RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1286/2005-IEA **ATA/192/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 4 avril 2006

dans la cause

Monsieur Niel Etienne HADI
représenté par Me Pascal Junod, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. Monsieur Niel Etienne Hadi, né en 1981, est domicilié 190, route de Jussy à Puplinge.

2. Le 17 mars 2005, lors d'une vente aux enchères organisée par l'office des poursuites, il s'est vu adjuger pour le prix de CHF 270'000.- la parcelle n° 573 de la commune de Puplinge à l'adresse précitée, parcelle située en zone agricole.

M. Hadi devait toutefois solliciter l'autorisation d'acquérir ce bien, ce terrain étant soumis à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11). Aussi, le 18 mars 2005, M. Hadi a-t-il saisi la commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une telle requête prévue par l'article 61 LDFR. Cette demande a été faite sur papier à l'en-tête du centre de recherche expérimentale sur l'agriculture mécanisée écologique CRESAME Niel Hadi & Co. M. Hadi y exposait sa passion pour l'agriculture et l'application de la mécanique à celle-ci pour augmenter le rendement.

En 2002, il avait obtenu un CFC de mécanique. A la suite de plusieurs accidents graves, il était devenu handicapé physique à 30 %. Refusant d'être à la charge de la société mais ne pouvant faire un effort comme d'autres agriculteurs ou d'autres mécaniciens, il s'était dirigé vers la recherche scientifique tout en cultivant la terre. Il avait donc d'abord cultivé un peu moins de 2 hectares en France dans la Loire et il produisait à cet effet le bail à ferme conclu le 18 avril 2003 entre une société civile immobilière et lui-même. Ses recherches s'étant avérées fructueuses, il avait loué un local à Genève, canton dans lequel il voulait développer son activité.

Il avait déposé un premier brevet d'invention le 7 mars 2005 auprès de l'Institut fédéral de la propriété intellectuelle portant sur un dispositif de désherbage des sols agricoles cultivés sous serres maraîchères par soustraction mécanisée. Un deuxième brevet devait être déposé courant mai 2005 pour un système d'arrosage des cultures sous serre. Il prévoyait d'en déposer un troisième en septembre 2005 portant sur le renforcement de la sécurité de l'agriculteur sur le tracteur agricole. En janvier 2005, il avait créé le CRESAME sous forme de société en commandite et les formalités d'inscription auprès du registre du commerce de Genève étaient en cours.

Dans le but de développer ses projets, il voulait acquérir la parcelle précitée. Il prévoyait de résilier le bail de son ancienne exploitation en France et celui de son local à la route de Florissant pour concentrer ses activités sur ce terrain. Sur celui-ci se trouvaient déjà deux serres en mauvais état mais récupérables. Il se prévalait de sa qualité d'agriculteur exploitant à titre personnel et de la possibilité

d'acquérir puisqu'il entendait créer et maintenir un centre de recherches au sens de l'article 64 alinéa 1 lettre a LDFR.

3. Par décision du 22 mars 2005, la CFA a rejeté la requête en autorisation, considérant que M. Hadi ne disposait pas d'une formation en agriculture et ne pouvait être reconnu en tant qu'exploitant à titre personnel au sens de l'article 63 LDFR.

La société en commandite CRESAME, inscrite au registre du commerce le 11 mars 2005, soit 5 jours avant la vente aux enchères, ne correspondait pas à l'exigence relative à un centre de recherches au sens de l'article 64 alinéa 1 lettre a LDFR.

4. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal administratif le 25 avril 2005, M. Hadi a recouru contre cette décision en concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif. De plus, il sollicitait une audience de comparution personnelle et des mesures d'instruction, en particulier la commission d'un expert pouvant constater la quantité et la qualité du travail et de l'effort fournis par rapport à l'état antérieur de cette parcelle. Principalement, il concluait à l'annulation de la décision attaquée.

b. Le 9 mai 2005, la CFA a relevé que sa décision n'ayant pas été déclarée exécutoire nonobstant recours, cette dernière avait effet suspensif de par la loi.

La CFA a produit sa réponse sur le fond en date du 30 mai 2005 en concluant au rejet du recours. Contrairement aux allégués de M. Hadi, la CFA ne lui avait pas reconnu la qualité d'exploitant agricole au sens de l'article 9 LDFR. Le recourant n'était ainsi pas un exploitant personnel au sens de l'article 63 LDFR. Enfin, le centre de recherches qu'il avait créé et qui avait été inscrit au registre du commerce quelques jours avant la vente aux enchères apparaissait comme constitutif d'un abus de droit.

5. A la requête du recourant, une audience de comparution personnelle a été convoquée pour le 24 juin 2005.

a. M. Hadi est venu accompagné de son père. Le recourant a exposé que jusqu'à l'âge de 16 ans, il avait vécu dans le département de la Loire où sa mère possédait une propriété. Tout en allant à l'école, il avait beaucoup participé à la culture des cassis, fraises et framboises ainsi que du grand potager et des pommiers et poiriers se trouvant sur ce domaine. Les fruits et légumes étaient cultivés pour être vendus à l'entourage.

Il était venu à Genève en 1997. Il avait fréquenté des cours de mécanique. Il a poursuivi en ces termes : "lorsque l'on est toute la journée dans la mécanique, on est un peu gêné en se disant que tous les déchets, telles que des huiles usagées, créent une prise de conscience des problèmes d'écologie".

M. Hadi avait d'abord loué une parcelle près du domaine de sa mère en France et dans une petite serre, il avait adapté à l'hydroculture des plantes qui n'avaient pas été cultivées de la sorte. Il s'était intéressé au kalcia, originaire d'une île à proche de l'Australie. Il s'agissait d'une sorte de palmier et il souhaitait faire un kalcia genevois, considérant qu'il y avait à Genève un marché plus porteur qu'en France. Il souhaitait également vendre cette plante à l'étranger avec un label genevois alors que tout ce que l'on achetait provenait de Hollande. Enfin, il s'intéressait au papyrus, originaire de la vallée du Nil d'où venait sa famille. C'était pour procéder à ces cultures qu'il souhaitait acquérir cette parcelle.

Le recourant a exposé qu'il avait commencé par nettoyer la parcelle n° 573 de Puplinge car elle était restée en jachère pendant 11 ans. Il avait remonté deux serres de 6,5m sur 45m qu'il avait bâchées. Il avait installé un système d'arrosage ainsi que des tables pour travailler à hauteur d'homme. Il disposait actuellement de 300 boutures. Il cultivait des plantes en hydroculture hors sol et également dans des pots dans la terre.

Depuis 2004, il était imposé par l'administration fiscale en tant qu'exploitant agricole.

b. Quant au père du recourant, il a indiqué qu'il avait étudié jusqu'à l'âge de 35 ans puis enseigné en France avant de venir à Genève en 1991 où il avait obtenu la chaire de traductologie à l'école de traduction et d'interprétation. Cette fonction exigeait des connaissances interdisciplinaires et il avait étudié en particulier la botanique. Il avait laissé à son ex-femme le domaine dont son fils avait parlé en France. Lui-même était en préretraite et il était 5 jours par semaine à Puplinge pour aider son fils à améliorer ses connaissances. Il était fils d'agriculteur et le papyrus était une plante cultivée depuis des générations dans sa famille. Son fils tenait à travailler dans ce domaine et il souhaitait pouvoir lui transmettre son savoir tant qu'il était en mesure de le faire. Il a précisé que le centre de recherches n'était en rien fictif. Une demande de brevet allait être déposée. Tant que ce brevet n'était pas obtenu, personne ne pouvait voir les travaux en cours et c'est la raison pour laquelle il souhaitait savoir si et quand la CFA allait venir sur place.

c. La représentante de la CFA a relevé que l'administration fiscale ne tranchait pas la question relative au statut d'exploitant agricole. La CFA ne s'était pas rendue sur place afin de savoir si le recourant pouvait être considéré comme exploitant à titre personnel au sens de l'article 9 alinéa 2 de la loi. Elle recevait beaucoup de demandes de personnes souhaitant cultiver une petite parcelle à titre privé qu'elle refusait. Il en était de même de celles émanant des paysagistes qui n'étaient pas horticulteurs puisque ces personnes ne tiraient pas un produit de la terre. Enfin, le recourant n'avait pas d'expérience agricole. De plus, la parcelle n'était pas censée être cultivée tant que la CFA n'avait pas donné son autorisation.

A l'issue de l'audience, il a été convenu qu'une délégation de la CFA se rendrait sur place.

6. Le 1er décembre 2005, la CFA a transmis au juge délégué un procès-verbal de transport sur place effectué par l'un de ses membres le 3 novembre 2005 en présence du père du recourant. Celui-là avait remis au représentant de la CFA un procès-verbal de constat établi par un huissier judiciaire le 12 avril 2005 ainsi qu'un rapport dressé par le recourant le 2 novembre 2005 relatant le travail effectué sur cette parcelle abandonnée par son ancien propriétaire depuis 1994. Après avoir débarrassé la parcelle des divers dépôts effectués par des tiers, le terrain avait été désherbé, sarclé, labouré. De la terre végétale argileuse avait été apportée. Les deux serres délabrées avaient été reconstruites et équipées d'un système d'irrigation automatique. 6'400 pieds de papyrus avaient été plantés et il avait fallu creuser un étang de 30 m2 pour les irriguer grâce à un système de récupération des eaux pluviales. L'espace situé entre les deux serres était exploité en verger et en pépinière pour cultiver des sapins de Noël pour 2007. Au 3 novembre 2005, 111 cerisiers et 20 épicéas avaient été plantés.

Le père du recourant n'a communiqué aucun renseignement au représentant de la CFA sur le dispositif de désherbage, l'invention n'étant toujours pas protégée par un brevet.

7. La détermination de la CFA a été transmise au recourant qui s'est prononcé à son sujet le 15 décembre 2005 par l'intermédiaire de son père, agissant comme son représentant. Après avoir constaté que le membre de la CFA n'avait émis aucune observation négative concernant les travaux de remise en état de cultures et de plantations effectués sur la parcelle en question, le recourant estimait avoir apporté la preuve qu'il avait les aptitudes requises pour être considéré comme un exploitant à titre personnel.

Le père du recourant maintenait que le CRESAME était un centre de recherches au sens de la loi et que la CFA connaissait mal les dispositions qu'elle était chargée d'appliquer. Il contestait tout abus de droit en se demandant quel était l'intérêt général que la CFA défendait en refusant l'autorisation sollicitée. Cette attitude était illogique et contraire à l'intérêt général à un moment où l'agriculture traversait une crise extrêmement grave, faisant d'elle une activité assistée à coups de subventions. Or, la production horticole développée par le recourant concernait un secteur non subventionné qu'il fallait encourager pour alléger les charges publiques ; la créativité d'un jeune devait être soutenue.

8. Le 20 janvier 2006, la CFA a persisté dans ses conclusions en se référant à un arrêt du tribunal de céans dans lequel celui-ci n'était pas entré en matière sur l'application de l'article 64 LDFR dans le cadre d'une vente aux enchères publiques (ATA/784/2001 du 27 novembre 2001).

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. 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. Pour certains actes de la procédure, le recourant était représenté par son père, ce qui est admissible, en application de l'article 9 alinéas 1 et 4 LPA.

3. Celui qui entend acquérir un immeuble agricole doit obtenir une autorisation. Celle-ci est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 1 et 2 LDFR)

   L'un des motifs de refus consiste dans le fait que l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 litt a LDFR).

4. Selon l'article 9 LDFR, "est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci" (al. 1).

   "Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole" (al. 2).

   Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées aux deux alinéas précités de l'article 9 LDFR (arrêt du Tribunal fédéral du 2 novembre 2004 5A.20/2004 consid. 2.2 in fine et les références citées).

   a. En l'espèce, le recourant cultive lui-même ses plantes et dirige personnellement son entreprise : il satisfait ainsi à la condition posée par l'article 9 alinéa 1 LDFR.

   b. Le recourant, titulaire d'un CFC de mécanique, se prévaut de son expérience acquise "sur le tas", essentiellement en France. Il n'allègue pas avoir fréquenté une école ou entrepris une formation quelconque dans le domaine agricole ou horticole, qui le rendrait apte à diriger personnellement une telle entreprise.

   En conséquence, le recourant ne remplit pas la condition posée par l'article 9 alinéa 2 LDFR (arrêt du Tribunal fédéral 5C.247/2002 du 22 avril 2004 consid. 3).

Partant, le tribunal de céans refusera au recourant la qualité d'exploitant à titre personnel, comme il l'avait fait à l'égard d'un garagiste (ATA/450/2005 du 21 juin 2005).

5. Reste à examiner si, malgré cela, le recourant peut obtenir l'autorisation sollicitée en se prévalant d'un juste motif pour avoir créé un centre de recherches, soit le CRESAME.

Selon l'article 64 alinéa 1 lettre a LDFR en effet, "lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire ; c'est notamment le cas lorsque :

a) l'acquisition sert à créer ou à maintenir un centre de recherches".

Récemment, le tribunal de céans a considéré que la notion de centre de recherches supposait la création d'emplois, l'acquisition de machines agricoles, la collaboration de chercheurs et la réalisation de tests et d'analyses (ATA/450/2005 déjà cité).

Or, M. Hadi poursuit seul ses expériences. Son père a déclaré vouloir l'aider mais il ne dispose pas non plus d'une formation dans le domaine agricole ou horticole. Certes, le père du recourant a affirmé bien connaître la culture du papyrus et être lui-même fils d'agriculteur. Il n'en demeure pas moins qu'il a passé les trente dernières années à enseigner à l'Université à l'école de traduction et d'interprétation, ce qui l'a éloigné du travail de la terre.

Les travaux de débroussaillage, de mise en état de la parcelle ou encore les cultures et plantations effectuées depuis l'acquisition de celle-ci l'ont été par MM. Hadi en vue de développer des brevets ou de mettre au point une plante exotique susceptible d'être vendue à Genève.

Une telle activité ne saurait toutefois correspondre à la notion de centre de recherches au sens décrit ci-dessus et le CRESAME ne peut se voir reconnaître cette qualité.

6. Dans ces conditions, la CFA pouvait retenir à juste titre que le recourant commettait un abus de droit manifeste en invoquant la création d'un centre de recherches - inscrit au registre du commerce cinq jours seulement avant la vente aux enchères - pour faire valoir un juste motif au sens de l'article 64 alinéa 1 lettre a LDFR et obtenir par ce biais l'autorisation d'acquérir à bon compte un immeuble agricole.

Dans un arrêt récent, destiné à la publication (arrêt du Tribunal fédéral 5A.16/2005 du 15 décembre 2005, consid. 4), le Tribunal fédéral a sanctionné l'abus de droit commis par des recourants qui s'étaient prévalus de leur droit de gage au titre d'un juste motif en application de l'article 64 alinéa 1 lettre g LDFR

alors qu'ils avaient acquis les créances garanties par ledit gage quelques jours avant la vente aux enchères au cours de laquelle ils entendaient acquérir les terrains qu'ils convoitaient.

Ce raisonnement s'applique mutatis mutandis à la présente cause.

En conséquence, M. Hadi n'a pas prouvé qu'il avait créé un centre de recherches et l'autorisation sollicitée ne pouvait qu'être refusée, faute de juste motif.

7. Le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1’000.- sera mis à la charge du recourant. Vu l’issue du litige, il ne lui sera pas alloué d’indemnité de procédure (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 avril 2005 par Monsieur Niel Etienne Hadi contre la décision de la commission foncière agricole du 22 mars 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1’000.- ;

dit qu’il ne lui sera pas alloué d’indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14 ; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Pascal Junod, avocat du recourant, à la commission foncière agricole ainsi qu’à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :