

GE_GERICHTE A/69/2013 vom 12. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_69_2013

FR: GE_GERICHTE A/69/2013 du 12 juin 2014

IT: GE_GERICHTE A/69/2013 del 12 giugno 2014

Regeste

DROIT FONCIER RURAL ; CHAMP D'APPLICATION(EN GÉNÉRAL) ; ACTION EN CONSTATATION ; IMMEUBLE AGRICOLE | N'est pas appropriée à un usage agricole et peut donc être désassujettie la parcelle qui, objectivement apte à un tel usage, n'a plus été affectée à l'agriculture depuis de nombreuses années et ne le sera vraisemblablement plus à l'avenir, et dont les installations ont été érigées de manière légale. Recours admis. | LDFR.6.al1 LDFR.84

Erwägungen

E. 2

« sise chemin B_____ ». Le contrat portait sur la taille des buissons et arbres fruitiers, la taille et le traitement des rosiers, le labourage des plates-bandes de rosiers, le nettoyage des différents abris autour de la maison, la tonte du gazon, le désherbage, le ramassage des feuilles mortes ainsi que l'arrosage de la zone autour de la maison, le reste de la propriété n'étant pas alimenté en eau. M. A_____ a également versé à la procédure les factures de l'entreprise H_____ de 2004 à 2011 pour les travaux effectués en exécution du contrat. Ces factures sont adressées à l'hoirie A_____, sous réserve de deux factures adressées respectivement à M. A_____ et à la régie G_____. 18) Le juge délégué a ordonné l'audition de M. I_____, paysagiste de l'entreprise H_____, ainsi que la comparution personnelle des parties, qui ont eu lieu le 4 septembre 2013. a. M. I_____, a confirmé s'être occupé pendant sept ou huit ans de l'entretien de l'ensemble des parcelles de la famille A_____, son activité ayant pris fin deux ans plus tôt. Il s'agissait d'un entretien classique incluant la taille des rosiers, le ramassage de feuilles mortes et la tonte de l'entier des parcelles. Lorsqu'il avait commencé à travailler sur ces parcelles, elles étaient déjà entretenues. b. M. A_____ a expliqué que son père avait acheté le domaine en 1963 ou 1964 à la famille E_____, qui y habitait auparavant. Il y avait habité à partir de ce moment-là et le parc existait alors déjà. Avant l'intervention de l'entreprise H_____, l'entretien du domaine était assuré par le concierge. Ses parents vivaient sur le domaine. Il n'était pas présent personnellement lors du transport sur place du 26 septembre 2012. A cette période, il y avait une vacance de location de la propriété, qui était louée depuis 2001. Sur conseil de son jardinier, il avait alors laissé pousser l'herbe jusqu'à environ 30 cm. L'entretien était uniforme sur toute la propriété sans distinction des parcelles ; aucune différence n'était ainsi faite concernant l'entretien entre les différentes parcelles des membres de la famille A_____ en fonction des propriétaires. La famille A_____ n'avait l'intention d'affecter aucune des parcelles à l'agriculture. La parcelle n o 1_____ était bien un jardin d'agrément, se rapprochant du type « anglo-saxon ». Son père y jouait d'ailleurs au golf. Il n'y avait pas de piscine ou de court de tennis sur le terrain car M. A_____ n'aimait pas ce type d'installations. c. La CFA a persisté dans ses conclusions et souligné

que l'une des factures produites était adressée à l'hoirie A_____ et par conséquent ne concernait pas la parcelle n o 1_____. Cette dernière ne faisait l'objet d'aucun aménagement particulier permettant de considérer qu'il s'agissait d'une parcelle d'agrément. Le type d'entretien constaté lors du transport sur place se retrouvait relativement fréquemment sur des parcelles agricoles affectées à l'agriculture dans le canton de Genève et ne correspondait pas à celui des jardins de type « français » ou « anglo-saxon ». S'il n'y avait effectivement pas d'usage agricole, l'usage d'agrément paraissait douteux. Contrairement à la parcelle n o 3_____, dont l'usage d'agrément dans le prolongement du corps d'habitation était beaucoup plus évident, la parcelle n o 1_____ se situait sur le côté et n'apparaissait pas avoir le même usage. 19) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.!

EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 – LOJ - E 2 05 ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 – LaLDFR – M 1 10 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).!

2) La question litigieuse consiste à déterminer si la parcelle n o 1_____ est encore appropriée à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. Si tel ne devait plus être le cas, elle pourrait être soustraite du champ d'application de la LDFR. !

a. Lorsqu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir – et donc présumé agricole – n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, l'art. 84 LDFR permet au propriétaire de faire constater, par l'autorité compétente, que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de ladite loi (ATF 139 III 327 consid. 2 p. 329 ; ATF 132 III 515 consid. 3.3.2 p. 519 ; ATF 129 III 186 consid. 2 p. 189). Le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (art. 86 al. 1 let. b 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 (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329 ; Eduard HOFER, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 7 ss ad art. 6 LDFR). 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 (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329 ; Yves DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural [1994-1998], 1999, p. 49). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329). c. Conformément à la jurisprudence et la doctrine, 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 (ATF 139 III 327 consid. 2.2 p. 330 s et les références jurisprudentielles et doctrinales citées). Cette prise en compte de l'affectation subjective de l'immeuble peut ainsi aboutir à soustraire au régime de la LDFR, entre autres éléments, un parc attenant à une villa et qui, situé en zone agricole, se prêterait aussi, sur la base de critères purement objectifs, à un usage agricole ou horticole (ATF 139 III 327 consid. 2.2 p. 331 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 et les références citées ; Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé, vol. II, 2006, p. 177 n. 2035 et les références à la jurisprudence cantonale citées). Dans la mesure où le but de la loi n'est nullement de faire de tels bien-fonds des immeubles agricoles, il est jugé raisonnable de les soustraire à ce régime (ATF 139 III 327 consid. 2.2 p. 331). La composante subjective, qui doit dès lors

être prise en compte, ne doit toutefois pas conduire à contourner la LDFR et ne peut ainsi revêtir qu'une portée subsidiaire (ATF 139 III 327 consid. 3 p. 331 s ; Arrêts du Tribunal fédéral; 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.2.3 et 5A.2/2007 du 15 juin 2007 consid. 3.4). d. Selon la jurisprudence, trois conditions cumulatives doivent être remplies pour que la composante subjective soit déterminante (ATF 139 III 327 consid. 3 p. 332). Dans un premier temps, l'usage non agricole doit durer depuis plusieurs années (ATF 139 III 327 consid. 3.1 p. 332 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.4/2000 du 1^{er} septembre 2000 consid. 2b ; ATA/388/2011 du 21 juin 2011 ; 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 ; Message à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR] et de la loi sur la révision partielle du code civil [droits réels immobiliers] et du code des obligations [vente d'immeuble], FF 1998 III 917 n. 221.3). Ce critère doit être appliqué de façon stricte afin d'éviter tout comportement abusif. Le Tribunal fédéral a renoncé à fixer cette durée de manière abstraite. Il a toutefois établi qu'elle ne saurait être inférieure à quelques dizaines d'années (ATF 139 III 327 consid. 3.1 p. 332). En particulier, un usage non agricole d'une dizaine d'années n'est pas suffisant (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.4/2000 du 1^{er} septembre 2000). Il faut ensuite que l'usage agricole ne soit pas non plus envisageable pour l'avenir. Dans ce cas, une approche concrète est privilégiée. Il faut en particulier que l'évaluation repose sur des éléments objectifs autres que la nature du sol. Selon la jurisprudence, le long usage non agricole passé permet souvent de présumer, à défaut d'éléments nouveaux, qu'il en sera de même pour l'avenir. Il suffit donc qu'un tel usage non agricole futur soit seulement vraisemblable (ATF 139 III 327 consid. 3.2 p. 332 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.4/2000 du 1^{er} septembre 2000). Finalement, les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale, que ce soit par le biais d'une autorisation au sens des art. 22 et 24 ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT – RS 700), ou encore qu'elles aient été implantées avant l'entrée en force de cette loi, respectivement lorsque l'immeuble se trouvait dans une zone alors constructible au sens de l'art. art. 24c LAT (ATF 139 III 327 consid. 3.3 p. 332). e. Le fait que l'environnement général soit agricole n'est pas propre, à lui seul, à empêcher la soustraction de l'immeuble au champ d'application de la loi. Il est ainsi insuffisant de retenir l'existence d'immeubles agricoles plus ou moins proches pour faire obstacle à la soustraction du champ d'application de la LDFR en partant de la présomption qu'un usage agricole futur demeure possible (ATF 139 III 327 consid. 4 p. 333). 3) En l'espèce, la parcelle n o 1 _____ se compose d'une vaste pelouse plantée d'arbres fruitiers au nord et comporte des arbres séculaires en son centre. Une haie la délimite à l'est et au sud. Il ressort des photographies aériennes figurant au dossier que la haie se trouvant sur la partie est du terrain constitue une continuation de la haie délimitant l'est de la parcelle n o 2 _____, et que la végétation de la parcelle n o 1 _____ se situe dans le prolongement des parcelles n os 2 _____ et 3 _____. Ce qui précède corrobore les déclarations du recourant, selon lesquelles la parcelle n o 1 _____ fait partie d'un unique domaine constitué notamment des parcelles n os 2 _____, 3 _____ et 4 _____ et comprenant des maisons de maître anciennes, datant au moins des années 1930. ![/endif]>![if> La végétation présente sur la parcelle n o 1 _____ contraste avec les champs la bordant à l'ouest. Au vu de la taille des arbres et des photographies aériennes datant de 1983 et 1996 versées à la procédure, l'aspect de la parcelle n o 1 _____ paraît inchangé depuis des décennies. Ainsi que l'attestent les factures versées à la procédure et les déclarations de M. I _____, l'ensemble des parcelles de la famille A _____ à J _____ sont entretenues de manière commune et semblable

depuis de nombreuses années par des jardiniers-paysagistes professionnels. Les propos du recourant, que les déclarations de M. I _____ confirment, indiquent qu'elles étaient auparavant déjà entretenues. D'ailleurs et bien que ce fait ne soit pas déterminant à lui seul, les parcelles du recourant et des membres de sa famille sont recensées comme « habitations et prolongements : pelouses et jardins » dans le système d'information du territoire genevois. La parcelle n o 1 _____ fait ainsi partie d'un domaine sur lequel se situent des bâtiments anciens entourés de parcs arborisés. Ce domaine est entretenu depuis de nombreuses années et de manière globale sans distinction des parcelles, parmi lesquelles les parcelles n os 2 _____, 3 _____ et 4 _____ ont déjà fait l'objet d'un désassujettissement. Au vu de ce qui précède, la parcelle n o 1 _____ doit être qualifiée de parc d'agrément et son affectation de non agricole. Il doit en outre être constaté que l'usage non agricole de la parcelle n o 1 _____ remonte tout au moins à plusieurs décennies. En l'absence de tout élément nouveau et M. A _____ n'ayant, selon ses écritures, aucune formation agricole et n'ayant jamais été exploitant à titre personnel, un changement de la situation qui perdure depuis des décennies et ainsi un retour à une affectation agricole apparaissent peu probables, de sorte à exclure un usage agricole pour l'avenir. 4) Dans ces circonstances, le recours de M. A _____ sera admis et la décision litigieuse annulée. Le dossier sera renvoyé à la CFA afin qu'elle prononce une décision constatant le non-assujettissement de la parcelle n o 1 _____ du cadastre de la commune de J _____. !endif>![if> 5) Vu l'issue du litige une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée au recourant, à charge de l'Etat de Genève, et aucun émolument ne sera perçu (art. 87 LPA).!endif>![if> * * * * *

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