

GE_GERICHTE A/2136/2011 vom 10. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2136_2011

FR: GE_GERICHTE A/2136/2011 du 10 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE A/2136/2011 del 10 gennaio 2012

Regeste

DROIT FONCIER RURAL; AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE; PARTAGE(SENS GÉNÉRAL) ; CONFORMITÉ À LA ZONE ; ZONE AGRICOLE ; REMEMBREMENT ; RÉUNION DES FONDS ; FRACTIONNEMENT | L'objet de la demande de division étant une parcelle située en partie en zone 4B protégée et en partie en zone agricole, il est par conséquent assujéti en totalité à la LDFR. Une autorisation exceptionnelle de morcellement au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR est nécessaire pour libérer la partie située en zone à bâtir de l'assujétissement de la LDFR. Seule une autorisation de morcellement respectant la limite de zone peut être autorisée. La division requise par la recourante ne respectant pas la limite de zone, c'est à juste titre que l'intimée l'a refusée. | LaLDFR.13 ; LDFR.2.al2.leta ; LDFR.2.al2.letb ; LDFR.2.al2.letc ; LDFR.2.al3 ; LDFR.58.al2 ; LDFR.60.al1.leta ; LDFR.61 ; LDFR.63.al1 ; LDFR.64.al1 ; LDFR.65.al1.leta ; LDFR.83.al3

Erwägungen

E. 1

Le 7 août 2006, le Grand Conseil a adopté un projet de loi (PL 9735) modifiant les limites de zone sur le territoire de la commune de Choulex (ci-après : la commune ; création d'une zone 4B protégée et d'une zone agricole au chemin de Bellecombe et à la route de Choulex). Aux termes de celui-ci, la parcelle n° 2134 située sur le coteau de Choulex qui appartenait à la commune ainsi qu'une partie des parcelles voisines n os 2480, 2115 et 2231 situées en zone 4B protégée retournaient à la zone agricole. En contrepartie, plusieurs parcelles situées à l'ouest du village de Choulex, de part et d'autre de la route de Choulex, étaient incorporées, en tout ou en partie à la zone 4B protégée. La parcelle n° 2087, également propriété de la commune, située au sud de la route de Choulex figurait au nombre de celles-ci, mais seule sa partie nord adjacente à la route était incorporée à ladite zone, son solde restant affecté à la zone agricole.

E. 2

Selon le PL 9735, la commune avait le projet de construire dans la zone à bâtir de la parcelle n° 2087 deux immeubles d'habitation et, sur le côté ouest de celle-ci, de replanter un verger qui devait être abattu pour permettre la construction desdits bâtiments.

E. 3

A la suite du déclassement précité, la commune a procédé à une division de la parcelle n° 2087 en deux parcelles n os 2671 et 2672. Elle a conservé la propriété de la première d'une surface de 3252 m² situés majoritairement en zone 4B protégée. La deuxième d'une surface de 4279 m², dont 753 m² étaient situés en zone 4B protégée et le reste en zone agricole, a été acquise par Mesdames Marie-Louise et Alexia ainsi que par Messieurs Marc Michel, Ludovic, Alexandre Jack et Sébastien Florian Gaillard (ci-après : les consorts Gaillard).

E. 4

Les consorts Gaillard sont également propriétaires de la parcelle n° 2372 d'une surface de 4288 m² située entièrement en zone agricole, adjacente à la parcelle n° 2672.

E. 5

En vue de réaliser le deuxième immeuble d'habitation, la commune a trouvé un accord avec les consorts Gaillard afin d'acquérir une partie de la parcelle n° 2672. Pour le concrétiser, les parties ont fait établir un dossier de mutation parcellaire n° 3/2011 par le bureau d'ingénieurs-géomètres officiel J.C, Buffet et Boymond et un projet d'acte de division, cession et réunion de parcelles par Maître Chantal Binder-Raetz, notaire, portant sur les parcelles n os 2672, 2372 et 2671. Aux termes de cet accord : - la parcelle n° 2672 appartenant aux consorts Gaillard était divisée en deux sous-parcelles, soit une sous-parcelle n° 2672A d'une surface de 2176 m² située entièrement en zone agricole et une sous-parcelle n° 2672B d'une surface de 2103 m² comprenant les 753 m² de l'ancienne parcelle située en zone 4B protégée ; - les consorts Gaillard cédaient à la commune leurs droits dans la sous-parcelle n° 2672B, moyennant un prix de vente de CHF 900'000.- ; - la parcelle n° 2671 était réunie à la sous-parcelle n° 2672B devenant la parcelle 2761 d'une surface de 5356 m², qui restait propriété de la commune ; - la parcelle n° 2372 était réunie à la sous-parcelle n° 2672A pour former une nouvelle parcelle n° 2762 d'une surface de 6464 m², qui restait propriété des consorts Gaillard.

E. 6

Le 14 avril 2011, la commune a adressé à la commission foncière agricole (ci-après : CFA) une requête tendant à l'autorisation de procéder à l'opération de division et réunion des parcelles précitées à laquelle elle a annexé le dossier de mutation et le projet d'acte authentique susmentionnés. Après avoir repris l'historique des opérations intervenues depuis l'adoption par le Grand Conseil du PL 9735, elle détaillait les raisons pour lesquelles elle voulait acquérir la partie de la parcelle n° 2672B issue de la division projetée, nécessaire à la réalisation du projet de construction du deuxième bâtiment de logements, ainsi que les projets de réalisation et de développement du verger qui étaient envisagés sur la surface disponible restante de ladite parcelle. Les critères imposés par la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) étaient réunis pour autoriser l'opération. Le projet ne tombait pas sous le coup de l'interdiction de morcellement de l'art. 58 al. 2 LDFR. En effet, une parcelle de moins de 50 ares pouvait être divisée lorsque l'un et/ou l'autre des biens-fonds issus de ce partage étaient adjoints à d'autres parcelles préexistantes. En outre, le transfert de propriété à la commune de la sous-parcelle n° 2672B pour permettre son rattachement à la parcelle n° 2671 devait être autorisé par application de l'art. 61 LDFR, en vertu principalement de l'art. 65 al. 1 let. a LDFR et subsidiairement de l'art. 64 al. 1 LDFR, puisque la partie sud de la parcelle n° 2672 restait agricole, respectivement devait retrouver son ancienne vocation agricole pour sa moitié est par le rattachement à la parcelle n° 2372. Le prix de vente de l'immeuble n'était pas surfait au sens de l'art. 63 al. 1 LDFR puisqu'il avait été calculé en prenant un prix de CHF 8.-/m² pour le terrain situé en zone agricole et de CHF 1'180.-/m² pour les 753 m² situés en zone 4B protégée.

E. 7

Le 17 mai 2011, la CFA a rejeté la requête précitée. Elle s'en tenait à la limite de zone pour autoriser la division des parcelles sises pour partie en zone 4B protégée et pour partie en

zone agricole, s'opposant à toute extension sur la zone agricole pour la création de jardins. Sur la base de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, elle pouvait autoriser la division de la parcelle n° 2672 sur la limite de zone entre la zone 4B protégée et la zone agricole, cette dernière ayant une superficie de plus de 2'500 m² restait assujettie à la LDFR. Cependant, selon l'art. 58 al. 2 LDFR, elle ne pouvait pas autoriser la division des parcelles agricoles en parcelles de moins de 25 ares. La division souhaitée par la commune ne pouvait dès lors pas être autorisée.

E. 8

Par acte posté le 12 juillet 2011, la commune a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision de la CFA précitée. Elle conclut, sur le fond, à l'annulation de ladite décision, à l'autorisation de la division de la parcelle n° 2672 en deux sous-parcelles n os 2672A et 2672B, à celle du rattachement de la sous-parcelle n° 2672B à la parcelle n°2671, et à celle de la cession par les consorts Gaillard de la sous-parcelle n° 2672B à la commune pour le prix de CHF 900'000.- ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure. Elle reprenait pour l'essentiel les motifs invoqués dans sa requête du 14 avril 2011. La CFA avait omis de considérer que, d'après la doctrine, si les sous-parcelles issues de la division étaient ensuite réunies avec d'autres biens pour former des parcelles supérieures à la contenance limite fixées par l'art. 58 al. 2 LDFR, l'interdiction de morcellement ne s'appliquait pas. Or, par la requête qu'elle avait formée, l'opération de division ne devait en aucune manière se cantonner à une stricte division puisqu'il était expressément exposé que les sous-parcelles issues de la division seraient ensuite réunies avec d'autres biens contigus pour former des parcelles dont la surface serait bien supérieure à 25 ares. En effet, la surface du nouveau fond n° 2762, issu de la réunion de la sous-parcelle n° 2672A avec la parcelle n° 2372, devait s'élever à 6'464 m² et celui du nouveau fond n° 2761, issu de la réunion de la sous-parcelle n° 2672B avec la parcelle n° 2671, à 5'356 m². La CFA s'était donc trompée en omettant d'examiner l'argument précité, de sorte que sa décision devait être annulée et le projet de division autorisé.

E. 9

Le 14 septembre 2011, la CFA a persisté dans sa décision du 17 mai 2011 et conclu au rejet du recours. Sous l'angle de la recevabilité, elle s'en rapportait à justice. La question de savoir si la réunion de cette sous-parcelle à une parcelle sise en zone 4B protégée pour obtenir une nouvelle parcelle d'une surface totale de plus de 2'500 m², qui aurait pour effet de réassujettir à la LDFR cette nouvelle parcelle, pouvait rester ouverte. En effet, en tout état de cause, l'acquisition de la sous-parcelle n° 2672B n'aurait pas à être autorisée si la division l'était, vu l'art. 2 al. 3 LDFR. La plantation d'un verger ne correspondait pas à l'exécution d'une tâche publique telle que prévue au plan du droit de l'aménagement du territoire. L'extension du verger sur la zone agricole ne faisait pas partie du périmètre faisant l'objet de la loi adoptée par le Grand Conseil. Pour finir, il n'y avait pas de juste motif permettant une acquisition sur la base de l'art. 64 al. 1 LDFR. Par ailleurs, rien ne justifiait de diviser la parcelle ailleurs que sur la limite de zone qui venait d'être adoptée par le Grand Conseil. Autoriser une division ailleurs que sur la limite de zone revenait à violer les art. 60 al. 1 let. a et 2 al. 2 let. a LDFR.

E. 10

Le 20 septembre 2011, la chambre administrative a transmis copie de la réponse, de la note d'accompagnement et du bordereau de pièces de la CFA à la recourante.

E. 11

A cette même date, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 83 al. 3 LDFR ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural - LaLDFR - M 1 10 ; 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. La recourante invoque le fait que l'interdiction de morcellement ne s'applique pas si les sous-parcelles issues de la division sont ensuite réunies avec d'autres biens pour former des parcelles supérieures à la contenance limite fixée par l'art. 58 al. 2 LDFR. Selon l'art. 58 al. 2 LDFR, les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement). L'interdiction d'une division poursuit deux objectifs : d'une part, les grands immeubles sont plus rationnellement exploitables et, d'autre part, les surfaces minimales prévues par le droit fédéral veille à ce que des immeubles ne soient pas divisés en immeubles de peu d'importance et soient ainsi soustraits au champ d'application de la loi (C. BANDLI, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, ad. art. 58, p. 548, ch. 7). Dès lors, afin d'éviter que les propriétaires d'immeubles agricoles n'échappent au régime de la LDFR en divisant leurs parcelles à outrance, seules les parcelles de vigne d'au moins 20 ares et les autres immeubles d'au moins 50 ares sont susceptibles d'être partagés. Il ne peut en aller autrement que si une des parcelles divisées (ou les deux) est adjointe à d'autres parcelles préexistantes avec lesquelles elle atteint la contenance minimale (Y. DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, n° 513, p. 147-148). 3. En l'espèce, selon le registre foncier, la parcelle n° 2672, dont la division est sollicitée, a une surface de 4'279 m². Les deux sous-parcelles issues du projet de partage auront une surface respective de 2'103 m² et 2'176 m². Ces surfaces sont inférieures au minimum prescrit par l'art. 58 al. 2 LDFR. Cependant, les opérations de division et de réunion desdites parcelles ne font l'objet que d'un seul et même acte. Dès lors, par la signature dudit acte, ces opérations de division et de réunion se feront conjointement, empêchant ainsi un éventuel désassujettissement à la LDFR des sous-parcelles d'une surface inférieure à 25 ares, celles-ci étant adjointes simultanément à d'autres parcelles préexistantes avec lesquelles elles atteignent la contenance minimale. L'objection de l'intimée à cet égard tombe donc à faux et aucun motif tiré de l'art. 58 al. 2 LDFR ne peut empêcher, dans ces circonstances, l'opération de division et de réunion précitée. 4. Selon l'art. 2 al. 2 let. c LDFR, celle-ci s'applique également aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation. Le plan d'affectation ne peut pas toujours - mais en principe régulièrement - prendre en considération les limites de parcelles existantes. Par précaution, les immeubles à cheval sur la limite de zone et comportant des parties soumises à la LDFR lui sont assujettis en totalité. Un partage de l'immeuble doit cependant toujours être autorisé (art. 60 let. a LDFR) pour parvenir au démantèlement désiré le long de la limite de zone, et cela non pas uniquement lorsqu'une partie de l'immeuble est située dans la zone à bâtir mais aussi lorsque la limite de zone sépare un immeuble en une partie relevant du champ d'application de la loi et une autre qui n'en relève pas (C. BANDLI, in Le droit foncier rural : commentaire de la loi sur le droit foncier rural, 1998, n° 27 ad. art. 2 LDFR, p. 69). 5. Aux termes de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation permet des exceptions aux

interdictions de partage matériel et de morcellement quand l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la loi et une autre qui n'en relève pas. La limite de zone du plan d'affectation peut traverser un immeuble agricole. L'ensemble de l'immeuble tombe alors dans le champ d'application de la loi (art. 2 al. 2 let. b LDFR). Afin de parvenir au morcellement désiré, il est possible de diviser l'immeuble en suivant les limites de zone de l'aménagement du territoire. Du fait de cette séparation, la partie de l'immeuble située en dehors du champ d'application, en règle générale dans la zone à bâtir, est exclue du champ d'application de la LDFR et définitivement attribuée à sa destination non agricole telle qu'elle est déterminée par le plan d'affectation. Pour l'autre partie de l'immeuble qui continue à être soumise à la loi, les interdictions de partage matériel et de morcellement demeurent en vigueur comme auparavant (C. BANDLI, in op. cit. , n° 4 ad. art. 60 LDFR, p. 560). Dans le cas des immeubles qui sont à cheval sur la limite entre zone à bâtir et zone agricole et qui sont donc assujettis en totalité à la LDFR (art. 2 al. 2 let. c LDFR), le partage de l'immeuble doit toujours être autorisé le long de la limite des deux zones de façon à faire coïncider les réglementations de l'aménagement du territoire et du droit foncier rural (FF 1988 III 910 ss ; ATF 125 III 175 consid. 2c in fine p. 180 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A_6/2002 du 11 juin 2002, consid. 3.1, et les références citées). Dès lors qu'il existe un plan d'affectation qui délimite la zone à bâtir et la zone agricole d'une parcelle, c'est ce plan qui est décisif pour la libération de celle-ci de l'assujettissement à la LDFR. La procédure d'autorisation exceptionnelle de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR a pour but de faire coïncider le champ d'application de la LDFR avec celui de la loi sur l'aménagement du territoire (RS 700 - LAT), mais pas de modifier le plan des zones et de déplacer les limites prévues par celui-ci (Arrêt du Tribunal fédéral 5A_6/2002 du 11 juin 2002, consid. 4.2). 6. Dans le cas d'espèce, la parcelle n° 2672, objet de la demande de division, est un immeuble situé en partie en zone 4B protégée et en partie en zone agricole. Ladite parcelle n'est donc pas encore partagée conformément aux zones d'affectation au sens de l'art. 2 al. 2 let. c LDFR. Elle est par conséquent assujettie en totalité à la LDFR et une autorisation exceptionnelle de morcellement au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR est donc nécessaire pour libérer la partie située en zone à bâtir de l'assujettissement de la LDFR. Vu la situation juridique de l'immeuble (à cheval sur la limite de zone), et au vu de la jurisprudence précitée, seule une autorisation de morcellement respectant la limite de zone peut être autorisée. La division requise par la recourante ne respectant pas les conditions précitées, c'est donc à juste titre que la CFA l'a refusée. Le recours sera rejeté sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs de la recourante. 7. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante. En outre, vu l'issue du litige, il ne lui sera pas alloué d'indemnité (art. 87 LPA).
* * * * *