

GE_GERICHTE A/1813/2003 vom 21. September 2004

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1813_2003

FR: GE_GERICHTE A/1813/2003 du 21 septembre 2004

IT: GE_GERICHTE A/1813/2003 del 21 settembre 2004

Erwägungen

E. 1

Monsieur T_____ et son ex-épouse, Madame T_____, sont propriétaires pour moitié de la parcelle no _____ feuille _____ de la commune de Meinier, située en zone agricole, d'une surface de 80'827 m². Cette parcelle comporte deux parties : l'une à destination agricole, l'autre à caractère résidentiel. Elle supporte quelque six bâtiments, dont une habitation dépendance de 215 m², d'une habitation de 101 m², d'une serre et de plusieurs dépendances, sans compter un bâtiment souterrain de 206 m². Ces constructions sont concentrées sur la partie Est de la parcelle.

E. 2

Dans le courant des années 1980, M. T_____ a obtenu l'autorisation de transformer et d'agrandir l'un des bâtiments. A l'appui de sa requête, il avait exposé qu'il se proposait de construire une nouvelle ferme en vue du maintien de l'unité économique du domaine. Ce projet n'a jamais vu le jour.

E. 3

Le 14 juillet 1999, sur demande du créancier gagiste, l'office des poursuites de Genève Arve-Lac a adressé à la commission foncière agricole du canton de Genève (ci-après : CFA) une requête de non-assujettissement de la parcelle no _____ en vue de sa vente aux enchères forcées. Le 14 septembre 1999, la CFA a demandé à l'office des poursuites de lui soumettre un projet de mutation parcellaire divisant la parcelle en deux sous-parcelles, celle à destination agricole devant demeurer assujettie à la loi fédérale sur le droit foncier rural et celle à caractère résidentiel pouvant être désassujettie. C'est ainsi qu'un tableau de mutation parcellaire provisoire a été établi le 22 décembre 1999, qui prévoyait une sous-parcelle no _____ de 12'935 m² à caractère résidentiel et une sous-parcelle no _____ de 67'892 m² à destination agricole.

E. 4

Par décision du 18 février 2000, la CFA a prononcé le non-assujettissement de la parcelle no _____. Le 29 février 2000, l'un des copropriétaires a fait part à l'office des poursuites de son souhait de voir la parcelle no _____, soit la parcelle non assujettie, « agrandie à la zone agricole actuelle ». L'office lui a répondu, le 1^{er} mars suivant, qu'il n'entendait pas remettre en cause la division parcellaire préconisée par la CFA. Les intéressés n'ont pas déposé de plainte à l'autorité de surveillance contre cette décision.

E. 5

Le 20 mars 2000, sur la base du tableau de mutation définitif établi après décision de la CFA, le service cantonal de l'agriculture (ci-après : le service) a délivré son autorisation formelle de diviser la parcelle en cause.

E. 6

Les copropriétaires ont recouru contre la décision de la CFA du 18 février 2000 auprès du Tribunal administratif du canton de Genève et contre la décision du service du 20 mars 2000 auprès de la commission centrale des améliorations foncières (ci-après : CCA).

E. 7

Par arrêt du 23 juillet 2002 (ATA/400/2002), le Tribunal administratif a déclaré le recours irrecevable, faute de qualité pour recourir des copropriétaires.

E. 8

Sur recours au Tribunal fédéral, celui-ci a admis le recours par arrêt du 4 avril 2003 et a renvoyé la cause au tribunal de céans afin qu'il statue sur le fond.

E. 9

Les copropriétaires se sont opposés à la décision de la CFA du 18 février 2000, car ils souhaitaient que la parcelle litigieuse soit divisée en une parcelle no _____ de 25'000 m², et qu'elle soit disposée sous forme d'un rectangle harmonieusement réparti autour des constructions existantes, non assujettie à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11), et une parcelle no _____ de 55'827 m² demeurant assujettie. Ils ont expliqué qu'après de laborieuses recherches et pour éviter une vente aux enchères forcées, ils avaient trouvé un acheteur, qui avait offert la somme de 3,5 millions pour l'acquisition de la parcelle _____ dans l'état où elle se trouvait avant la division. L'acheteur était disposé à acheter le bien-fonds CHF 3'300'000.- si la CFA devait diviser la parcelle en deux sous-parcelles, l'une purement agricole et l'autre contenant les bâtiments et d'une surface « loisirs » d'au minimum 25'000 m². Cette dernière entourait les bâtiments existants et n'était plus exploitée sous la forme agricole depuis plus de cinquante ans. De plus, la partie non agricole de l'immeuble – 25'000 m² contenait un large étang constituant un biotope naturel et qui se retrouverait divisé en deux par la décision querellée. Enfin, le découpage de la parcelle non assujettie qu'avait voulue la CFA était totalement arbitraire. Elle formait une sorte d'entonnoir en lieu et place d'une forme appropriée à la création d'un parc d'agrément.

E. 10

La CFA s'en est rapportée à justice quant à la décision querellée. Elle a observé qu'elle ne pouvait pas prendre en compte les intérêts du créancier gagiste. Sur le fond, seule pouvait être désassujettie la surface dont l'usage n'était pas approprié à l'agriculture. C'était donc à juste titre que le service avait fixé de manière restrictive la superficie de la sous-parcelle réservée à l'agriculture.

E. 11

Le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement s'est opposé au recours. La seule division qui pouvait être prise en considération était celle autorisée par le service. Celui-ci avait opéré une distinction claire entre la partie résidentielle du terrain et celle appropriée à l'agriculture. La division telle que celle voulue par les recourants ne devait pas être autorisée, surtout au motif qu'elle avait pour justification la vente à une personne qui n'était pas exploitante agricole.

E. 12

Selon la photo aérienne de la parcelle _____ accessible sur le site internet de l'Etat de Genève (<http://etatgeneve.ch/topoweb4/Main.aspx>), la partie désassujettie correspond très exactement au territoire occupé par les bâtiments et les dépendances entourés des jardins d'agrément et des arbres. Le reste correspond à une zone agricole classique. La limite entre les deux parties de la parcelle se dessine d'une manière très nette. D'ailleurs, la parcelle toute entière est entourée de vastes terrains agricoles.

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. 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).
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.
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.
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).
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.
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.

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).

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.