

GE_GERICHTE ATA/355/2004 vom 4. Mai 2004

GE Cour de justice, 2004-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_355_2004

FR: GE_GERICHTE ATA/355/2004 du 4 mai 2004

IT: GE_GERICHTE ATA/355/2004 del 4 maggio 2004

Regeste

Résumé: Recours contre la décision de la commission foncière agricole prononçant le désassujettissement d'un terrain à la loi fédérale sur le droit foncier rural. Le fait que l'entreprise agricole soit déficitaire n'est pas suffisant à lui seul; on ne peut exclure en effet qu'une autre entreprise agricole soit intéressée à reprendre le terrain. Pour déterminer si le bien-fonds continue à présenter un caractère agricole, le propriétaire devra préalablement procéder à une offre publique. Si aucun acquéreur agriculteur ne se présente, alors le caractère non agricole de la parcelle sera démontré (art. 64 al. 1 litt. f LDFR). TEST BOC
Recours contre la décision de la commission foncière agricole prononçant le désassujettissement d'un terrain à la loi fédérale sur le droit foncier rural. Le fait que l'entreprise agricole soit déficitaire n'est pas suffisant à lui seul; on ne peut exclure en effet qu'une autre entreprise agricole soit intéressée à reprendre le terrain. Pour déterminer si le bien-fonds continue à présenter un caractère agricole, le propriétaire devra préalablement procéder à une offre publique. Si aucun acquéreur agriculteur ne se présente, alors le caractère non agricole de la parcelle sera démontré (art. 64 al. 1 litt. f LDFR).

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

a. La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - 211.412.11) a pour but, selon son article 1, d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondements d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive et orientée vers une exploitation durable du sol ainsi que d'améliorer les structures. Elle s'applique aux immeubles agricoles isolés, ainsi qu'à ceux faisant partie d'une entreprise agricole, situés en dehors de la zone à bâtir, de même qu'aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 1 let. a et al. 2 let. b LDFR).

- 5 -

Selon l'article 6 alinéa 1 LDFR, un immeuble approprié à un usage horticole est un immeuble agricole.

b. L'article 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 (LALDFR - M 1 10) prévoit que les immeubles situés en zone agricole qui ne sont pas appropriés à un usage agricole ou horticole sont exclus du champ d'application de ladite loi, par décision de l'autorité compétente, soit de la commission foncière agricole

(art 10 LALDFR). Une telle demande de constatation de non assujettissement peut être déposée par le propriétaire de l'immeuble ou de l'entreprise agricole (art. 10 al. 1 du règlement d'exécution de la LALDFR du 26 janvier 1994 - ReLALDFR - M 1 10.01).

E. 3

a. Selon la jurisprudence, sont objectivement soumis à la LDFR les immeubles agricoles isolés et les immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole. La notion d'immeuble agricole se rattache à l'article 16 alinéa 1 lettre a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), qui prévoit que les zones agricoles englobent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou horticole. La notion de "terrain se prêtant à une exploitation agricole ou approprié à un usage agricole", doit être comprise de manière identique dans l'application de la LDFR et dans celle de la LAT (ATF 120 V 375 = JdT 2001 pp. 56 ss., 58).

Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique. Elles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture, de même que les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agricul- ture (art. 16 al. 1 let. a et b LAT).

Les bâtiments et installations nécessaires à l'horticulture productrice, ainsi que ceux qui servent au développement interne d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice, sont conformes à l'affectation de la zone (art. 16A LAT).

b. Le Tribunal fédéral a encore précisé, dans l'ATF 125 III 175 précité, que les bâtiments agricoles qui ne

- 6 -

sont plus utilisés selon leur destination ne sont plus soumis à la LDFR s'il résulte d'un examen objectif de la situation qu'à l'avenir, ils ne seront plus nécessaires au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant des moyens d'existence suffisants. Le critère de la rentabilité économique ne joue un rôle que lorsque l'usage agricole a pris fin - dans le cas visé par l'arrêt - depuis des années, et que l'autorisation est requise afin de soustraire au champ d'application de la LDFR les biens utilisés auparavant dans l'agriculture (ATF précité, consid. 2c).

E. 4

a. Il est difficile d'évaluer la motivation qui a amené la commission foncière agricole à rendre la décision litigieuse, dès lors qu'elle n'en contient pas. Il ressort toutefois des ordonnances préparatoires rendues, que les aspects financiers, soit le fait que l'entreprise de M. G. soit déficitaire, et que les installations nécessiteraient un investissement important pour être à nouveau fonctionnelles, ont eu une importance déterminante (cf. ordonnance préparatoire du 15 avril 2003), ce que le recourant ne conteste pas.

b. Dans le cas d'espèce, le Tribunal administratif relèvera en premier lieu que, bien que le périmètre de Richelien soit construit de villas, le chef du DAEL a clairement indiqué qu'il avait refusé d'engager une procédure de déclassement, car ce périmètre n'était pas cohérent d'un point de vue de l'aménagement : il se situait en partie dans une zone forestière (Mémorial du Grand Conseil 1999, ad motion 879, p. 9384 ss.).

c. D'autre part, s'il apparaît que le terrain en question jouxte effectivement des villas et pour partie une zone de forêt, il est aussi nécessaire de constater qu'il fait face à une grande surface de terrain, exploitée par l'agriculture, de l'autre côté de la route de Richelien.

d. M. G. affirme ne pas avoir trouvé d'acquéreur pour son entreprise horticole, ni d'exploitant agricole intéressé à l'achat de sa parcelle afin de la rattacher à une entreprise agricole préexistante, sans qu'une quelconque pièce ne démontre cette allégation. Dans ces circonstances, et au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif admettra que seule une offre publique, telle que prévue à l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR, permettra d'objectiver la possibilité de trouver un acquéreur désireux d'exploiter l'entreprise agricole ou

- 7 -

le terrain de celle-ci et, partant, de déterminer si le bien-fonds continue à présenter un caractère agricole au sens de la LDFR. En effet, si aucun acquéreur agriculteur ne se présente, le caractère non agricole de la parcelle en question sera démontré.

e. Dès lors, le recours sera admis, et la décision litigieuse annulée. Il appartiendra à M. G., s'il persiste dans son désir de vendre son bien-fonds, de former une offre publique répondant aux conditions prévues dans la LDFR. Selon l'issue de cette procédure, M. G. pourra alors à nouveau saisir la commission foncière agricole d'une demande de désassujettissement.

E. 5

Au vu de l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. G., qui succombe.

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