

GE_GERICHTE ATA/388/2011 vom 21. Juni 2011

GE Cour de justice, 2011-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_388_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/388/2011 du 21 juin 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/388/2011 del 21 giugno 2011

Regeste

Résumé: N'est pas appropriée à un usage agricole la parcelle qui, objectivement apte à un tel usage n'a plus été utilisée par l'agriculture depuis de nombreuses années et ne le sera vraisemblablement plus à l'avenir. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

E. 2

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 dans leur teneur au 31 décembre 2010).

E. 3

Dans sa détermination du 23 août 2010 la CFA s'est référée à la force de chose jugée attachée à sa décision du 27 juillet 2004 pour dénier le désassujettissement de la parcelle n° 9242. Ce faisant elle oublie que dans son arrêt du 13 avril 2010 (ATA/235/2010), la juridiction de céans a tranché la question en disant que la décision du 27 juillet 2004 ne concernait que la division de la parcelle n° 6870 et le constat de désassujettissement de la parcelle n° 9241, la requête de désassujettissement des consorts du 22 novembre 2002 ne portant que sur cette dernière parcelle. Dès lors la parcelle n° 9242 était certes restée assujettie mais les consorts n'en ayant pas demandé le désassujettissement à l'époque, cette question n'avait pas été tranchée par la décision de la CFA du 27 juillet 2004 et ne figurait pas dans le dispositif de cette dernière. L'arrêt de la juridiction de céans n'ayant fait l'objet d'aucun recours et étant devenu définitif et exécutoire, revêtu de l'autorité de chose jugée, il ne peut plus être remis en cause.

Cet argument de la CFA sera ainsi écarté.

- 8/11 - A/2325/2010

E. 4

La question litigieuse consiste à déterminer si la parcelle n° 9242 n'est plus appropriée à un usage agricole au sens de l'article 6 al. 1 LDFR, de sorte qu'elle peut être soustraite du champ d'application de la LDFR.

a. Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (art. 6 al. 1 LDFR), à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme (cf. E. HOFER, in: *Le droit foncier rural*, Brugg 1998, nos 7 ss ad art. 6 LDFR). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif. 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 (Y. DONZALLAZ, *Pratique et jurisprudence de droit foncier rural*, 1994-1998, 1999, p. 49).

b. Il est admis que la caractéristique de l'aptitude à une activité agricole est de nature mixte à prédominance objective : il convient en priorité d'analyser si, indépendamment de l'usage qui en est fait, un terrain est apte à être utilisé de manière agricole ou horticole. [...] Toutefois, ce concept objectif doit être tempéré par des considérations d'ordre subjectif : l'usage qui en a été fait, depuis de longues années, doit jouer un rôle dans l'appréciation des autorités. Un parc attenant à une villa située en zone agricole se prêterait aussi, sur la base de critères purement objectifs, à un usage agricole ou horticole. Pourtant, le but de la loi n'est pas de faire de tels bien-fonds des immeubles agricoles. Il va toutefois de soi que la composante subjective n'a qu'une valeur secondaire. [...] Le Tribunal fédéral a pu énoncer une règle générale en ces termes : est approprié à l'agriculture l'immeuble effectivement exploité selon un mode agricole et ne l'est pas celui qui, objectivement apte à un tel usage, n'a plus été utilisé pour l'agriculture depuis de nombreuses années et ne le sera vraisemblablement plus à l'avenir (Y. DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé*, tome II, Berne 2006, p. 176-177 ; cf. également la jurisprudence de la chambre de céans ATA/433/2008 du 27 août 2008 ; ATA/145/2005 du 15 mars 2005 ; ATA/564/2003 du 23 juillet 2003 et les références citées.). L'usage effectif n'est en résumé pas déterminant dans la mesure où il est récent. Par contre, son existence prolongée ferait perdre au terrain sa nature objectivement agricole. La prise en compte de l'écoulement du temps est un moyen efficace de faire front à l'abus de droit, situation consécutive à la mise en place dans l'urgence d'un système destiné à contourner la loi (Y. DONZALLAZ, *op.cit.* p. 180). A cet égard, le Tribunal fédéral, citant la doctrine, confirme qu'un parc attenant à une villa située en zone agricole qui se prêterait objectivement parlant à un usage agricole ou horticole peut faire l'objet d'un désassujettissement (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 et les références citées).

c. Ainsi, faisant référence à une jurisprudence de la chambre (ATA/564/2003 précité), la doctrine a considéré qu'effectivement une parcelle dont la zone médiane était depuis plus d'un siècle un parc d'agrément comportant une mare et

- 9/11 - A/2325/2010 des arbres d'essence parfois protégées, sillonnée d'allées ne participait pas au champ d'application de la LDFR. Le fait en revanche que les propriétaires fassent faucher l'herbe par un agriculteur qui percevait de ce fait des paiements directs, n'était pas dénué de pertinence pour juger du caractère agricole de l'immeuble (Y. DONZALLAZ, *op.cit.* p. 178).

Dans le cas d'espèce, il résulte tant des photographies produites que du transport sur place effectué en juin 2009 par le juge délégué que la parcelle n° 9242 se compose d'une vaste

pelouse plantée d'un bosquet de grands arbres à l'ouest et d'une haie de petits arbres au nord. Il ressort des photographies aériennes figurant au dossier que le côté impair du chemin des Prés-Galland depuis son intersection avec la route de Thonon jusqu'à la fin du site de Reuters qui longe le côté pair du chemin, est jalonné de grandes propriétés comportant des maisons cossues et de vastes parcs arborisés qui contrastent avec les champs environnants. Ces parcelles sont d'ailleurs recensées comme "habitations et prolongements : pelouses et jardins" dans le système d'information du territoire genevois.

Les bâtiments se trouvant sur la parcelle n° 9241 datent des années 1930- 1940 et sont entourés d'un jardin planté de gazon, d'arbres et de massifs. La végétation qui recouvre la parcelle n° 9242 se situe dans le prolongement de la parcelle n° 9241 et est entretenue de la même manière par un jardinier paysagiste. Elle se démarque ainsi nettement des cultures avoisinantes. Au vu de la taille des arbres et de la disposition des bosquets, l'aspect de la parcelle n° 9242 paraît inchangé depuis des décennies, vraisemblablement depuis la construction des bâtiments précités. Compte tenu de son état actuel, il paraît peu probable que cette parcelle soit à nouveau dévolue à l'agriculture.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de désassujettir de la LDFR la parcelle n° 9242.

E. 5

Le recours des consorts Ambrosetti sera donc admis et la décision attaquée annulée. Le dossier sera renvoyé à la CFA afin qu'elle rende une nouvelle décision dans le sens des considérants. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la CFA qui succombe (art. 87 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée aux recourants, à charge de l'Etat de Genève.

* * * * *

- 10/11 - A/2325/2010

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