

GE_GERICHTE A/148/2005 vom 22. November 2005

GE Cour de justice, 2005-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_148_2005

FR: GE_GERICHTE A/148/2005 du 22 novembre 2005

IT: GE_GERICHTE A/148/2005 del 22 novembre 2005

Erwägungen

E. 1

Monsieur G _____, rosiériste à la retraite, est propriétaire de la parcelle n° _____, feuille 45 du cadastre de la commune de Versoix, d'une surface de 9'840 mètres carrés (ci-après : la parcelle n° _____). Ce terrain, situé en zone agricole et forestière, est affecté à la culture de roses. Il n'est pas inclus dans un périmètre d'assolement.

E. 2

Par requête du 5 mars 2003, M. G _____ a demandé à la commission foncière agricole (ci-après : la commission) de constater le non-assujettissement de la parcelle en question. Il a exposé que sa parcelle, en forme de "L", comportait divers bâtiments, soit deux maisons d'habitation, un garage, un couvert attenant à l'habitation principale ainsi que des serres et des serres-tunnels. Il y avait cultivé des roses pendant des années et était contraint de renoncer à cette exploitation en raison de la taille réduite de son terrain, ainsi que de son âge et de sa santé précaire. Il n'avait pas trouvé de successeur et l'exploitation n'était plus rentable. Afin de préparer sa retraite, il devait vendre le terrain à des personnes étrangères à l'agriculture, d'où sa requête. M. G _____ a encore relevé que son bien-fonds ne se prêtait pas à un usage agricole.

E. 3

Par ordonnance du 15 avril 2003, la commission a proposé de désassujettir le terrain en question au motif que les installations n'étaient pas fonctionnelles et ne répondaient pas aux critères actuels, que l'investissement pour les remettre en état serait disproportionné et que le terrain était entouré de villas et de bois. Le dossier a été transmis au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après le DAEL ou le département) en application de l'article 4a de l'ordonnance fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (RS 211.412.110 – ODFR).

E. 4

Par courrier du 4 juillet 2003, le DAEL a constaté que les constructions se trouvant sur le terrain étaient conformes aux dispositions légales en matière d'aménagement du territoire régissant l'affectation des constructions et installations en zone agricole.

E. 5

Par décision du 26 août 2003, la commission a prononcé le désassujettissement du terrain et a transmis le dossier au Registre foncier pour inscription de cette mention.

E. 6

Par acte du 23 septembre 2003, le service de l'agriculture du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement a saisi le Tribunal administratif d'un recours concluant à

l'annulation de la décision litigieuse.

E. 7

Par arrêt du 4 mai 2004, le tribunal de céans a admis le recours contre la décision de la commission du 26 août 2003 (ATA/355/2004). Le tribunal relevait en substance que seule une offre publique, telle que prévue à l'article 64 alinéa 1 lettre f de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - 211.412.11), permettrait d'objectiver la possibilité de trouver un acquéreur désireux d'exploiter l'entreprise agricole ou le terrain de celle-ci et, partant, de déterminer si le bien-fonds continuait à présenter un caractère agricole au sens de la LDFR. Le tribunal affirmait que si aucun acquéreur agriculteur ne se présentait, le caractère non agricole de la parcelle en question serait démontré. La décision litigieuse était annulée, le tribunal ajoutant qu'« [i]l appartiendra à M. G _____, s'il persiste dans son désir de vendre son bien-fonds, de former une offre publique répondant aux conditions prévues dans la LDFR ».

E. 8

Une expertise réalisée en juillet 2004 par le bureau d'architectes Joseph Cerutti a établi que la valeur intrinsèque de l'immeuble, comprenant terrain, aménagements extérieurs, bâtiments et équipements, s'établissait à CHF 1'176'920.-

E. 9

Le 17 septembre 2004, M. G _____ a fait paraître une annonce dans le quotidien La Tribune de Genève, dans l'hebdomadaire Agri ainsi que dans la Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève (ci-après : la F.A.O.). Le prix total demandé pour la parcelle litigieuse était de CHF 1'168'000.-, et se décomposait comme suit : Terrain (9'480 m² à CHF 12.-/m²) CHF 118'080.- Bâtiments CHF 924'000.- Aménagements extérieurs CHF 80'000.- Equipements CHF 45'000.- TOTAL arrondi CHF 1'168'000.- Elle indiquait enfin que l'offre était « réservée exclusivement à des agriculteurs exploitants au sens de l'article 64f LDFR ». Cette publication faisait suite à une première offre publique, du 3 septembre 2004, parue dans les mêmes organes de presse. Une erreur s'y était toutefois glissée, la valeur maximale licite du terrain ayant été fixée à CHF 13.-/m², au lieu des CHF 12.-/m² admis par la commission.

E. 10

Il ressort du dossier que huit personnes physiques ou morales ont fait part de leur intérêt suite aux offres publiques d'achat des 3 et 17 septembre 2004. En outre, le conseil de M. G _____ a reçu une offre spontanée de la part de Monsieur J _____, agriculteur de son état. Des neuf personnes intéressées, quatre n'avaient d'emblée manifestement pas la qualité d'agriculteur ou d'horticulteur. Après que le conseil de M. G _____ a fait parvenir, le 4 novembre 2004, aux cinq autres personnes intéressées copie du rapport d'expertise, aucune n'a toutefois poursuivi les négociations. Il est à noter que dit courrier proposait une date pour la visite de la propriété, et mentionnait que le prix n'était « en aucune manière négociable à la baisse ». Aucune suite n'a été donnée à ces courriers.

E. 11

Par requête du 7 novembre 2004, M. G _____ a derechef sollicité de la commission la constatation du non-assujettissement de sa parcelle, au motif que celle-ci avait perdu son caractère agricole, aucun exploitant à titre personnel n'ayant manifesté son intérêt à l'acquisition du bien-fonds.

E. 12

Par décision du 21 décembre 2004, notifiée le lendemain, la commission a prononcé le désassujettissement de la parcelle n° _____.

E. 13

Le 18 Janvier 2005, le service de l'agriculture a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision de la commission. Les correspondances échangées avec les acheteurs potentiels indiquaient que le prix fixé n'était aucunement négociable. Cette manière de procéder était biaisée et ne permettait pas de conclure qu'aucun exploitant à titre personnel n'était intéressé par l'acquisition de la parcelle. En second lieu, le processus d'offre publique aurait pu aboutir à la délivrance d'une autorisation exceptionnelle d'acquérir la parcelle par un non-exploitant à titre personnel, mais nullement au désassujettissement de la parcelle.

E. 14

Par l'intermédiaire de son conseil, M. G _____ a réécrit le 3 février 2005 aux cinq personnes qui avaient manifesté leur intérêt pour l'acquisition de la parcelle en question et dont il n'était pas d'emblée exclu qu'elles remplissaient les conditions de la LDFR, en les priant de le renseigner sur leur qualité d'exploitant agricole, sur leur intérêt à l'acquisition de la parcelle et sur l'offre d'achat qu'elles seraient susceptibles de formuler. Trois destinataires de l'envoi ont indiqué soit n'être plus intéressés, soit ne pas avoir la qualité d'agriculteur. Deux autres personnes intéressées, dont M. J _____, n'ont pas répondu.

E. 15

M. G _____ a répondu au recours le 28 février 2005. La manière dont s'était déroulée l'offre publique ne prêtait pas le flanc à la critique, les acquéreurs potentiels ayant été invités à prendre contact avec l'intimé pour visiter la parcelle, puis à formuler une offre. Ils ne s'étaient tout simplement pas manifestés suite au courrier du 4 novembre 2004.

E. 16

Les parties ont été entendues le 29 avril en audience de comparution personnelle. La représentante de la commission a notamment affirmé que l'affaire constituait un cas limite, en ce sens qu'une autre activité aurait pu être envisagée, mais que la parcelle ne correspondait toutefois plus à la définition d'un immeuble agricole. Le même jour, le tribunal a entendu M. J _____ en qualité de témoin. Ce dernier a déclaré ne pouvoir se porter acquéreur de la parcelle en raison du prix demandé, trop élevé. Lui-même était prêt à proposer un montant situé entre CHF 500'000.- et CHF 800'000.- sans pouvoir aller au-delà.

E. 17

Le 29 avril 2005, le service de l'agriculture a transmis au Tribunal administratif une détermination de l'office fédéral de la justice concernant l'arrêt du tribunal de céans du 4 mai 2004. Il ressort de cet avis que l'office fédéral ne partage pas la motivation du Tribunal administratif, tout lien entre la procédure d'offre publique selon l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR et la qualité d'immeuble agricole au sens de l'article 6 LDFR étant rejeté.

E. 18

La cause a été gardée à juger. EN DROIT 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). 2. a. La LDFR a pour but, selon son article 1, d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondements d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive et orientée vers une exploitation durable du sol ainsi que d'améliorer les structures. Elle s'applique aux immeubles agricoles isolés, ainsi qu'à ceux faisant partie d'une entreprise agricole, situés en dehors de la zone à bâtir, de même qu'aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 1 let. a et al. 2 let. b LDFR). Selon l'article 6 alinéa 1 LDFR, un immeuble approprié à un usage horticole est un immeuble agricole. b. L'article 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 (LALDFR - M 1 10) 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 ladite loi, par décision de l'autorité compétente, soit de la commission (art 10 LALDFR). Une telle demande de constatation de non-assujettissement peut être déposée par le propriétaire de l'immeuble ou de l'entreprise agricole (art. 10 al. 1 du règlement d'exécution de la LALDFR du 26 Janvier 1994 - ReLALDFR - M 1 10.01). 3. a. Sont objectivement soumis à la LDFR les immeubles agricoles isolés et les immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole. La notion d'immeuble agricole se rattache à l'article 16 alinéa 1 lettre a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), qui prévoit que les zones agricoles englobent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou horticole. La notion de "terrain se prêtant à une exploitation agricole ou approprié à un usage agricole", doit être comprise de manière identique dans l'application de la LDFR et dans celle de la LAT (ATF 125 III 175 = JdT 2001 pp. 56 ss., 58). Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique. Elles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture, de même que les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture (art. 16 al. 1 let. a et b LAT). Les bâtiments et installations nécessaires à l'horticulture productrice, ainsi que ceux qui servent au développement interne d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice, sont conformes à l'affectation de la zone (art. 16A LAT). b. Le Tribunal fédéral a encore précisé, dans l'ATF 125 III 175 précité, que les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés selon leur destination ne sont plus soumis à la LDFR s'il résulte d'un examen objectif de la situation qu'à l'avenir, ils ne seront plus nécessaires au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant des moyens d'existence suffisants. Le critère de la rentabilité économique ne joue un rôle que lorsque l'usage agricole a pris fin - dans le cas visé par l'arrêt - depuis des années, et que l'autorisation est requise afin de soustraire au champ d'application de la LDFR les biens utilisés auparavant dans l'agriculture (ATF précité, consid. 2c). 4. Dans son arrêt du 4 mai 2004, le tribunal de céans a considéré que seule une offre publique, au sens de l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR, permettrait d'objectiver la possibilité de trouver un acquéreur désireux d'exploiter l'entreprise agricole ou le terrain de celle-ci. Partant, il serait possible de déterminer si la parcelle n° _____ continuait de présenter un caractère agricole au sens de l'article 6 LDFR. Eu égard aux circonstances du cas d'espèce, tel ne serait plus le cas en l'absence de tout acquéreur agricole suite à la procédure d'offre publique. 5. Le recourant conteste que la procédure d'offre publique suivie a respecté les exigences de l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR. a. Selon cette disposition, lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant,

l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire ; c'est notamment le cas lorsque malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66 LDFR), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel. La loi ne prescrit pas ce qu'il faut entendre par offre publique (C. BANDLI/B. STALDER, Article 2, in *Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991*, Brugg 1998, p. 632). La loi genevoise d'application et son règlement demeurent également muets sur ce point. b. Pour sa part, la doctrine considère que l'offre doit paraître au moins dans l'organe de publication officiel de la circonscription. Des indications comme le lieu de situation de la parcelle, sa superficie et son prix, si elles paraissent certes minimales, sont toutefois suffisantes (Y. DONZALLAZ, *Pratique et jurisprudence de droit foncier rural (1994-1998)*, Sion 1999, p. 206). La référence au prix licite suffit (ibid., p. 207). c. En l'espèce, il faut admettre que ces conditions sont remplies. En effet, l'offre publique, parue le 17 septembre 2004 dans trois organes de presse, dont la F.A.O., indiquait la superficie de la parcelle, les éléments bâtis qui s'y trouvaient, le prix total demandé, le prix pour le seul terrain, ainsi que le lieu de situation de l'immeuble. 6. a. Il reste à déterminer si aucun exploitant à titre personnel n'a formulé de demande suite à l'offre publique. Un seul exploitant à titre personnel, M. J _____, s'est déclaré intéressé à acquérir la parcelle. Il n'a toutefois pas donné suite au courrier que le conseil de M. G _____ lui a fait parvenir le 4 novembre 2004. Le recourant en déduit que l'attitude de M. G _____, qui a d'emblée déclaré qu'il n'était pas disposé à discuter du prix, aurait prématurément mis fin à de possibles négociations et, de ce fait, aurait biaisé toute la procédure. b. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, toute offre faite par une personne exploitant à titre personnel, quel que soit le prix proposé par celle-ci, n'exclut pas forcément la possibilité de vendre à un non-exploitant (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/1998 du 23 juin 1998, cité in Y. DONZALLAZ, op. cit., p. 210). Selon la doctrine, le propriétaire désireux de vendre doit fournir la preuve qu'à la suite de la publication de l'appel d'offre, aucune offre ou seulement des offres insuffisantes ont été présentées par des exploitants à titre personnel (C. BANDLI/B. STALDER, op. cit., p. 633). c. Entendu à titre de témoin, M. J _____ a précisé qu'il entendait formuler une offre se situant entre 42,8% (CHF 500'000.-) et 68,5% (CHF 800'000.-) du prix demandé par M. G _____ (CHF 1'168'000.-). Dans ces conditions, le tribunal de céans estimera que, indépendamment de l'attitude certes rigide de l'intimé, qui excluait toute négociation sur le prix de vente, M. J _____ n'était pas en mesure de proposer une offre raisonnable ou suffisante qui aurait pu être prise en compte. Il n'est en effet guère possible de forcer M. G _____ à vendre sa parcelle à un tel prix sans porter atteinte à son droit de propriété. Il en découle qu'aucun exploitant à titre personnel ne s'est effectivement présenté pour reprendre la parcelle en question. En conséquence, les conditions posées par le tribunal de céans dans son arrêt du 4 mai 2004 doivent être considérées comme remplies. Le recours sera dès lors rejeté sur ce point. 7. Le recourant souligne par ailleurs l'absence de lien entre la procédure d'offre publique selon l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR et la définition de l'immeuble agricole de l'article 6 LDFR. Cette position est également celle de la commission et de l'office fédéral de la justice. Le recourant reproche ainsi à la décision entreprise de violer cette disposition, dès lors que la parcelle en question répondrait toujours à la notion d'immeuble agricole, quand bien même aucun acquéreur à titre personnel ne s'est manifesté, et ne saurait de ce fait être désassujettie. Le Tribunal administratif rappellera que le présent litige ne porte ni sur l'octroi d'une autorisation de vendre à un acquéreur qui ne serait pas personnellement exploitant ni sur le fait de savoir si la parcelle doit être qualifiée

ou non d'agricole. Il se résume à la seule question de savoir si la procédure prévue par l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR a été suivie et, partant, si un élément d'appréciation important pour la question du désassujettissement de la parcelle n _____ a bien été rempli. Ainsi, le grief soulevé par le recourant revient en définitive à remettre en cause l'arrêt du 4 mai 2004. Il ne se justifie toutefois pas, à ce stade de la procédure, de revenir sur la question de savoir si la parcelle de M. G _____ répond ou non encore à la définition de l'immeuble agricole, une fois établi que l'intimé a donné correctement suite à l'arrêt du 4 mai 2004. 8. Le recours sera donc rejeté. Conformément à la nouvelle pratique du Tribunal administratif, un émolument de procédure de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (ATA/465/2005 du 28 juin 2005 ; ATA/423/2005 du 14 juin 2005). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à M. G _____, à charge de l'Etat de Genève, en application de l'article 87 LPA. * * * * *

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