

# GE\_GERICHTE ATA/998/2021 vom 28. September 2021

GE Cour de justice, 2021-09-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_998\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_998_2021)

FR: GE\_GERICHTE ATA/998/2021 du 28 septembre 2021

IT: GE\_GERICHTE ATA/998/2021 del 28 settembre 2021

## Regeste

Résumé: Pour chacun des bâtiments en cause, dont a été requis le désassujettissement, au moins une des trois conditions nécessaires et cumulatives de la composante d'ordre subjectif de la caractéristique de l'aptitude agricole de l'immeuble en cause, que le Tribunal fédéral considère comme des conditions strictes pour que l'immeuble puisse perdre sa nature agricole, n'est pas remplie. Les bâtiments concernés, appropriés à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR, doivent donc rester soumis au champ d'application de la LDFR. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 6

octobre 2020 consid. 7d). 3) a. Selon l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel).

- 9/15 - A/1271/2021

Toutefois et conformément à l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, l'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement notamment quand l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et en une autre qui n'en relève pas.

b. Concernant la procédure en lien avec l'interdiction de morceler, le Tribunal fédéral indique qu'« une procédure encore distincte tend à accorder une exception à l'interdiction de morcellement (pour le canton de Genève l'art. 10 let. a LaLDFR). En effet, les immeubles agricoles ne peuvent en principe pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (art. 58 al. 2 LDFR), mais l'autorité compétente en matière d'autorisation peut autoriser exceptionnellement le morcellement. Il en va en particulier ainsi quand l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et une autre qui n'en relève pas (art. 60 al. 1 let. a LDFR). En effet, comme le champ d'application de la LDFR s'étend aussi, à l'encontre du système, aux immeubles à usage mixte qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR), la partie non agricole, que la loi n'a pas vocation à protéger, ne reste soumise à la LDFR que jusqu'au jour où elle est soustraite à l'interdiction de morcellement (art. 58 LDFR) par une autorisation exceptionnelle (art. 60 al. 1 let. a LDFR), à la délivrance de laquelle il existe un droit (ATF 125 III 175 consid. 2c et les références citées).

c. Selon l'art. 84 LDFR, celui qui y a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à la procédure d'autorisation ou au régime de la charge maximale (let. a), et si l'acquisition

d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée (let. b), cette énumération n'étant pas exhaustive et une décision de constatation pouvant aussi concerner la question de savoir si un bien-fonds est ou non-assujéti à la LDFR (Beat STALDER, in Christoph BANDLI et autres, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 4 ad art. 84 LDFR).

d. L'art. 3 al. 1 LaLDFR 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 la LaLDFR par décision de l'autorité compétente, fixée à l'art. 9, à savoir la CFA.

À teneur de l'art. 10 let. f LaLDFR, la CFA est compétente pour déterminer si un immeuble est exclu du champ d'application de la LDFR en application de l'art. 3 LaLDFR.

En vertu de l'art. 10 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),

- 10/15 - A/1271/2021 un propriétaire d'un immeuble ou d'une entreprise agricole peut déposer une requête auprès de la CFA, afin que celle-ci constate que son immeuble ou son entreprise est soumis ou n'est pas soumis à la LDFR (al. 1) ; ladite commission rend une décision et requiert, le cas échéant, l'une des mentions prévues à l'art. 86 LDFR (al. 2) ; la décision est adressée au requérant et une copie est transmise à l'office cantonal (al. 3).

e. Le Tribunal fédéral retient que les dispositions exceptionnelles ne doivent être interprétées et appliquées ni extensivement ni restrictivement, mais selon leur sens et leur but dans le cadre de l'interdiction générale et de leur contexte légal. Cela vaut également pour le catalogue des circonstances exceptionnelles énumérées exhaustivement à l'art. 60 LDFR. Si les circonstances ne sont pas d'emblée claires, l'autorité compétente en matière d'autorisation doit s'orienter en fonction du but objectif de la loi et non pas en fonction des intérêts personnels, subjectifs du requérant (Christoph BANDLI, in Christoph BANDLI et autres, op.cit., n. 1 ad. art. 60).

Pour se prononcer sur l'autorisation de morcellement, l'autorité doit se fonder en premier lieu sur les circonstances objectives du cas concret. Cela suppose d'examiner le caractère indispensable du bâtiment à l'exploitation agricole et la viabilité économique de l'exploitation agricole à laquelle il sert (arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/2007 du 15 juin 2007 consid. 3.2 et les références citées). Dans certaines situations, il y a également lieu de tenir compte, à titre secondaire, d'un critère subjectif, à savoir l'utilisation effective durant de longues années (Message du Conseil fédéral à l'appui de la LDFR du 19 octobre 1988, in : FF 1988 III 889, p. 917 ; Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et autres, op.cit., n. 16 ad art. 6 LDFR ; Yves DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural 1994-1998, 1999, n. 62 p. 51-52 ; Yves DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, n. 81 p. 44).

En outre, afin d'assurer la coordination des règles sur l'aménagement du territoire et de celles sur le droit foncier rural, il faudra prendre en considération la prise de position de l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir (art. 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 - ODFR - RS 211.412.110 ; ATF 125 III 175 consid. 2c). Pour soustraire un bâtiment au champ d'application de la LDFR, il faut donc une autorisation du droit de l'aménagement du territoire attestant que le bâtiment peut subsister comme exception licite hors zone à bâtir (art. 24 à 24d LAT) ou comme étant nouvellement conforme à la zone (art. 16a LAT), et une autorisation de droit

foncier rural sur la base de laquelle la soustraction est effectuée (art. 60 al. 1 let. a ou e LDFR ; ATA/406/2010 du 15 juin 2010 consid. 8b ; Reinhold HOTZ, Les répercussions de la révision partielle de la LAT sur la LDFR in : Territoire et Environnement 2000, p. 1 ss, 17).

- 11/15 - A/1271/2021

f. L'art. 4a ODFR prévoit que dans la procédure d'octroi d'une dérogation à l'interdiction de partage matériel ou de morcellement de même que dans la procédure d'octroi d'une décision en constatation y relative ou de non-application de la LDFR, l'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de cette loi transmet le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir (art. 25 al. 2 LAT) 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 (al. 1). L'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de la LDFR ne se prononce alors que s'il existe une décision exécutoire fondée sur le droit de l'aménagement du territoire et constatant la légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation (al. 2). Il n'est pas nécessaire de procéder à la coordination des procédures s'il est évident qu'aucune dérogation au sens de la LDFR ne peut être accordée (al. 3 let. a) ou que le bien-fonds considéré doit rester soumis à la LDFR (al. 3 let. b).

Cette disposition et l'art. 49 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) imposent aux autorités compétentes en matière de loi sur le droit foncier rural et de construction hors de la zone à bâtir de coordonner leurs procédures (voir par exemple RNRF 89/2008 p. 224 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.3.1 ; RNRF 87/2006 p. 286 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004 consid. 5.2). Précédemment, la jurisprudence avait déjà estimé que l'autorité saisie d'une demande de morcellement devait requérir l'approbation de l'autorité compétente en matière d'aménagement du territoire ; les deux procédures, que les cantons étaient libres d'aménager, devaient être coordonnées d'office ; une autorisation de désaffectation de bâtiments ou d'installations devait être accompagnée d'une autorisation relative à l'affectation future (ATF 125 III 175 consid. 2c).

g. Dans un arrêt du Tribunal fédéral concernant également une affaire genevoise (2C\_1208/2012 du 17 juillet 2013 publié en partie aux ATF 139 III 327), le Tribunal fédéral a retenu que les conditions fixées pour la soustraction de la parcelle concernée du champ d'application de la LDFR étaient réalisées.

Sur cette parcelle étaient plantés de nombreux arbres d'ornement, une haie d'essences variées, ainsi qu'un verger. Elle était clôturée et utilisée comme parc d'agrément depuis une quarantaine d'années. La piscine qui y était aménagée avait été autorisée par le département compétent, le 18 octobre 1979 (consid. 4).

Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral a indiqué que dans la mesure où la question portait sur une décision de constatation de non application de LDFR, l'art. 4a ODFR s'appliquait. Dans de telles circonstances, l'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de la LDFR ne devait se prononcer que s'il existait une décision exécutoire fondée sur le droit de l'aménagement du territoire et constatant la légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation. Tel

- 12/15 - A/1271/2021 était le cas en l'occurrence, dans la mesure où la seule installation nécessitant une procédure d'autorisation était la piscine et qu'il n'était pas contesté que celle-ci avait été construite sur la base d'une autorisation entrée en force émanant de l'autorité compétente en la matière. La situation ne correspondait cependant pas à celles que le législateur voulait régler en adoptant la norme de coordination ; celles-ci avaient, en effet, trait, en principe, à la soustraction d'un bâtiment initialement autorisé de manière conforme à la zone agricole au regard de sa désaffectation (par exemple un hangar agricole, cf. RNR 90/2009 p. 270 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/2007 précité). Tel ne saurait être le cas d'une piscine, de sorte que sa soustraction du champ d'application LDFR ne posait aucun problème de coordination avec la loi sur l'aménagement du territoire (consid. 5.2). 4)

En l'espèce, s'il est vrai que la CFA a constaté que les bâtiments concernés par la requête de désassujettissement n'étaient actuellement plus utilisés de manière agricole, il appert des explications du conseil de la recourante par-devant la CFA le 12 janvier 2021 et du mémoire de recours que l'intéressée a pour projet de rénover et d'agrandir le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ en vue d'y loger du personnel affecté à l'exploitation de la champignonnière.

Dès lors et au vu de ces éléments, la seconde condition permettant de faire perdre au bâtiment sa nature agricole n'est pas réalisée, puisque l'usage agricole du bâtiment est envisageable pour l'avenir. Le fait que le bâtiment n° 6 \_\_\_\_\_ comprenne déjà un logement destiné au personnel ne modifie en rien cette conclusion, dans la mesure où le développement de la société et le besoin de celle-ci en personnel ne peut être arrêté avec certitude, malgré le « business plan » joint à l'acte de recours.

En outre, il ressort de la demande d'autorisation de construire DD7 \_\_\_\_\_ relative au logement réalisé dans le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ (aménagé sur une partie du vestiaire chauffé préexistant), régularisé en 2010, que l'appartement de fonction était destiné à « loger une personne chargée de la surveillance de l'exploitation », si bien que la première condition permettant de faire perdre la nature agricole du bâtiment en cause n'est également pas réalisée. Quant à la vétusté alléguée de l'appartement concerné, d'une surface de 41 m<sup>2</sup>, outre le fait que la recourante n'apporte aucun élément ou pièce à l'appui de cette allégation, il ressort des plans visés ne datant que du 25 mai 2010 qu'il est composé de deux chambres, d'une cuisine et d'une salle de bains. Même si une certaine vétusté est plausible, l'appartement est « convenable » en ce sens qu'il dispose de toutes les caractéristiques permettant son habitabilité (cuisine, sanitaires, chauffage et jours verticaux ouvrant sur l'extérieur). Elle ne rend ainsi pas impossible l'utilisation de cet appartement en vue de la mission directement liée à l'entreprise agricole de son occupant.

Le bâtiment n° 3 \_\_\_\_\_, qui est un chalet, est occupé à bien plaisir par un des anciens propriétaires de la société. Il est ainsi habitable et il doit être retenu

- 13/15 - A/1271/2021 qu'il a été utilisé à titre d'habitation servant l'exploitation des champignons durant de longues années au vu des liens existants entre l'occupant dudit chalet et l'entreprise agricole. Comme le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_, il fait ainsi partie intégrante de l'entreprise de champignonnière.

Ainsi, la première condition permettant de faire perdre au bâtiment sa nature agricole n'est pas réalisée, puisque l'usage non agricole ne dure pas depuis quelques dizaines d'années, étant relevé que ce n'est que le 27 février 2020 que M. D \_\_\_\_\_ a acquis l'ensemble des parts sociales de la société.

Partant, pour chacun des bâtiments en cause au moins une des trois conditions nécessaires et cumulatives de la composante d'ordre subjectif de la caractéristique de l'aptitude agricole de l'immeuble en cause, que le Tribunal fédéral considère comme des conditions strictes pour que le bâtiment puisse perdre sa nature agricole, n'est pas remplie. Les bâtiments concernés restent donc appropriés à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR.

En conséquence, les bâtiments nos 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de B\_\_\_\_\_ doivent rester soumis au champ d'application de la LDFR.

Enfin et dans la mesure où il était évident que les bâtiments considérés devaient rester soumis à la LDFR, la CFA était en droit de ne pas procéder à la coordination des procédures en interpellant l'OAC sur la légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation visés par la requête en désassujettissement (art. 4a al. 3 ODFR).

Au vu de ces éléments, l'intimée n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant le désassujettissement des bâtiments nos 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_.

La décision querellée est par conséquent conforme au droit et le recours sera rejeté. 5)

Vu l'issue du litige, un émolument de procédure de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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