

du 10 février 2004

dans la cause

Mesdames A _____, Messieurs A _____
représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. Mesdames A_____, et Messieurs A_____, formant l'hoirie A_____ (ci-après : les consorts A_____) sont propriétaires de la parcelle No _____, feuille _____ de la commune de Collonge-Bellerive.

D'une surface de _____, située en zone agricole, cette parcelle supporte deux bâtiments affectés à l'habitation ainsi qu'un garage. Ces bâtiments sont implantés au nord de la parcelle, côté chemin Y_____. Il sont entourés d'un parc arborisé.

2. Souhaitant effectuer des travaux de rénovation de l'un des bâtiments, les consorts A_____ ont sollicité un prêt hypothécaire de CHF 500'000.-.

La création d'un gage immobilier de ce montant supposait le désassujettissement de l'immeuble à la loi fédérale sur le droit foncier rural, si bien que Maître Jean-Luc Ducret, notaire, a adressé le 30 mai 2002 à la commission foncière agricole (ci-après : CFA) une requête dans ce sens.

3. La CFA a organisé un transport sur place qui a eu lieu le 11 juin 2002. A cette occasion, les membres présents ont constaté que la partie ouest de la parcelle No _____ était appropriée à l'agriculture. Les constructions sises sur cette parcelle ne justifiaient pas cependant un désassujettissement total. Dans la mesure où cette propriété ne faisait plus partie d'une exploitation agricole, il convenait de soumettre à la CFA un projet de division.

Aussi, par décision du 3 septembre 2002, la CFA a invité les consorts A_____ à lui soumettre un projet de division.

4. Me Ducret a alors adressé à la CFA le 22 novembre 2002 un projet d'acte notarié destiné à diviser la parcelle No _____ en une parcelle No _____ A laquelle supporte les bâtiments existants, et destinée à être désassujettie, d'une surface de _____ m², et la parcelle No _____ B, d'une superficie de _____ m², laquelle conservait sa vocation agricole.

5. Par décision du 10 décembre 2002, la CFA a rejeté

la requête. Tout en admettant que la partie ouest de la parcelle se prêtait à l'agriculture, tandis que les bâtiments n'étaient plus affectés à un usage agricole, elle a fait valoir que la parcelle No _____ faisait l'objet d'une servitude d'interdiction de diviser au profit de l'Etat de Genève. En conséquence, dite parcelle ne pouvait être divisée aussi longtemps que cette servitude ne serait pas levée. Par ailleurs, il ne se justifiait pas de désassujettir l'ensemble de la parcelle.

La décision a été notifiée à l'autorité de surveillance. Les consorts A_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif par acte déposé au greffe le 5 février 2003. L'existence de la servitude d'interdiction n'était pas un obstacle à la délivrance de l'autorisation. Le Tribunal de céans avait jugé maintes fois dans ce sens. Aussi la CFA aurait-elle dû statuer sur le non-assujettissement à la LDFR de la sous-parcelle sur laquelle étaient édifiés les bâtiments.

6. La CFA est demeurée sur ses positions. Elle avait clairement manifesté son accord à ce que la parcelle en question soit divisée et que celle qui supportait les bâtiments soit désassujettie. Il appartenait toutefois aux recourants d'entreprendre une démarche auprès de l'Etat de Genève pour faire lever la servitude, démarche qui devrait être faite en tout état.

La servitude en faveur de l'Etat de Genève a été constituée en 1968 à l'occasion d'une servitude de destination de route et obligation de cession à titre gratuit à l'Etat de Genève d'une zone grevée.

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. La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale sur

l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) (article 2 alinéa 1 LDFR). La CFA est compétente pour accorder les exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement, selon l'article 60 LDFR (article 10 lettre a de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 LALDFR - M 1 10).

3. Selon l'article 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR-RS 211.412.110), dans la procédure d'octroi d'une dérogation, l'autorité compétente en matière d'autorisations au sens de la LDFR transmet le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir lorsqu'une construction se trouve sur le bien-fonds concerné et qu'elle est située hors de la zone à bâtir au sens du droit de l'aménagement du territoire.
4. Le Tribunal de céans relève que l'autorité cantonale compétente pour accorder une autorisation, au sens notamment de l'article 60 LDFR, a donné son autorisation dans la présente cause à ce que la partie de la parcelle concernée qui supporte des bâtiments cesse d'être assujettie à la LDFR, et que l'autre partie conserve sa vocation agricole.

Seule demeure litigieuse la question de la servitude d'interdiction de diviser.

5. Le contrôle du respect des servitudes reste dévolu aux tribunaux civils. En effet, à teneur de l'article 3 alinéa 6 LCI, les droits des tiers sont réservés. Les procédures de recours prévues aux articles 145 et 149 LCI permettent de contrôler si les autorisations de construire sollicitées ou délivrées ne sont pas en contradiction avec les dispositions de lois administratives, telles par exemple la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), la LaLAT, la LCI ou la loi sur les routes du 28 avril 1967 (LR - L 1 1), mais non de veiller au respect des droits réels comme des servitudes; reste réservé toutefois, le cas des servitudes dont font état les lois administratives (RDAF 1974 p. 408; ATA S. du 4 mars 1998 - 248/1997).

Il s'agit bien dans le cas d'espèce d'une servitude à caractère civil, l'Etat de Genève ayant acquis les droits en question par les voies que lui offre le droit privé et non pas en usant de procédés de droit

public tels que l'expropriation ou le remaniement parcellaire.

La LDFR n'a prévu aucune réserve concernant les servitudes, de sorte que les principes développés ci-avant s'appliquent mutatis mutandis au présent cas.

6. Il découle des principes dégagés ci-avant que l'autorisation de désassujettir une partie de la parcelle des recourants, et de procéder au préalable à une division de cette parcelle, est conforme à la LDFR et qu'elle doit être confirmée.

7. Le recours sera ainsi admis. Vu l'issue du litige, aucun émolument

En vertu de l'article 4a ODFR, la cause sera transmise à l'autorité de surveillance, à savoir le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement, soit pour lui le service de l'agriculture (article 1 du règlement d'exécution de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 26 janvier 1994 M 1 10.01).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 février 2003 par Mesdames A_____ et Messieurs A_____ contre la décision de la commission foncière agricole du 10 décembre 2002;

au fond :

l'admet;

renvoie la cause au département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement, soit pour lui le service de l'agriculture.

dit qu'aucun émolument n'est mis à la charge des recourants;

alloue une indemnité de CHF 1'500.- aux recourants, à la charge de l'Etat de Genève;

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;

communiqué le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat des recourants, au département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement ainsi qu'à la commission foncière agricole.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère et Schucani, Mmes Hurni et Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le président :

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

N. Mega