

GE_GERICHTE ATA/21/2012 vom 10. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_21_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/21/2012 du 10 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/21/2012 del 10 gennaio 2012

Regeste

Résumé: L'objet de la demande de division étant une parcelle située en partie en zone 4B protégée et en partie en zone agricole, il est par conséquent assujetti en totalité à la LDFR. Une autorisation exceptionnelle de morcellement au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR est nécessaire pour libérer la partie située en zone à bâtir de l'assujettissement de la LDFR. Seule une autorisation de morcellement respectant la limite de zone peut être autorisée. La division requise par la recourante ne respectant pas la limite de zone, c'est à juste titre que l'intimée l'a refusée.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 83 al. 3 LDFR ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural - LaLDFR - M 1 10 ; art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

La recourante invoque le fait que l'interdiction de morcellement ne s'applique pas si les sous-parcelles issues de la division sont ensuite réunies avec d'autres biens pour former des parcelles supérieures à la contenance limite fixée par l'art. 58 al. 2 LDFR.

Selon l'art. 58 al. 2 LDFR, les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement).

L'interdiction d'une division poursuit deux objectifs : d'une part, les grands immeubles sont plus rationnellement exploitables et, d'autre part, les surfaces minimales prévues par le droit fédéral veille à ce que des immeubles ne soient pas

- 6/9 - A/2136/2011 divisés en immeubles de peu d'importance et soient ainsi soustraits au champ d'application de la loi (C. BANDLI, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, ad. art. 58, p. 548, ch. 7). Dès lors, afin d'éviter que les propriétaires d'immeubles agricoles n'échappent au régime de la LDFR en divisant leurs parcelles à outrance, seules les parcelles de vigne d'au moins 20 ares et les autres immeubles d'au moins 50 ares sont susceptibles d'être partagés. Il ne peut en aller autrement que si une des parcelles divisées (ou les deux) est adjointe à d'autres parcelles préexistantes avec lesquelles elle atteint la contenance minimale (Y. DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du

E. 4

Selon l'art. 2 al. 2 let. c LDFR, celle-ci s'applique également aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones

d'affectation.

Le plan d'affectation ne peut pas toujours - mais en principe régulièrement - prendre en considération les limites de parcelles existantes. Par précaution, les immeubles à cheval sur la limite de zone et comportant des parties soumises à la LDFR lui sont assujettis en totalité. Un partage de l'immeuble doit cependant toujours être autorisé (art. 60 let. a LDFR) pour parvenir au démantèlement désiré le long de la limite de zone, et cela non pas uniquement lorsqu'une partie de l'immeuble est située dans la zone à bâtir mais aussi lorsque la limite de zone sépare un immeuble en une partie relevant du champ d'application de la loi et une autre qui n'en relève pas (C. BANDLI, in *Le droit foncier rural : commentaire de la loi sur le droit foncier rural*, 1998, n° 27 ad. art. 2 LDFR, p. 69).

E. 5

Aux termes de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation permet des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la loi et une autre qui n'en relève pas.

- 7/9 - A/2136/2011

La limite de zone du plan d'affectation peut traverser un immeuble agricole. L'ensemble de l'immeuble tombe alors dans le champ d'application de la loi (art. 2 al. 2 let. b LDFR). Afin de parvenir au morcellement désiré, il est possible de diviser l'immeuble en suivant les limites de zone de l'aménagement du territoire. Du fait de cette séparation, la partie de l'immeuble située en dehors du champ d'application, en règle générale dans la zone à bâtir, est exclue du champ d'application de la LDFR et définitivement attribuée à sa destination non agricole telle qu'elle est déterminée par le plan d'affectation. Pour l'autre partie de l'immeuble qui continue à être soumise à la loi, les interdictions de partage matériel et de morcellement demeurent en vigueur comme auparavant (C. BANDLI, in op. cit., n° 4 ad. art. 60 LDFR, p. 560).

Dans le cas des immeubles qui sont à cheval sur la limite entre zone à bâtir et zone agricole et qui sont donc assujettis en totalité à la LDFR (art. 2 al. 2 let. c LDFR), le partage de l'immeuble doit toujours être autorisé le long de la limite des deux zones de façon à faire coïncider les réglementations de l'aménagement du territoire et du droit foncier rural (FF 1988 III 910 ss ; ATF 125 III 175 consid. 2c in fine p. 180 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A_6/2002 du 11 juin 2002, consid. 3.1, et les références citées).

Dès lors qu'il existe un plan d'affectation qui délimite la zone à bâtir et la zone agricole d'une parcelle, c'est ce plan qui est décisif pour la libération de celle-ci de l'assujettissement à la LDFR. La procédure d'autorisation exceptionnelle de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR a pour but de faire coïncider le champ d'application de la LDFR avec celui de la loi sur l'aménagement du territoire (RS 700 - LAT), mais pas de modifier le plan des zones et de déplacer les limites prévues par celui-ci (Arrêt du Tribunal fédéral 5A_6/2002 du 11 juin 2002, consid. 4.2).

E. 6

Dans le cas d'espèce, la parcelle n° 2672, objet de la demande de division, est un immeuble situé en partie en zone 4B protégée et en partie en zone agricole. Ladite parcelle n'est donc pas encore partagée conformément aux zones d'affectation au sens de l'art. 2 al. 2 let. c LDFR. Elle est par conséquent assujettie en totalité à la LDFR et une autorisation

exceptionnelle de morcellement au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR est donc nécessaire pour libérer la partie située en zone à bâtir de l'assujettissement de la LDFR.

Vu la situation juridique de l'immeuble (à cheval sur la limite de zone), et au vu de la jurisprudence précitée, seule une autorisation de morcellement respectant la limite de zone peut être autorisée.

La division requise par la recourante ne respectant pas les conditions précitées, c'est donc à juste titre que la CFA l'a refusée. Le recours sera rejeté sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs de la recourante.

- 8/9 - A/2136/2011

E. 7

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante. En outre, vu l'issue du litige, il ne lui sera pas alloué d'indemnité (art. 87 LPA). * * * * *

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