

# **GE\_GERICHTE A/971/2011 vom 3. April 2012**

GE Cour de justice, 2012-04-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_971\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_971_2011)

FR: GE\_GERICHTE A/971/2011 du 3 avril 2012

IT: GE\_GERICHTE A/971/2011 del 3 aprile 2012

## **Regeste**

; DROIT FONCIER RURAL ; ZONE AGRICOLE ; IMMEUBLE AGRICOLE ; EXPLOITANT À TITRE PERSONNEL ; ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ ; JUSTE MOTIF | Le remembrement d'un terrain sis en zone agricole avec une parcelle voisine, dans le but d'étendre le périmètre de protection autour d'un atelier de fabrication de produits horlogers et de taille de pierres précieuses ne constitue pas un but poursuivi par la LDFR ni un juste motif permettant d'autoriser l'acquisition du terrain. Le fait que ce dernier fasse l'objet d'un contrat de bail à ferme conclu avec un fermier n'y change rien, ledit contrat n'ayant pas pour objet un domaine ou une entreprise affermée. | Cst.29.al2 ; LDFR.61 ; LDFR.63.al1.leta ; LDFR.64.al1

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a. Madame Jan et Monsieur Claude Sanz, tous deux nés en 1953 et « gemmologues » de profession, sont mariés et domiciliés à l'avenue de Richelien 39, à Versoix. b. Ils sont propriétaires des parcelles n° 270 et 271, feuille 45 du cadastre de la commune de Versoix. Sur la parcelle n° 270, les époux exploitent un atelier de fabrication de produits horlogers, de taille de diamants et de pierres précieuses, sous la raison sociale Bünter S.A., société ayant son siège à Versoix, chez M. Sanz. c. Mme Sanz, ainsi que la sœur et le frère de celle-ci sont copropriétaires des parcelles voisines n° 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 97, feuille 45 du cadastre de la commune de Versoix. d. Depuis 1979, les parcelles n° 40 à 45, 97 et 271 sont cultivées par Monsieur Hansruedi Roder, fermier exploitant sa propre entreprise agricole à Versoix, à proximité des terrains des époux Sanz.

### **E. 2**

, grevée d'une servitude de « passage à talons et à véhicules, (...) à la charge de Versoix/271 ».

### **E. 3**

L'ensemble des terrains précités est situé en zone agricole, à Richelien.

### **E. 4**

Le 31 janvier 2011, les époux Sanz, sous la plume de leur conseil, ont saisi la commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 100 pour le prix de CHF 44'400.-, soit CHF 8.- le mètre carré. Jusqu'en 1996, la parcelle n° 100 avait appartenu à un couple qui n'était pas exploitant agricole à titre personnel. En 1996, ladite parcelle avait fait l'objet d'un legs à Mme Machlis qui n'était pas non plus exploitante à titre personnel. Depuis 1996, le terrain n'était plus entretenu. Ils souhaitaient acquérir celui-ci, afin qu'il soit cultivé par M. Roder, avec lequel ils avaient d'ores et déjà

conclu un contrat de bail à ferme agricole en date du 12 novembre 2010 pour une durée de dix ans, à la condition qu'ils puissent acquérir la propriété de la parcelle n° 100, eux-mêmes n'étant pas exploitants agricoles à titre personnel. Ils souhaitaient remembrer toutes leurs parcelles. L'exploitation de la parcelle n° 100 par M. Roder permettrait d'améliorer la structure de l'entreprise de ce dernier grâce à l'augmentation de la surface cultivable. Ils désiraient réaliser une barrière végétale naturelle autour de l'ensemble de leurs parcelles, étendre le périmètre de protection et accroître la sécurité autour de leur atelier. L'acquisition de la parcelle n° 100 permettrait de délimiter « un domaine de terres agricoles cultivées correspondant aux exigences du plan des surfaces d'assolement » et d'éviter « le morcellement des parcelles sur plusieurs exploitations agricoles ».

#### **E. 5**

Par décision du 15 février 2011, la CFA a rejeté la requête précitée. La demande des époux Sanz portait sur un immeuble agricole isolé. Ceux-ci ne détenant pas d'entreprise agricole, l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 100 ne pouvait pas leur être accordée. Les époux ne pouvaient acquérir cette dernière qu'aux conditions de l'art. 64 al. 1 let. f de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11), dans l'hypothèse où, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'était faite par un exploitant à titre personnel. La décision, qui indiquait les voies de droit, a été adressée aux intéressés par pli recommandé du 3 mars 2011.

#### **E. 6**

Par acte posté le 4 avril 2011, les époux Sanz ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée, concluant à l'annulation de celle-ci et à l'octroi de l'autorisation sollicitée, moyennant la mention au registre foncier de l'affectation exclusive à un usage agricole. Ils demandaient en outre une indemnité de procédure. L'autorité intimée avait nié à tort l'existence d'une entreprise agricole affermée depuis longtemps et de justes motifs permettant l'octroi de l'autorisation. Le 24 mars 1998, la CFA avait décidé que la parcelle n° 270, bien que située en zone agricole, n'était pas assujettie à la LDFR, car elle n'était pas « [appropriée] à l'agriculture et ne [dépendait] pas d'une exploitation agricole ». La parcelle n° 271 était assujettie à la LDFR et abritait un ancien corps de ferme ainsi que des couverts pour le stockage des outillages et des engins agricoles utilisés par M. Roder. Les parcelles nos 40 à 45, 97 et 271 formaient un ensemble voué à l'agriculture et étaient cultivées depuis 1979 par M. Roder, agriculteur et exploitant à titre personnel d'une entreprise agricole sise sur la même commune. Depuis 1996, la parcelle n° 100 était « [laissée] à l'abandon ». Ils souhaitaient l'acquérir et en confier l'exploitation agricole à M. Roder, afin que le terrain retrouve « sa destination initiale ». Ils voulaient également augmenter le périmètre de protection autour de la société Bünter S.A. Le « domaine Sanz » était une entreprise agricole affermée depuis longtemps dans sa totalité. Ils souhaitaient « arrondir leur domaine agricole et ainsi réintégrer à l'agriculture une parcelle non exploitée à cette fin depuis de nombreuses années ». Ils n'avaient aucun « esprit de spéculation ». Ils sollicitaient leur audition de même que celle de M. Roder.

#### **E. 7**

Le 10 mai 2011, la CFA a persisté dans sa décision du 15 février 2011. Les parcelles nos 40 à 45, 97 et 271 étaient effectivement cultivées par M. Roder depuis 1979, celui-ci ayant une entreprise agricole à proximité immédiate du « domaine Sanz ». Les époux Sanz ne

détenaient pas d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, les couverts pour le stockage des machines agricoles n'étant du reste pas cadastrés. L'intérêt public à la sauvegarde de l'exploitation à titre personnel était prépondérant in casu . Reconnaître l'existence d'un juste motif d'acquisition au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR vu le contrat de bail à ferme conclu entre les époux Sanz et M. Roder « ouvrirait la porte à tous les abus ».

#### **E. 8**

Le 11 mai 2011, la chambre administrative a accordé au recourant un délai au 10 juin 2011 pour formuler toute requête complémentaire.

#### **E. 9**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Il ne leur sera pas alloué d'indemnité (art. 87 LPA). \* \* \* \*  
\*

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