

GE_GERICHTE ATA/807/2012 vom 27. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_807_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/807/2012 du 27 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/807/2012 del 27 novembre 2012

Regeste

Résumé: L'aptitude d'une parcelle à une activité agricole est de nature mixte à prédominance objective. Dans son appréciation, l'autorité tient compte du concept objectif et des considérations d'ordre subjectif, soit l'usage qui a été fait d'une parcelle depuis de longues années. La composante subjective n'a qu'une valeur secondaire. Même si une parcelle n'est plus dévolue à l'agriculture depuis plusieurs années, il ne peut sans autre être retenu qu'au vu du seul écoulement du temps, elle restera non affectée à l'agriculture notamment lorsqu'elle se situe dans le prolongement d'autres parcelles exploitées à des fins agricoles. L'utilisation subjective d'une parcelle comme jardin d'agrément n'a en principe rien d'irréversible.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 88 al. 1 LDFR). 2)

Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant.

- 6/9 - A/712/2012

Les conclusions doivent être complétées dans le cadre du délai de recours. Au-delà de celui-ci, elles sont irrecevables (ATA/757/2012 du 6 novembre 2012 ; ATA/99/2012 du 21 février 2012 ; ATA/12/2012 du 10 janvier 2012 ; ATA/153/2010 du 9 mars 2010).

En l'espèce, le recourant a conclu lors de la réplique aux observations de la CFA à ce que, dans l'hypothèse où un doute devrait subsister au sujet de l'état des lieux et de l'affectation des parcelles litigieuses, un transport sur place ainsi que l'audition des témoins soient préalablement ordonnés. Ladite conclusion sera déclarée irrecevable, faute d'avoir été prise dans le délai légal de recours (ATA/757/2012 précité ; ATA/133/2012 du 13 mars 2012 ; ATA/99/2012 précité ; ATA/12/2012 précité).

Au demeurant, la procédure contient déjà un procès-verbal du transport sur place du 26 septembre 2011, effectué en présence de l'épouse du recourant et de son mandataire, dont le contenu n'a été contesté ni dans l'écriture du 4 octobre 2011 produite devant la CFA ni dans le recours. Compte tenu également des autres éléments dont la chambre de céans dispose, notamment les vues aériennes ainsi que les photographies produites, le dossier est en état d'être jugé. 3)

La question litigieuse consiste à déterminer si les parcelles nos 2'226 et 2'391 de la commune de Vandoeuvres sont encore appropriées à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 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 (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. La composante subjective n'a toutefois qu'une valeur secondaire (Arrêts du Tribunal fédéral 5A.2/2007 du

E. 15

juin 2007 consid. 3.4 ; 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.2.3).

- 7/9 - A/712/2012

Est ainsi 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. ATA/756/2012 du 6 novembre 2012 ; 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 en principe 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 in abstracto faire l'objet d'un désassujettissement (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 et les références citées).

c. Selon une jurisprudence constante et la doctrine (ATA/189/2012 du 3 avril 2012 ; ATA/564/2003 précité ; Y. DONZALLAZ, *op. cit.*, p. 178), une parcelle dont la zone médiane était depuis plus d'un siècle un parc d'agrément comportant une mare et des arbres d'essences parfois protégées, sillonnée d'allées, ne participait pas au champ d'application de la LDFR, étant précisé que même le fait que les propriétaires en aient fait faucher l'herbe par un agriculteur, qui percevait de ce fait des paiements directs, n'avait pas à être pris en considération pour juger de son caractère agricole. 4)

En l'espèce, il est constant que les parcelles litigieuses, sises pour les 2/3 en zone agricole et pour 1/3 en zone à bâtir, sont en totalité assujetties de jure à la LDFR (art. 2 al. 2 let. c LDFR), indépendamment de leur intégration ou non dans une entreprise agricole au sens de

l'art. 7 al. 1 LDFR. Elles se prêtent en outre objectivement à un usage agricole. En effet, elles sont couvertes au centre d'une prairie sans arbres, et situées en zone d'assolement, ce qui n'est pas contesté par le recourant. Elles sont également grevées d'une servitude d'interdiction de bâtir au profit de l'Etat de Genève pour des motifs de sécurité et de conservation. Les vues aériennes des lieux montrent qu'elles sont dans un environnement à prédominance agricole, la parcelle n° 2'226 étant contiguë à la n° 2'391, formant un ensemble avec celle-ci et étant entourée au nord-ouest et au sud par les parcelles nos 589 et 2'097 cultivées (en partie pour cette dernière) en grande culture. 5)

La CFA conteste que les parcelles en cause constituent depuis des décennies le jardin d'agrément de la maison de maître située sur la parcelle n° 2'097. Elles seraient séparées de celle-ci à tout le moins par une haie (cordon d'arbres). En

- 8/9 - A/712/2012 outre, la maison de maître serait orientée vers le sud et non en direction des parcelles litigieuses.

Selon le propriétaire, les parcelles litigieuses ne sont plus affectées à l'agriculture depuis 1974 et 1985 au moins, dates de leur acquisition par les donateurs qui les ont utilisées comme jardin d'agrément et les ont arborisées à cette fin.

Cependant, même si aucune des parcelles concernées n'est plus dévolue à l'agriculture, il ne peut sans autre être retenu qu'au vu du seul écoulement du temps, la zone formée desdites parcelles restera non affectée à l'agriculture alors qu'elles se situent dans le prolongement d'autres parcelles exploitées à des fins agricoles. Le seul fait que ces parcelles n'ont pas été affectées à un usage agricole depuis plus de quarante ans est ainsi insuffisant pour considérer qu'elles sont inaptes à l'agriculture au sens de l'art. 6 LDFR (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/2007 précité, consid. 3.4).

Il ne peut au surplus pas être retenu l'argument selon lequel les parcelles en cause ont constitué jusqu'à présent le jardin d'agrément de la maison de maître des donateurs. En effet, ces parcelles ne sont pas situées dans l'axe de la maison en question, et ne font l'objet d'aucune mise en valeur particulière sur le plan horticole (allées, haies, massifs de fleurs, arbres d'essences rares ou d'agrément particulier) à l'exception des cordons d'arbres en limite de propriété et d'un chemin de terre sur une partie du pourtour. Il résulte clairement des vues aériennes présentes au dossier que le jardin à la française de la maison des donateurs se limite aux parties de la parcelle n° 2'097 situées aux abords immédiats de la maison. L'affectation des parcelles nos 2'391 et 2'226 comme jardin d'agrément ne peut dès lors pas être retenue (ATA/756/2012 précité et ATA/388/2011 du 21 janvier 2011).

La CFA a refusé à juste titre de désassujettir la totalité des parcelles nos 2'226 et 2'391. Seul un partage le long de la zone limite des zones à bâtir et agricole, de façon à faire coïncider les réglementations de l'aménagement du territoire et du droit foncier rural, peut être autorisé (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.6/2002 du 11 juin 2002 et les références citées). 6)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté dans la mesure où il est recevable. 7)

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 9/9 - A/712/2012

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