

GE_GERICHTE A/1731/2011 vom 3. April 2012

GE Cour de justice, 2012-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1731_2011

FR: GE_GERICHTE A/1731/2011 du 3 avril 2012

IT: GE_GERICHTE A/1731/2011 del 3 aprile 2012

Regeste

; DROIT FONCIER RURAL ; AGRICULTURE ; IMMEUBLE AGRICOLE | Une parcelle transformée depuis plus de 25 ans pour permettre l'activité d'un centre équestre et comprenant désormais diverses installations autorisées, utiles à cette activités, n'est plus apte à être utilisée pour l'agriculture. Renvoi du dossier à la CFA pour nouvelle décision constatant le non-assujettissement de ladite parcelle à la LDFR. | LDFR.6.a11 ; LDFR.7.a11

Erwägungen

E. 1

Madame Christiane et Monsieur Pierre Besuchet sont propriétaires des parcelles n° s 146 et 465 du cadastre de la commune de Jussy, à l'extrémité est du hameau de Lullier. La première de ces deux parcelles, soit la n° 146, de 8'053 m

E. 2

Les époux Besuchet ont décidé de vendre leurs deux parcelles et ont saisi la commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une requête visant à ce qu'il soit constaté qu'elles n'étaient pas assujetties au droit foncier rural. La parcelle n° 146 n'était pas affectée à l'agriculture, mais à la pratique équestre.

E. 3

Le 16 novembre 2010, la CFA a prononcé une ordonnance préparatoire. La parcelle n° 146 ne pouvait être désassujettie car elle restait appropriée à l'agriculture, même si elle était utilisée depuis de nombreuses années pour des activités équestres. En revanche, la parcelle n° 465 n'avait plus d'affectation agricole et le dossier devait être soumis au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) en application de l'art. 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR - RS 211.412.110). Une décision formelle du rejet de la demande concernant la parcelle n° 146 serait prononcée simultanément à celle concernant la parcelle n° 465.

E. 4

Le 28 février 2011, le DCTI s'est déterminé. La piscine construite sur la parcelle n° 465 était cadastrée mais non numérotée. Une autorisation de construire (DD 77245) avait été délivrée, permettant l'installation d'une piscine hors sol, alors que celle existante était enterrée. Sur la même parcelle se trouvait une pergola en bois, ni cadastrée, ni numérotée, et qui n'avait pas fait l'objet d'une autorisation de construire. De plus, sur la même parcelle, une cabane en bois était édifée dans le prolongement de la pergola, qui n'était ni cadastrée, ni numérotée, ni autorisée. L'intégralité de la parcelle n° 146 était occupée par des aménagements extérieurs servant de terrain d'entraînement aux chevaux avec de nombreux mouvements de terrain. Ces aménagements avaient fait l'objet d'une autorisation de

construire (DD 79625), qui avait également permis l'édification d'une écurie à l'ouest de la parcelle n° 465. Le DCTI déciderait ultérieurement des suites à donner aux infractions constatées.

E. 5

Le 19 avril 2011, après avoir procédé à un transport sur place, la CFA a prononcé le désassujettissement de la parcelle n° 465 et rejeté la requête au surplus. La parcelle n° 146 était en zone agricole et restait appropriée à l'agriculture. Une carrière de dressage de 65 m/22 m, une piste dans le sable, des parcs pour chevaux étaient créés mais l'affectation à des activités équestres n'avait rien d'irréversible et ne permettait pas de considérer que ce terrain avait perdu sa vocation agricole. Il était de plus en zone d'assolement.

E. 6

Par acte mis à la poste le 6 juin 2011, les époux Besuchet ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée, concluant à ce qu'il soit constaté que la parcelle n° 146 n'était pas assujettie à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11). Les époux Besuchet avaient acquis ces terrains d'un citoyen américain, lui-même les ayant achetés à une personne qui avait fait édifier la villa existante sur la parcelle n° 465, obtenant une autorisation de construire en 1965. Les installations équestres avaient été aménagées durant la première moitié des années 1980. Ces terrains n'étaient plus voués à l'agriculture depuis plus de cinquante ans et n'étaient pas la propriété d'agriculteurs. Contrairement à ce qu'avait admis la CFA, la reconversion en terrains agricoles de la parcelle n° 146 nécessiterait un investissement financier important et entraînerait la perte des installations équestres évaluées à environ CHF 250'000.-. De plus, les aménagements équestres avaient été autorisés.

E. 7

Le 28 juillet 2011, la CFA s'est opposée au recours, s'en rapportant à justice quant à sa recevabilité. La parcelle était utilisée pour des chevaux depuis 1984 et pas depuis 1960. Tant subjectivement qu'objectivement, ce terrain était agricole, les aménagements existants étant liés à la détention d'animaux.

E. 8

Autorisés à répliquer, les époux Besuchet ont précisé, le 6 septembre 2011, que le DCTI avait admis que la piscine existante sur la parcelle n° 465 était conforme à l'autorisation délivrée. Le cabanon et la pergola avaient été installés il y a plus de trente ans et leur enlèvement ne pouvait plus être exigé. Au surplus, les recourants maintenaient leurs conclusions, précisant leur argumentation.

E. 9

Le 10 octobre 2011, la CFA a persisté dans ses écritures.

E. 10

Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. a. La question litigieuse consiste à déterminer si la parcelle n° 146 n'est plus appropriée à un usage agricole au sens

de l'art. 6 al. 1 LDFR, de sorte qu'elle peut être soustraite du champ d'application de la LDFR. b. 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, n os 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). c. 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 biens-fonds des immeubles agricoles. Il va toutefois de soi que la composante subjective n'a qu'une valeur secondaire.[...] Le Tribunal fédéral a pu énoncer une règle générale en ces termes : est 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. également la jurisprudence de la chambre de céans 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 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). 3. En l'espèce, il est constant que la parcelle litigieuse, qui est située en zone agricole, ne fait pas partie d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR. Contrairement à la parcelle visée par l'arrêt du Tribunal fédéral 5A.4/2000 du 1^{er} septembre 2000, le terrain concerné n'est plus apte à être utilisé pour l'agriculture. D'une part, il ressort des photographies aériennes consultables sur le site du guichet cartographique du système d'information du territoire genevois (www.sitg.ch) que, depuis 1996 au moins, il est ceint d'une haie le séparant de parcelles de grandes cultures, qu'une piste ovoïde en fait le tour et que deux carrés de dressage l'occupent. D'autre part, ces installations ont été autorisées par l'autorité compétente il y a près de 30 ans, contrairement à la parcelle concernée par l'arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007, cité par l'autorité intimée. Ces éléments démontrent que la parcelle n'est plus apte à être utilisée pour l'agriculture et ce, depuis plus de 25 ans en tout cas. Dans ces circonstances, le recours sera admis et la décision litigieuse annulée. Le dossier sera renvoyé à la CFA afin qu'elle prononce une nouvelle décision constatant le non-assujettissement de la parcelle n° 146 du cadastre de la commune de Jussy. 4. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux recourants, à charge de l'Etat de Genève, et aucun émolument ne sera perçu (art. 87 LPA). * * * * *