

# **GE\_GERICHTE A/861/2011 vom 13. Dezember 2011**

GE Cour de justice, 2011-12-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_861\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_861_2011)

FR: GE\_GERICHTE A/861/2011 du 13 décembre 2011

IT: GE\_GERICHTE A/861/2011 del 13 dicembre 2011

## **Regeste**

; DROIT FONCIER RURAL ; EXPLOITANT À TITRE PERSONNEL ; AGRICULTEUR ; ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ ; FRACTIONNEMENT | Échange de parcelles entre une commune et le canton afin de permettre l'agrandissement d'une zone de protection de la nature et le déclassement de terrains pour permettre la réalisation d'une tâche d'utilité publique vu les besoins croissants du village concerné en raison de l'augmentation de sa population. Rejet du recours. | LDFR.83 ; LDFR.47 ; LDFR.61 ; LDFR.63 ; LDFR.65

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'Etat de Genève est propriétaire de la parcelle n° 2231 du cadastre de la commune de Presinge. D'une superficie de 15'391 m

### **E. 2**

, se trouve pour partie en zone de bois et forêts et pour partie en zone agricole, en lisière de forêt.

### **E. 3**

Monsieur Denis Laeser est propriétaire de la parcelle n° 2120 de Presinge, sur laquelle est implanté un hangar agricole. Ce terrain se situe en face de la parcelle n° 2231, une route les séparant.

### **E. 4**

Le 21 septembre 2004, M. Laeser a conclu avec l'Etat de Genève un contrat de bail à ferme agricole portant sur plusieurs parcelles, dont la parcelle n° 2231, pour une durée de douze ans dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004, soit jusqu'au 31 décembre 2015.

### **E. 5**

Par arrêté du 25 juillet 2007, le Conseil d'Etat a approuvé le plan directeur de la commune, dans sa version de janvier 2007, adopté par résolution du 8 mai 2007 du conseil municipal de la commune. Il l'a déclaré plan directeur communal au sens de l'art. 11bis de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 130), sous réserve de l'approfondissement de l'option d'extension prévue au sud-ouest du village.

### **E. 6**

Lors de sa séance du 18 mars 2008, le conseil municipal de la commune a pris une résolution relative à l'obtention du déclassement d'un terrain en zone agricole en vue de la construction de logements.

#### **E. 7**

Au mois d'avril 2009, une étude complémentaire intitulée « Presinge le nouveau village » a été effectuée en vue de préciser l'option d'extension à l'ouest du village et de proposer au Conseil d'Etat de modifier l'arrêté d'approbation du 25 juillet 2007 relatif au plan directeur communal.

#### **E. 8**

Par arrêté du 21 septembre 2009, le Conseil d'Etat a modifié l'arrêté précité en supprimant la réserve de l'approfondissement de l'option d'extension prévue au sud-ouest du village. Le plan directeur communal, dans sa version de janvier 2007, a donc été déclaré plan directeur communal au sens de l'art. 10 LaLAT.

#### **E. 9**

Par arrêté du 16 décembre 2009, le Conseil d'Etat a notamment accepté l'échange des parcelles n° s 2331 et 2321, propriétés de la commune, avec la parcelle n° 2231, appartenant à l'Etat de Genève, moyennant une compensation financière de CHF 625'000.- versée par la commune. Cette décision se fondait notamment sur la nécessité pour la commune de disposer de terrains permettant la construction d'équipements publics et de logements, ainsi que de l'intérêt de l'Etat de Genève, dans sa mission de protection de la nature, d'acquérir la parcelle n° 2331, jouxtant la réserve naturelle du Pré-des-Faverges et la parcelle n° 2321, contenant une haie remarquable.

#### **E. 10**

Le 11 mai 2010, l'Etat de Genève et la commune ont saisi la commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une requête visant à obtenir l'autorisation de vendre et d'échanger la parcelle n° 2231 contre les parcelles n° 2321 et 2331, moyennant une compensation financière de CHF 625'000.- par la commune.

#### **E. 11**

Par courrier du 27 octobre 2010 adressé à la CFA, la commune a précisé l'usage prévu de la parcelle n° 2231. Il ressort du plan joint que ledit terrain sera dédié à des tâches d'utilité publique, telles la construction de cent logements, d'un local pour les jeunes et le parascolaire, de salles de sociétés, de locaux pour l'administration communale et d'une zone tampon, de desserte et de parking.

#### **E. 12**

Selon jugement du 3 février 2011, le Tribunal de première instance a constaté qu'un contrat de bail à ferme agricole avait été conclu en faveur de M. Laeser du 1<sup>er</sup> décembre 2004 au 30 novembre 2016 sur la parcelle n° 2555 du cadastre de Presinge. La parcelle en question jouxte la parcelle n° 2231 dont M. Laeser est également fermier.

#### **E. 13**

Par décision du 15 février 2011, la CFA a autorisé l'acquisition par la commune de la parcelle n° 2231 pour le prix de CHF 770'000.-. Elle a également autorisé l'Etat de Genève à acquérir les parcelles n° s 2321 pour le prix de CHF 43'760.- et 2331 pour le prix de CHF 101'240.-, l'échange intervenant moyennant paiement d'une soulte de CHF 625'000.- par la commune. En substance, l'acquisition de la parcelle n° 2231 par la commune pouvait être admise en application de l'art. 65 al. 1 let. a de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11), le futur plan d'extension de la commune montrant

l'importance de cette parcelle pour la réalisation de constructions d'utilité publique. Les motifs de refus au sens de l'art. 63 LDFR, notamment le prix surfait, ne pouvaient pas être invoqués dans le cas précité (art. 65 al. 2 LDFR). L'échange avec les parcelles n° 2231 et n° 2331 pouvait être autorisé sur la base de l'art. 64 al. 1 LDFR. Celui-ci se faisant contre paiement d'une soulte de CHF 625'000.-, la valeur de la parcelle n° 2331 était arrêtée à CHF 101'240.-.

#### **E. 14**

Le 24 mars 2011, M. Laeser a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée. Il conclut principalement à l'annulation de la décision de la CFA ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité pour les frais occasionnés par la présente procédure, au sens de l'art. 87 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), à la charge des intimés, pris solidairement. Les conditions de l'art. 65 al. 1 let. a LDFR n'étaient pas remplies. La commune ne pouvait se prévaloir d'un plan du droit de l'aménagement du territoire, à savoir un plan directeur cantonal, pour accomplir en l'espèce sa tâche publique. Les tâches publiques que la commune entendait accomplir par l'acquisition de la parcelle n° 2231 n'étaient pas commandées par la planification directrice au sens de l'art. 65 al. 1 let. a LDFR, les constructions devant trouver leur place dans la zone à bâtir. Ainsi, l'acquisition en question n'était pas nécessaire pour l'exécution d'une tâche publique par la commune. Cette dernière n'avait pas démontré que la totalité de la parcelle n° 2231 lui était nécessaire pour la réalisation des constructions souhaitées. L'existence d'un projet concret faisait défaut en l'espèce pour permettre une acquisition au sens de l'art. 65 al. 1 let. a LDFR.

#### **E. 15**

Le 31 mars 2011, la commune a demandé à la chambre administrative si un recours avait été déposé contre la décision du 15 février 2011 de la CFA.

#### **E. 16**

Le 18 avril 2011, la CFA a sollicité un délai supplémentaire au 17 mai 2011 pour adresser ses observations et produire le dossier relatif à la présente procédure. Un délai au 20 mai 2011 lui a été accordé.

#### **E. 17**

Le 10 mai 2011, la CFA s'est déterminée sur le recours susmentionné. Elle s'en est rapportée à justice quant à sa recevabilité. Sur le fond, elle a persisté dans sa décision du 15 février 2011, le Conseil d'Etat ayant notamment pris un arrêté approuvant le plan directeur communal de Presinge, modifié dans le sens de la suppression de la réserve de l'approfondissement de l'option d'extension prévue au sud-ouest du village, le 21 septembre 2009.

#### **E. 18**

Selon un avant-projet de loi dans sa version au 12 mai 2011, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) entendait présenter un projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune par la création d'une zone de développement 4B protégée, d'une zone des bois et forêts et de deux zones agricoles. Un plan n° 27797-531 daté du 5 juillet 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune tendant à la création d'une zone de développement 4B protégée sur la parcelle n° 2231, était joint audit projet de loi.

### **E. 19**

Le 13 mai 2011, la commune et l'Etat de Genève ont sollicité une prolongation au 6 juin 2011 du délai initialement fixé au 20 mai 2011. Celle-ci leur a été accordée.

### **E. 20**

Dans leur mémoire de réponse daté du 6 juin 2011, la commune et l'Etat de Genève, représentés par le même conseil, s'en sont rapportés à justice quant à la recevabilité du recours. Ils ont conclu principalement au rejet de celui-ci et à la confirmation de la décision de la CFA, sous suite de frais et dépens, comprenant une équitable indemnité de procédure. L'acquisition de la parcelle n° 2231 par la commune intervenait dans le but de la déclasser en zone 4B afin de permettre les constructions envisagées. Ce déclassement était dès lors concret puisqu'il était non seulement prévu par le plan directeur communal en force, conforme au plan directeur cantonal actuel, mais aussi par le futur plan directeur cantonal. L'application de l'art. 65 al. 1 let. a LDFR au cas d'espèce était admissible. L'acquisition des parcelles n° s 2321 et 2331 par l'Etat de Genève facilitait une politique de protection de la nature cohérente avec les autres parcelles propriété de celui-ci, de sorte qu'il existait un juste motif au sens de l'art. 64 LDFR.

### **E. 21**

En date du 8 juin 2011, le juge délégué a demandé à la CFA la production de la procédure CFA 7034 dans un délai fixé au 20 juin 2011, reporté au 27 juin 2011. Il ressort de cette procédure que, par décision du 19 avril 2011, la CFA a autorisé la division de la parcelle n° 2555 en trois (2555A, 2555B et 2555C), ainsi que la vente à la commune de la sous parcelle n° 2555B de Presinge. Ladite sous-parcelle borde la parcelle n° 2231 et sépare celle-ci des parcelles n° s 2555C et 2555A de Presinge afin de permettre l'extension prévue au sud-ouest du village.

### **E. 22**

Un délai au 31 août 2011 a été fixé aux parties pour formuler toute requête complémentaire. Seul M. Laeser a indiqué qu'il n'entendait pas requérir d'actes d'instruction avant que la cause ne soit gardée à juger.

### **E. 23**

Le 9 septembre 2011, les parties ont été informées par courrier que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable sur ce point (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. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA). 2. S'agissant d'un échange de parcelles agricoles au sens de l'art. 16 de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), la LDFR s'applique au présent litige. 3. La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière agricole et, en particulier, de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel et enfin de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). 4. a. Selon l'art. 83 al. 2 LDFR, l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation communique sa décision non seulement aux parties contractantes, mais aussi au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution. L'obligation de notifier la décision au fermier est un effet réflexe de l'art. 83 al. 3 LDFR et est indépendante du fait que seuls l'acquéreur et l'aliénateur sont parties à la procédure (B.

STALDER, op. cit., p. 747, n° s 9 ss). L'intérêt du fermier à acquérir la parcelle découle de l'art. 47 LDFR, aux termes duquel celui-là dispose d'un droit de préemption sur l'objet affermé lorsque la durée légale minimale du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est échue, qu'il est propriétaire d'une entreprise agricole et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise. b. Par fermier, il faut entendre le co-contractant du bailleur qui exploite la parcelle conformément à un usage agricole et qui lui verse un fermage à titre de contre-prestation (B. STALDER, *Le droit foncier rural, commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991*, Brugg 99, pp. 487 ss n° 9). En l'espèce, le bail à ferme portant sur la parcelle n° 2231 arrivera à échéance le 31 décembre 2015 et celui portant sur la parcelle n° 2555, le 30 novembre 2016. Malgré cela, le recourant n'a pas manifesté un quelconque souhait d'exercer son droit de préemption sur la parcelle n° 2231, propriété de l'Etat de Genève, pour s'opposer à l'échange avec les parcelles n° s 2331 et 2321, appartenant à la commune. Il n'a non plus formellement renoncé à ce droit. La question de l'intérêt actuel du recourant au sens de l'art. 60 LPA peut demeurer ouverte dans la mesure où le recours doit être rejeté pour les motifs exposés ci-après. 5. Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). L'acquisition par la collectivité ou par ses établissements est autorisée quand elle est nécessaire à l'exécution d'une tâche publique prévue conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire (art. 65 al. 1 let. a LDFR ; ATF 116 Ib 53 ss). 6. En l'occurrence, le projet de la commune consistant en une extension au sud-ouest du village de Presinge sur la parcelle n° 2231 figure désormais dans le plan directeur communal. En effet, par arrêté du 21 septembre 2009, le Conseil d'Etat a supprimé la réserve de l'approfondissement de l'option d'extension prévue au sud-ouest du village, approuvant le plan directeur communal de Presinge. Ledit plan est donc conforme au plan directeur cantonal actuel qui, seul, correspond à l'obligation minimale imposée par la LAT, et revêt un caractère obligatoire pour les autorités (T. TANQUEREL, *La participation de la population à l'aménagement du territoire*, 1988, p. 239 ss). A cela s'ajoute qu'une procédure tendant au déclassement du terrain concerné en zone de développement 4B protégée a été initiée par le département, un projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune étant en cours de traitement. Par ailleurs, une partie de la superficie nécessaire à la réalisation du projet concerné a d'ores et déjà été acquise par la commune, puisque celle-ci a obtenu de la CFA l'autorisation d'acheter la sous-parcelle n° 2555B. 7. Reste à déterminer si, dans ces conditions, la commune pouvait obtenir l'autorisation sollicitée en se prévalant d'une tâche d'utilité publique. 8. Dans l'ancien droit, tout intérêt public ne pouvait être considéré comme pertinent. Il ne suffisait pas que l'acquisition permette de réaliser éventuellement des œuvres d'utilité publique encore indéterminées ou de constituer des réserves de terrains (Y. DONZALLAZ, *Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural*, 1993, p. 173 ; ATF 115 II 371 ). L'art. 65 al. 1 let. a LDFR a maintenu l'exigence d'un projet concret, pour que la collectivité publique n'acquière pas plus de terrain agricole que nécessaire à la réalisation de la tâche d'intérêt public dont elle se prévaut (C. BANDLI, *Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991*, 1995, ad art. 65, p. 615). 9. En l'espèce, le projet communal prévoit que la parcelle n° 2231 sera consacrée à l'édification de bâtiments permettant de répondre aux besoins de la population en raison de l'augmentation de celle-ci. Les immeubles prévus sont précisément déterminés, de même que leur affectation. Il s'agit notamment de la construction de cent logements, d'un local pour les jeunes et le

parascolaire, de salles de sociétés et de locaux pour l'administration communale. Le projet en question est donc concret. De plus, le morcellement de la parcelle n° 2555, laquelle borde la parcelle n° 2231, a été établi et admis en fonction de la surface nécessaire à la commune pour la réalisation dudit projet d'extension. Dès lors, rien ne s'oppose à ce que la commune acquière la parcelle n° 2231, les motifs de refus prévus par l'art. 63 LDFR n'étant pas applicables dans cette hypothèse (art. 65 al. 2 LDFR). S'agissant de l'acquisition par l'Etat de Genève des parcelles n° s 2331 et 2321 de la commune, celle-ci n'est, à juste titre, pas contestée, ni d'ailleurs son inscription dans le cadre d'une politique publique de protection de la nature. En conséquence, la CFA était fondée à accorder à la commune l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 2231 et d'échanger ses parcelles n° s 2321 et 2331 avec l'Etat de Genève. 10. Au vu de ce qui précède, la recours sera rejeté et la décision attaquée confirmée. 11. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant. Il sera par ailleurs fait droit aux conclusions de la commune tendant à l'octroi d'une indemnité, cette entité comportant moins de dix mille habitants ( ATA/294/2010 du 4 mai 2010 ; ATA/671/2005 du 24 novembre 2005 ; ATA/813/2003 du 4 novembre 2003 ; art. 68 al. 3 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - LTF - RS 173.110). Une indemnité de CHF 1'000.- lui sera allouée, à la charge du recourant également. \* \* \* \* \*

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