

# **GE\_GERICHTE A/1834/2003 vom 4. Mai 2004**

GE Cour de justice, 2004-05-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1834\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1834_2003)

FR: GE\_GERICHTE A/1834/2003 du 4 mai 2004

IT: GE\_GERICHTE A/1834/2003 del 4 maggio 2004

## **Regeste**

DROIT FONCIER RURAL; EXPLOITATION AGRICOLE; IEA | Recours contre la décision de la commission foncière agricole prononçant le désassujettissement d'un terrain à la loi fédérale sur le droit foncier rural. Le fait que l'entreprise agricole soit déficitaire n'est pas suffisant à lui seul; on ne peut exclure en effet qu'une autre entreprise agricole soit intéressée à reprendre le terrain. Pour déterminer si le bien-fonds continue à présenter un caractère agricole, le propriétaire devra préalablement procéder à une offre publique. Si aucun acquéreur agriculteur ne se présente, alors le caractère non agricole de la parcelle sera démontré (art. 64 al. 1 litt. f LDFR). TEST BOC Recours contre la décision de la commission foncière agricole prononçant le désassujettissement d'un terrain à la loi fédérale sur le droit foncier rural. Le fait que l'entreprise agricole soit déficitaire n'est pas suffisant à lui seul; on ne peut exclure en effet qu'une autre entreprise agricole soit intéressée à reprendre le terrain. Pour déterminer si le bien-fonds continue à présenter un caractère agricole, le propriétaire devra préalablement procéder à une offre publique. Si aucun acquéreur agriculteur ne se présente, alors le caractère non agricole de la parcelle sera démontré (art. 64 al. 1 litt. f LDFR). | LADFR.3; RLADFR.3; LDFR.1; LDFR.6; LDFR.64

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Monsieur J.-C. G., rosieriste à la retraite, est propriétaire de la parcelle n° ..., feuille ... du cadastre de la commune de Versoix, d'une surface de 9'840 mètres carrés. 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 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**

Le 9 avril 2003, la commission foncière agricole a procédé à un transport sur place. Le procès-verbal dressé à cette occasion reprend des éléments déjà mentionnés dans le présent arrêt.

#### **E. 4**

Par ordonnance du 15 avril 2003, la commission foncière agricole 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 : DAEL ou le département).

#### **E. 5**

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. 6**

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

#### **E. 7**

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. Selon les dispositions légales en vigueur, devait être considéré comme agricole un immeuble approprié à l'usage agricole ou horticole. Jusqu'alors, la parcelle avait été exploitée à des fins horticoles. Elle disposait des bâtiments nécessaires à une telle exploitation. Elle était dès lors non seulement appropriée, mais exploitée en tant qu'immeuble à usage horticole. M. G. désirait échapper aux contraintes du droit foncier rural pour se soustraire à la limitation de prix imposée par ce droit. La totalité du terrain agricole du territoire cantonal pourrait être désassujettie si le raisonnement de la commission foncière agricole était retenu, puisque la rentabilité de l'agriculture n'était plus assurée sans paiements directs. Le terrain litigieux pouvait parfaitement être repris, cas échéant être valorisé par l'intégration dans une entreprise agricole existante et il se prêtait à un usage agricole ou horticole.

#### **E. 8**

a. Le 27 octobre 2003, la commission foncière agricole s'est opposée au recours. Contrairement à ce qu'indiquait le service de l'agriculture, l'aspect économique n'avait pas été déterminant dans la décision qu'elle avait prise. Elle avait considéré que le terrain n'était plus approprié à un usage agricole. b. De son côté, M. G. s'est aussi opposé au recours, relevant que la parcelle n'était plus appropriée à la culture, du fait de sa forme, de l'existence de la forêt et des bâtiments qui la parsemaient et l'entouraient. Le fait que l'exploitation n'était pas rentable devait également être pris en compte, selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral. Contrairement à ce qu'indiquait le service de l'agriculture, il n'était pas possible d'intégrer la parcelle dans une exploitation existante, en raison de sa structure et de la distance entre le terrain et le centre de l'éventuelle exploitation.

#### **E. 9**

Le 15 décembre 2003, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place, au cours duquel les parties ont campé sur leur position. M. G. a relevé que la proximité de villas créait des problèmes, les habitants étant incommodés lorsqu'il appliquait des traitements

aux rosiers. Le terrain était trop petit pour qu'un agriculteur veuille l'exploiter, et les installations à l'intérieur des serres étaient obsolètes. La Chambre de l'agriculture était au courant de la situation depuis longtemps, mais ne lui avait signalé aucun acquéreur potentiel. De son côté, le représentant du service de l'agriculture a relevé qu'un terrain d'un hectare répondait aux conditions d'exploitation, même si le nouvel exploitant devait consentir des investissements. Pour déterminer si un agriculteur était intéressé ou non, il fallait procéder à une offre publique.

#### **E. 10**

Le procès-verbal a été soumis aux parties et, dans le délai imparti, le service de l'agriculture a précisé un point dont il a été tenu compte dans le considérant qui précède. 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 loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - 211.412.11) 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 foncière agricole (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. Selon la jurisprudence, 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 120 V 375 = 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. a. Il est difficile d'évaluer la motivation qui a amené la commission foncière agricole à rendre la décision litigieuse, dès lors qu'elle n'en contient pas. Il ressort toutefois des ordonnances préparatoires rendues, que les aspects financiers, soit le fait que l'entreprise de M. G. soit déficitaire, et que les installations nécessiteraient un investissement important pour être à nouveau fonctionnelles, ont eu une importance déterminante (cf. ordonnance préparatoire du 15 avril 2003), ce que le recourant ne conteste pas. b. Dans le cas d'espèce, le Tribunal administratif relèvera en premier lieu que, bien que le périmètre de Richelien soit construit de villas, le chef du DAEL a clairement indiqué qu'il avait refusé d'engager une procédure de déclassement, car ce périmètre n'était pas cohérent d'un point de vue de l'aménagement : il se situait en partie dans une zone forestière (Mémorial du Grand Conseil 1999, ad motion 879, p. 9384 ss.). c. D'autre part, s'il apparaît que le terrain en question jouxte effectivement des villas et pour partie une zone de forêt, il est aussi nécessaire de constater qu'il fait face à une grande surface de terrain, exploitée par l'agriculture, de l'autre côté de la route de Richelien. d. M. G. affirme ne pas avoir trouvé d'acquéreur pour son entreprise horticole, ni d'exploitant agricole intéressé à l'achat de sa parcelle afin de la rattacher à une entreprise agricole préexistante, sans qu'une quelconque pièce ne démontre cette allégation. Dans ces circonstances, et au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif admettra que seule une offre publique, telle que prévue à l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR, permettra 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 continue à présenter un caractère agricole au sens de la LDFR. En effet, si aucun acquéreur agriculteur ne se présente, le caractère non agricole de la parcelle en question sera démontré. e. Dès lors, le recours sera admis, et la décision litigieuse annulée. Il 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. Selon l'issue de cette procédure, M. G. pourra alors à nouveau saisir la commission foncière agricole d'une demande de désassujettissement. 5. Au vu de l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. G., qui succombe.

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