

GE_GERICHTE ATA/623/2021 vom 15. Juni 2021

GE Cour de justice, 2021-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_623_2021

FR: GE_GERICHTE ATA/623/2021 du 15 juin 2021

IT: GE_GERICHTE ATA/623/2021 del 15 giugno 2021

Regeste

Résumé: Rejet d'un recours de l'OCAN contre une autorisation d'acquérir trois parcelles sises en zone agricole délivrée à la fondation du refuge de Darwyn. La fondation était reconnue d'utilité publique et l'objectif de l'acquisition était de pérenniser la situation du refuge, lequel faisait paître les équidés qu'il recueillait sur ces parcelles. Il existait un juste motif d'exception au principe de l'exploitation à titre personnel et le prix convenu n'était pas surfait. L'OCAN n'avait, à tort, pas retenu les circonstances du cas d'espèce, soit notamment que le but du refuge ne coïncidait pas avec celui d'un manège ou d'écuries traditionnelles. La commission avait retenu, sans abus de son pouvoir d'appréciation, que la fondation disposait de justes motifs au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR pour être autorisée à acquérir les parcelles concernées.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 90 let. b loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 - LDFR - RS 211.412.11 ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LaLDFR - M 1 10). 2)

Le litige concerne l'autorisation d'acquérir des immeubles agricoles par la fondation, laquelle n'est pas exploitante à titre personnel au sens de la LDFR, ce qui n'est pas contesté, l'autorisation ayant été délivrée par la CFA sur la base de la clause générale des justes motifs permettant de déroger à l'exigence du principe de l'exploitation à titre personnel. 3)

L'autorisation d'acquérir des immeubles agricoles doit en principe être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR).

Elle est néanmoins accordée si ce dernier prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Cette disposition contient, d'une part, aux let. a à g un catalogue non exhaustif d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel et, d'autre part, une clause générale de juste motif pouvant fonder l'octroi d'une autorisation.

Il s'avère donc que l'exploitation à titre personnel n'est pas une condition absolue pour obtenir l'autorisation et il est possible, pour des motifs importants, d'être autorisé à acquérir en dépit de l'absence d'une telle condition (Yves DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1993, ad art. 64 p. 163 ch. 576). 4)

Les justes motifs sont une notion juridique indéterminée, qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural.

Le juste motif doit être réalisé dans la personne de l'acquéreur ou dans les circonstances objectives du cas d'espèce, notamment toute circonstance étroitement liée à l'immeuble

agricole en cause. L'acquéreur doit prouver les motifs pour lesquels, bien que n'étant pas exploitant à titre personnel, il doit pouvoir acquérir une entreprise ou un immeuble agricole (Christoph BANDLI/Beat STALDER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, ad art. 64 p. 619 ch. 5-6). Le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le statu quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété de ceux-ci, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel. Seul celui qui peut démontrer matériellement un juste motif à se voir attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut ainsi obtenir une dérogation (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2).

- 8/11 - A/3413/2020

Lorsque la clause générale des justes motifs est invoquée dans un cas particulier, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre ceux des parties au contrat à la réalisation de l'acquisition par quelqu'un qui n'exploite pas à titre personnel d'une part, et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel dans le cas concret, d'autre part. Si l'intérêt privé est prédominant, l'autorisation exceptionnelle doit être accordée ; dans le cas contraire, elle doit être refusée (Christoph BANDLI/ Beat STALDER, op. cit., ad art. 64 p. 618-619 ch. 4).

L'autorité ne saurait, par une pratique extensive de la clause dérogatoire, vider la norme générale de son sens. À l'inverse, elle ne saurait poser des conditions excessives pour faire application de la clause dérogatoire. Si les justes motifs existent, l'administré a droit à la délivrance de l'autorisation exceptionnelle (Yves DONZALLAZ, op. cit., ad art. 64 p. 164 ch. 577).

Le Tribunal fédéral a admis qu'il convenait de prendre en considération des justes motifs qui se trouveraient non seulement dans la personne de l'acquéreur mais qui seraient basés sur les circonstances du cas particulier, ce qui découle de la formulation volontairement large du juste motif. Pour le Tribunal fédéral, il suffit que d'autres circonstances se justifient au regard des buts voulus par le législateur (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2 ; 122 III 287 consid. 3d ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_35/2006 du 5 juin 2007 consid. 4.4). Ainsi, si le but principal de la LDFR est bien le renforcement de la position de l'exploitant à titre personnel lors de l'acquisition de terrain agricole, le législateur n'a pas voulu, pour des motifs politiques et constitutionnels permettant d'éviter que le droit foncier rural ne devienne un droit corporatiste exclusif en faveur des paysans, s'opposer à l'admission d'exceptions dans la mesure où elles s'avéraient matériellement justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.3 ; 122 III 287 consid. 3 in JdT 1998 I p. 148-149 et les références citées). 5)

Le recourant dénie à la fondation un intérêt qui dépasserait l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel et fait grief à la CFA d'avoir fait une pesée des intérêts différente.

a. La CFA est composée de trois représentants d'AgriGenève, un représentant de la chambre des notaires, un représentant de la chambre genevoise immobilière, un représentant du Groupement des propriétaires de biens immobiliers ruraux et un représentant du barreau genevois (art. 3 du règlement d'exécution de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 26 janvier 1994 – RaLDFR – M 1 10. 01).

La CFA se compose donc pour partie de spécialistes. Il a déjà été reconnu qu'elle peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre de céans et que, de ce fait, celle-ci peut observer une certaine retenue de son pouvoir d'examen, s'agissant de questions de faits nécessitant des connaissances

- 9/11 - A/3413/2020 spécifiques, sans pour autant commettre de déni de justice formel (arrêt du Tribunal fédéral 5A.34/2006 et 5P.455/2006 du 3 avril 2007 consid. 5 confirmant l'ATA/443/2006 du 31 août 2006 consid. 5).

b. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'à l'instar des champs, des prés, des pâturages ou des vergers, la prairie se prêtait, par nature, à l'agriculture et que la production de fourrage – qu'elle soit destinée à des chevaux de loisirs ou à du bétail – constituait une activité agricole. Il a confirmé que les prairies qui sont exploitées pour la pâture et la fauche doivent être qualifiées d'immeubles agricoles, ce qui, selon la doctrine, attestait que la détention de chevaux au sens large était bien une activité para agricole, voire agricole (arrêts du Tribunal fédéral 2C_636/2019 du 22 janvier 2020 consid. 5.2.2 ; 5A.4/2000 consid. 2c ; Jean-Marie AUBERT, *Le cheval en relation avec la LDFR et la LBFA*, in *Communications de droit agraire* 3/2020 p. 201).

En l'espèce, la pesée des intérêts à laquelle a procédé la CFA a pris en compte les intérêts de la fondation à pérenniser sur le long terme son fonctionnement, lui permettant ainsi d'atteindre son but reconnu d'utilité publique, qui est de protéger des équidés en les abritant dans ses bâtiments, mais également de leur permettre de pâturer à proximité des écuries, ce qui est indispensable pour des chevaux handicapés notamment, sur des terrains dont le fermier n'a pas l'usage et qui a renoncé à son droit de préemption.

Elle a également pris en compte le fait que les activités du refuge ne relevaient pas de la pratique de l'équitation à titre sportif et que les chevaux n'étaient pas détenus à titre de loisirs puisqu'ils ne l'étaient pas pour le plaisir. À cela s'ajoutait que l'activité du refuge ne visait pas un but lucratif (selon la définition donnée par l'office du développement territorial dans sa publication « comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval » éd. 2015, p. 16). De surcroît, le recourant n'a pas contesté que la moitié des animaux recueillis par le refuge était placée à la suite de séquestres effectués par les autorités en raison de maltraitance, de négligence ou en l'absence de mise en conformité d'installations avec la législation sur la protection des animaux et que sans les activités du refuge, l'État se verrait contraint de créer une fourrière pour les équidés, la fondation poursuivant par là même un but d'intérêt public.

À cela s'ajoute qu'il faut prendre en compte que la fondation a attesté disposer d'une base fourragère par laquelle elle contribue pour près des deux tiers à l'approvisionnement des animaux dont elle a la garde, par pâture directe et par récolte du foin, contrairement à ce qu'allègue le recourant qui estime, contrairement aux faits qui ressortent du dossier, que la fondation ne produit aucun fourrage sur les parcelles concernées.

Il appert ainsi que dans les circonstances particulières du cas d'espèce, s'agissant d'une fondation dont le but ne coïncide pas avec celui d'un manège ou

- 10/11 - A/3413/2020 d'écuries traditionnelles et dont le recourant retient à tort que les activités développées ou celles envisagées entraîneraient un risque de surpâturage ou seraient illicites (stationnement de véhicules automobiles ou installation d'un food truck), c'est sans abus de son pouvoir d'appréciation que la CFA a retenu que la fondation

disposait de justes motifs au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR, pour être autorisée à acquérir les parcelles concernées.

Infondé, les recours seront rejetés. 6)

Vu les circonstances, aucun émolument ne sera mis à la charge de l'OCAN (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la fondation, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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