RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2010/2004-IEA **ATA/595/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 6 septembre 2005

dans la cause

Monsieur Henri ARNI
représenté par Me Bruno Megevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

et

ADD DIFFUSION S.A.
représentée par Me Adrian Holloway, avocat

EN FAIT

1. Monsieur Henri Arni (ci-après : le propriétaire ou le recourant) est propriétaire de la parcelle 10006, plan 1 de la commune de Troinex, d'une surface de 4'957 m2 (ci –après : la parcelle), sise route des Tournettes 83.

   Cette parcelle se trouve en zone agricole et de surcroît dans le secteur désigné par le plan directeur cantonal comme étant en zone agricole spéciale. Elle est également située pour partie, environ un tiers, en surface d'assolement alors que les parcelles voisines sont sises entièrement en surface d'assolement.

   Il convient de préciser que l'aire qui est exclue des surfaces d'assolement a les mêmes contours que la parcelle 10006, mais se trouve décalée vers l'ouest sur une distance équivalente au tiers environ de la largeur de cette parcelle. En conséquence, une bande de terrain sise sur la parcelle voisine à l'ouest, N° 10005, est soustraite aux surfaces d'assolement alors qu'il s'agit de prés.

2. Sur cette parcelle se trouvent une villa autorisée en 1964 entourée d'un jardin d'agrément, deux hangars et quatre serres.

   A l'angle sud-est de la parcelle, une surface aménagée en parking est louée temporairement à la Confédération qui la met à disposition d'œuvres d'entraide.

3. Le propriétaire est domicilié dans la villa bâtie sur la parcelle précitée. Jusqu'en 2001, date à laquelle il a pris sa retraite, le propriétaire a exploité, sur cette même parcelle, une entreprise horticole dont l'essentiel de la production provenait de cultures hors-sol.

4. Par contrat, intitulé bail à ferme, signé le 21 mai 2002 avec ADD Diffusion S. A. (ci-après : ADD ou l'intimée), le propriétaire a loué une partie des bâtiments, soit deux petites serres en verre pour la culture hors-sol, une grande serre également pour la culture hors-sol et un petit bâtiment de liaison (environ 629 m2 en tout d'après le contrat), pour une durée de dix ans. L'annexe 6 prévoyait que ADD s'engageait à remettre et à maintenir en état les serres, qu'elle envisageait un investissement de CHF 50'000.- à CHF 100'000.- pour l'installation d'une chaudière de citerne, d'une installation électrique indépendante et d'une fosse septique et sanitaire. Il était également stipulé qu'en cas de vente du domaine entier, ADD bénéficiait d'un droit de préemption d'une durée de trois mois.

5. Le 8 mai 2003, le propriétaire a adressé à la commission foncière agricole (ci-après : la commission) une requête tendant à la constatation du non-assujettissement de la parcelle 10006 à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11).

Il invoquait le fait que cette parcelle n'était pas appropriée à l'agriculture et qu'elle échappait au champ d'application de la loi puisqu'elle n'entrait pratiquement pas dans les surfaces d'assolement. Les cultures hors-sol étaient étrangères à l'affectation de la zone agricole aux termes de l'article 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 (LAT - RS 700).

6. Le 25 août 2003, la commission a effectué un transport sur place.

Elle a constaté que les bâtiments n'étaient plus utilisés à des fins agricoles et que les installations existantes étaient désaffectées et n'étaient plus adaptées à une horticulture rentable. La parcelle ne pouvait être divisée en raison de l'implantation du bâtiment d'habitation et de son accès. La surface de la parcelle était soustraite aux 2/3 aux surfaces d'assolement et en tenant compte de la probable erreur d'inscription au cadastre, c'était toute la parcelle qui était soustraite. La commission concluait en précisant que les experts suggéraient le désassujettissement de la parcelle.

7. Par pli non daté, ADD a informé la commission qu'elle avait loué une partie de la parcelle en cause pour dix ans et que le contrat comportait un droit de préemption en sa faveur sur la partie louée.

Désireuse d'acheter une partie de l'exploitation, voire l'ensemble de celle-ci à l'exception de la villa, ADD déclarait s'opposer à la requête de désassujettissement parce qu'elle craignait une augmentation du prix de vente.

8. Suite à la transmission du dossier par la commission, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) a rendu le 18 décembre 2003, une décision ordonnant l'évacuation du container déposé sur la parcelle par ADD, sans autorisation préalable. Cette décision a fait l'objet d'un recours d'ADD, puis d'une procédure auprès du Tribunal administratif qui a été retirée par la suite.

9. Par décision du 12 mars 2004, le DAEL a renoncé à exiger la démolition de deux serres érigées sans autorisation dans les années soixante, vu leur ancienneté. Il a de plus constaté la conformité de toutes les autres constructions érigées sur la parcelle 10006 aux dispositions légales en matière d'aménagement, régissant notamment l'affectation des constructions et installations en zone agricole.

10. La commission a entendu les parties le 29 juin 2004.

ADD souhaitait créer une exploitation horticole spécialisée dans les plantes en hydroculture dans les serres louées au propriétaire. Elle était disposée à effectuer les investissements nécessaires à la remise en état des serres. Cependant le propriétaire n'avait pas collaboré à l'obtention du permis de construire en raison d'un litige qui l'opposait à ADD. En conséquence, elle n'avait pas encore commencé l'exploitation. Elle précisait encore qu'elle avait l'intention d'acheter

les serres en cas de vente et qu'aux termes du contrat, elle avait un droit de préemption sur toute la parcelle.

Le propriétaire a indiqué que le projet d'ADD n'était pas viable et que celle-ci n'avait rien fait depuis 2002. Selon lui, la parcelle n'avait plus d'affectation agricole. Il avait le sentiment qu'ADD avait « mis le pied dans le dossier » pour pouvoir acquérir ultérieurement la propriété en faisant une affaire.

11. Par décision du 25 août 2004, la commission a rejeté la requête en désassujettissement de la parcelle.

La commission a tenu compte du fait qu'il existait un contrat de location d'une durée de dix ans et que la locataire s'était engagée à remettre et à maintenir en état les serres. De plus, la zone agricole spéciale était notamment réservée à la production hors-sol et sous serres, en conséquence la parcelle était appropriée à un usage horticole. Or, l'horticulture en pleine terre ou non faisait partie de l'agriculture.

12. Le 27 septembre 2004, le propriétaire a interjeté recours à l'encontre de la décision précitée auprès du Tribunal administratif.

Il s'est prévalu de la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien article 16 LAT, inchangée selon lui depuis l'adoption de l'article 16a LAT, selon laquelle les modes d'exploitation dans lesquels le sol ne joue pas un rôle essentiel, telle la production sous serre de fleurs hors-sol, n'est pas agricole et partant, le terrain sur lequel les bâtiments d'exploitation sont édifiés n'est pas un terrain se prêtant à l'exploitation agricole au sens de l'article 6 alinéa 1 LDFR.

Il a fait ensuite grief à la commission de ne pas avoir tenu compte du fait que la parcelle n'est incluse dans la surface d'assolement que pour un tiers, ce qui paraît d'ailleurs être une erreur dans l'établissement du plan des surfaces d'assolement.

13. D'entente avec la commission, le recourant a requis la suspension de la cause par pli du 6 octobre 2004.

14. Le Tribunal administratif a prononcé la suspension de la procédure par décision du 11 octobre 2004.

15. Par pli du 5 novembre 2004, ADD a fait valoir qu'elle avait participé à la procédure devant la commission et que la décision de cette dernière lui avait été notifiée. La décision qui serait rendue affectant ses propres droits, elle sollicitait le droit d'intervenir dans la procédure.

Informée de la suspension de la procédure, ADD ne s'y est pas opposée. En conséquence, une nouvelle décision de suspension rendue le 16 novembre 2004 lui a été notifiée.

16. La procédure a été reprise à la demande du recourant par décision du Tribunal administratif du 7 février 2005.

17. Dans son écriture du 15 mars 2005, la commission s'est référée à la doctrine selon laquelle en horticulture, la technique hors-sol est acceptée depuis longtemps et les serres des exploitations horticoles sont dans tous les cas assujetties à la LDFR (art. 7 al. 2 LDFR). En conséquence, la parcelle litigieuse étant appropriée à un usage horticole, elle ne pouvait pas être désassujettie.

18. Dans sa réponse du 18 mars 2005, l'intimée a fait valoir que la parcelle litigieuse correspondait à la notion d'immeuble agricole situé en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'article 2 LDFR et, partant, était soumise à la LDFR. En effet, elle répondait à la définition d'immeuble agricole de l'article 6 LDFR puisqu'elle était appropriée à un usage horticole comme l'exige la loi.

19. Dans sa réplique du 2 mai 2005, le recourant a conclu tout d'abord à ce que l'appel en cause de ADD soit déclaré irrecevable. En effet, le contrat de bail le liant à ADD était un contrat de bail à loyer. Il s'ensuit que l'assujettissement ou non de la parcelle à la LDFR était sans conséquence sur la situation juridique de l'intimée. Celle-ci n'étant pas titulaire d'un bail à ferme, elle ne pouvait pas prétendre aux droits que donne la LDFR au fermier, en particulier les droits de préemption des articles 47 et suivants. Il a persisté dans les arguments déjà développés précédemment.

20. Le 30 mai 2005, ADD a relevé dans sa duplique qu'elle bénéficiait de toute manière d'un droit de préemption puisque celui-ci était prévu par le contrat qui la liait au recourant.

En revanche, en cas de désassujettissement, le prix de la parcelle serait inévitablement plus élevé, ce qui aurait une incidence directe sur son droit de préemption et affecterait ainsi ses droits et obligations. En conséquence, son intervention devait être déclarée recevable.

21. La commission a renoncé à dupliquer.

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 ; art. 88 al. 1 LDFR ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 LaLDFR – M 1 10).

2. Le recourant a contesté la recevabilité de l'appel en cause de ADD.

L'intimée a participé à la procédure devant la commission foncière agricole qui l'a considérée comme partie en l'entendant notamment en comparution personnelle le 29 juin 2004.

L'argument tiré de l'appel en cause doit ainsi être rejeté.

La question de la qualité de partie de l'intimée pourrait se poser sous l'angle de l'article 83 LDFR mais souffre de rester indécise, vue l'issue du litige.

3. Le recourant a fait valoir que selon la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien article 16 LAT, les modes d'exploitation qui ne sont pas tributaires du sol, telle la production sous serre de fleurs hors-sol, ne sont pas agricoles. En conséquence, le terrain sur lequel les bâtiments d'exploitation sont édifiés ne se prête pas à l'exploitation agricole au sens de l'article 6 alinéa 1 LDFR. Partant, sa parcelle devait être désassujettie.

a. La LDFR renvoie, pour ce qui touche à son champ d'application territorial, au droit de l'aménagement du territoire (FF 1988 III 911). Ce dernier définit les surfaces pouvant être utilisées à des fins agricoles, la notion d'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole étant la même dans les deux lois (art. 1 let. a LAT et 6 al. 1 LDFR ; ATF 125 III 175 consid. 2b p. 177 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004 consid. 4.1.1 ; ATA/355/2004 du 4 mai 2004 consid. 3a).

b. Selon l'ancien article 16 LAT seules les activités pour lesquelles le sol était un facteur de production indispensable (modèle « production ») étaient considérées comme « agricoles ». La zone agricole était ainsi exclusivement réservée aux modes traditionnels d'exploitation liés directement aux ressources du sol dans des conditions principalement naturelles ; la culture des champs et la production de lait et de viande en étaient des exemples. Selon la jurisprudence constante, le caractère agricole, au sens de l'ancien article 16 LAT, d'une activité n'était pas admis si les produits obtenus provenaient d'un mode d'exploitation non tributaire du sol (voir notamment ATF 117 Ib 270 ss et 120Ib 266 ss ; FF 1996 III p. 495)

c. Dans le message relatif à la révision partielle de la LAT qui a introduit notamment l'article 16a LAT, entré en vigueur le 1er septembre 2000, le Conseil fédéral a préconisé une interprétation plus large de la notion d'exploitation agricole ou horticole (FF 1996 III p. 496). Il a exposé que le mode d'exploitation n'était plus un critère pertinent pour l'affectation d'un terrain à la zone agricole. Il

n'en demeurait pas moins que le terrain devait de toute façon se prêter au mode d'exploitation envisagé et être nécessaire à celui-ci pour que la zone agricole remplisse les diverses fonctions qui lui sont assignées. Mais cette adéquation ne devait pas être reconnue uniquement lorsque le sol était un facteur de production indispensable. Les surfaces qui étaient nécessaires et qui se prêtaient à la production agricole ou horticole non tributaire du sol devaient ainsi pouvoir être classées en zone agricole même si elles ne se prêtaient pas - cas très rare - à l'exploitation traditionnelle du sol (FF 1996 III p. 499). L'élément fondamental introduit dans l'article 16a LAT est l'abandon de la distinction entre exploitation tributaire et exploitation non tributaire du sol (FF 1996 III p. 502).

d. Toujours selon le message, compte tenu du fait que l'horticulture relève expressément du champ d'application de l'article 16 LAT, les constructions et installations destinées exclusivement ou essentiellement à la culture hors-sol de plantes utiles ou de plantes d'ornement sont dorénavant conformes à la zone agricole pour autant qu'elles respectent les conditions fixées à l'article 16a LAT (FF 1996 III p. 504).

e. Le plan directeur cantonal rappelle que suite à la révision partielle de la LAT dont il est question ci-dessus, la législation fédérale a délégué aux cantons la compétence de définir des périmètres à l'intérieur de la zone agricole pour l'implantation de constructions servant à des formes de production agricole non tributaire du sol, quand elles excèdent ce qui peut être admis au titre de développement interne (Plan directeur cantonal – 3.01 zone agricole spéciale, principes d'aménagement).

A Genève, la délimitation de secteurs de la zone agricole pour les cultures sous abri et pour les élevages industriels identifiés sur le schéma directeur cantonal (zone agricole spéciale) comprend les grands secteurs maraîchers ou horticoles du canton. A ce titre, cette démarche de planification a confirmé la vocation maraîchère et horticole de la plaine de Veyrier-Troinex notamment, qui a donc été insérée en zone agricole spéciale (Plan directeur cantonal – 3.01 zone agricole spéciale, principes d'aménagement).

La parcelle du recourant est sise sur la commune de Troinex, en zone agricole spéciale. Au vu de ce qui précède, l'argumentation du recourant tombe à faux. En effet, lors de le révision de la LAT, le législateur a précisément voulu donner une interprétation plus large de la notion d'exploitation agricole en supprimant le critère de la production tributaire du sol ou non et en introduisant de plein-pied les cultures hors-sol dans la notion d'agricole ou horticole au sens de la LAT. Il s'ensuit que l'immeuble du recourant est agricole au sens de la LAT et l'est aussi en conséquence à teneur de l'article 6 alinéa 1 LDFR. Compte tenu du fait que de surcroît la parcelle du recourant se trouve en zone agricole spéciale, soit la partie de la zone agricole réservée par le plan directeur cantonal

précisément aux cultures hors-sol, aboutir au résultat contraire serait dépourvu de sens.

Partant, l'argumentation du recourant doit être rejetée.

4. Il convient de déterminer si l'immeuble du recourant ne doit pas être désassujetti pour un autre motif.

a. La LDFR s'applique notamment à des immeubles agricoles isolés qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR). 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 (cf. E. HOFER, in: Le droit foncier rural, Brugg 1998, nos 7 ss ad art. 6 LDFR). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif. Dans certaines situations, il y a cependant lieu de tenir compte d'un critère subjectif, à savoir l'utilisation effective durant de longues années. Ainsi, le message du Conseil fédéral, à l'appui des projets de la LDFR, cite le cas d'un parc attenant à une villa située en zone agricole; un tel immeuble ne saurait être considéré comme agricole, alors même que le parc se prêterait à un usage agricole ou horticole (FF 1988 III 917, n. 221.3; E. HOFER, op. cit., n. 16 ad art. 6 LDFR; Y. DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, n. 81, p. 44). En résumé, est approprié à l'agriculture, l'immeuble effectivement exploité selon un mode agricole et ne l'est pas, celui qui objectivement apte à un tel usage, n'a plus été utilisé pour l'agriculture depuis de nombreuses années et ne le sera vraisemblablement plus à l'avenir. En revanche, et pour reprendre l'exemple précité, si le parc était effectivement utilisé pour l'agriculture, l'ensemble de la parcelle devrait être qualifié d'immeuble à usage mixte et, partant, serait soumis à la LDFR en vertu de l'article 2 alinéa 1 lettre d de cette loi (FF 1988 et les auteurs susmentionnés). Il y a également usage mixte lorsque des bâtiments d'habitation et d'économie rurale utilisés à l'origine pour l'agriculture ne sont plus nécessaires à cet usage ou servent à d'autres fins, notamment d'habitation, contrairement aux buts de la loi (cf. ATF 125 III 175 consid. 2c p. 179 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.4/2000 du 1er septembre 2000 consid. 2b ; ATA/564/2003 du 23 juillet 2003 consid. 2b).

b. Le Tribunal fédéral a encore précisé, que les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés selon leur destination ne sont plus soumis à la LDFR s'il résulte d'un examen objectif de la situation qu'à l'avenir, ils ne seront plus nécessaires au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant des moyens d'existence suffisants. Le critère de la rentabilité économique ne joue un rôle que lorsque l'usage agricole a pris fin - dans le cas visé par l'arrêt - depuis des années, et que l'autorisation est requise afin de soustraire au champ d'application de la LDFR les biens utilisés auparavant dans l'agriculture (ATF 125 III 175 précité, consid. 2c, cité in ATA/355/2004 du 4 mai 2004 consid. 3b).

La parcelle du recourant est un immeuble agricole au sens de l'article 6 alinéa 1 LDFR. Reste à examiner l'utilisation effective de l'immeuble.

Jusqu'en 2001, le recourant a exploité lui-même sur sa parcelle une entreprise horticole dont l'essentiel de la production provenait de cultures hors-sol. Par contrat du 21 mai 2002, le recourant a loué pour dix ans une partie des bâtiments à l'intimée qui s'est engagée à remettre en l'état les serres et à créer une exploitation horticole. En raison d'un litige survenu entre le propriétaire et l'intimée, les travaux de réfection des serres n'ont pas avancé.

Au vu de ce qui précède, jusqu'à une date récente, 2001, la parcelle a servi à l'exploitation d'une entreprise horticole. Le propriétaire a donc arrêté d'exploiter la parcelle depuis quatre ans seulement. On ne peut pas parler de cessation d'une exploitation agricole depuis de nombreuses années au sens de la jurisprudence précitée. De plus, actuellement encore, une partie de la parcelle qui, vu l'emplacement du bâtiment d'habitation, est indivisible, est louée jusqu'en 2012 à une société qui entend exploiter une entreprise horticole. En conséquence, la parcelle a conservé une vocation agricole. Certes, les travaux nécessaires à l'entretien et à la réfection des serres n'ont pas été effectués et l'exploitation horticole n'a pas pu être entreprise comme prévu, mais un litige de droit privé entre les deux parties au contrat de bail n'a pas d'influence sur l'assujettissement de la parcelle à la LDFR.

Enfin, le critère de la rentabilité économique ne rentre pas en ligne de compte ici vu que l'usage de la parcelle est demeuré agricole.

5. Le recours doit ainsi être rejeté. Son auteur, qui succombe, sera condamné aux frais de la procédure arrêtés à CHF 1'500.-, en application de l'article 87 alinéa 1 LPA. Une indemnité de CHF 2'000.- sera allouée à l'intimée, à charge du recourant.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 septembre 2004 par Monsieur Henri Arni contre la décision de la commission foncière agricole du 25 août 2004 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1’500.- ;

alloue à l’intimée une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge du recourant ;

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 Bruno Megevand, avocat du recourant, à Me Adrian Holloway, avocat de ADD Diffusion S.A., à la commission foncière agricole, à l’office fédéral du développement territorial ainsi qu’à l’office fédéral de la justice (office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier).

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy, Hurni, M. Thélin, juges, M. Hottelier, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :