (aussi ; art. 7 LaLDFR ; ATA/406/2010 du 15 juin 2010 consid. 7b). Il appartiendra à la recourante de faire part à l'intimée de la suite qu'elle entend donner à cet accord. 5)

Vu l'issue du litige, un émolument de procédure de CHF 1'565.- (comprenant des débours, soit les frais de taxi du juge délégué pour se rendre au lieu du transport sur place de CHF 64.90) sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 10/11 - A/184/2019

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