

GE_GERICHTE ATA/730/2004 vom 21. September 2004

GE Cour de justice, 2004-09-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_730_2004

FR: GE_GERICHTE ATA/730/2004 du 21 septembre 2004

IT: GE_GERICHTE ATA/730/2004 del 21 settembre 2004

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

La LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; article 2 alinéa 1 LDFR). La CFA est compétente pour accorder les exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement, selon l'article 60 LDFR (article 10 lettre a de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LALDFR - M 1 10).

E. 3

Selon l'article 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR-RS 211.412.110), dans la procédure d'octroi d'une dérogation, l'autorité compétente en matière d'autorisations au sens de la LDFR transmet le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir lorsqu'une construction se trouve sur le bien-fonds concerné et qu'elle est située hors de la zone à bâtir au sens du droit de l'aménagement du territoire.

E. 4

Le tribunal de céans relève que l'autorité cantonale compétente pour accorder une autorisation, au sens notamment de l'article 60 LDFR, a donné son autorisation dans la présente cause à ce que la partie de la parcelle concernée qui supporte des bâtiments cesse d'être assujettie à la LDFR, et que l'autre partie conserve sa vocation agricole.

E. 5

Seule demeure litigieuse la question de l'ampleur de la partie désassujettie : les recourants souhaitent que celle-ci soit portée à 25'000 m², tandis que l'autorité intimée s'en tient à la division telle qu'elle résulte du tableau de mutation dressé par les géomètres le 22 décembre 1999 (cf. ch. 3 partie en fait).

- 5/7 - A/1813/2003

E. 6

Selon son article 2 alinéa 2 lettre d, la LDFR s'applique aux immeubles à usage mixte qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole. Il y a notamment usage mixte lorsque des bâtiments d'habitation et d'économie rurale utilisés à l'origine pour

l'agriculture ne sont plus nécessaires à cet usage ou servent à d'autres fins, notamment d'habitation, contrairement aux buts de la loi (ATF 125 III 175 consid. 2c p. 179).

La parcelle des recourants contient une partie résidentielle et une partie appropriée à un usage agricole ou horticole, conformément à l'article 6 alinéa 1 LDFR. Elle doit être qualifiée d'immeuble à usage mixte. Tant qu'elle n'est pas partagée en une partie agricole et une partie non agricole, elle reste soumise entièrement à la LDFR.

E. 7

a. Selon l'article 6 alinéa 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole. Pratiquement toutes les surfaces de terrain qui ne sont pas en nature de forêt et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation sont appropriées à un usage agricole. En font notamment partie les champs, les prés, les pâturages, les vergers ainsi que les vignes (Christoph BAUDLI, in : Le droit foncier rural : Commentaire de la LDFR, Brugg 1998, HOFER, in : Commentaire LDFR, 1998, n° 7 ad art. 6 LDFR). Est agricole toute utilisation procurant un rendement exploitable, donc également de la litière ou du bois de feu, indépendamment de son usage effectif. Des haies qui sont taillées dans des intervalles réguliers de plusieurs années ou les surfaces de litière fauchées tous les deux ans sont assujettis à la LDFR (idem, n° 10 ad art. 6 LDFR). La plupart des surfaces de compensation écologique procurent un rendement qui, bien que plus faible et qualitativement de moindre valeur, sont cependant exploitables. L'utilisation de ces surfaces est agricole, même si les contributions payées pour cela par l'Etat dépassent d'un multiple la valeur de leur rendement naturel. Tel est notamment le cas pour les prairies maigres, la majeure partie des surfaces de litière ainsi que pour les haies et bosquets (idem, n° 36 ad Remarques préalables aux articles 6-10 LDFR).

Pour être agricole, le terrain doit se prêter à une exploitation agricole usuelle, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'un glacier ou d'un pierrier, mais bien d'une surface produisant seulement du fourrage (idem, n° 66 ad art. 6 LDFR).

b. Dans le cas d'espèce, c'est à juste titre que la partie désassujettie correspond très nettement aux bâtiments existants entourés des parcs et jardins, à l'exclusion de toute la partie de la parcelle actuellement exploitée, sinon exploitable. La différence entre les deux parties est très nette et ne souffre aucune interprétation qui viendrait conforter la thèse soutenue par les recourants, selon laquelle la partie non exploitable correspond à 25'000 m². D'ailleurs, le motif essentiel pour lequel les recourants souhaitent une surface désassujettie plus importante consiste en un intérêt purement économique, la partie détachée devenant alors un immeuble non agricole indépendant.

- 6/7 - A/1813/2003

E. 8

En matière de droit foncier rural, l'article 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR-RS 211.412.110) fait obligation à l'autorité compétente en matière d'octroi d'une dérogation à l'interdiction de partage matériel ou de morcellement, de transmettre le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir lorsqu'une construction ou une installation se trouve sur le bien-fonds concerné et qu'elle est située hors de la zone à bâtir au sens du droit de l'aménagement du territoire.

Dans le cas d'espèce, il ne ressort pas du dossier que l'autorité compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir a été consultée, ou aurait statué sur l'affectation des constructions et installations se trouvant sur une partie de la parcelle. Aussi convient-il de renvoyer la cause à l'autorité compétente en matière d'aménagement du territoire, afin que celle-ci rende une décision sur la légalité des constructions ou des installations (arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004).

E. 9

- a. Le recours sera ainsi admis et la décision de la CFA du 18 février 2000 annulée.
- b. Les recourants, qui avaient conclu à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi du dossier à la CFA, n'auront pas à s'acquitter des frais de la procédure. Cependant, le recours étant admis pour d'autres motifs que ceux allégués par les recourants, aucune indemnité ne leur sera allouée.

* * * * *

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