RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2845/2005-IEA **ATA/734/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 1er novembre 2005

dans la cause

Monsieur Lars Einar ANDERSSON
représenté par Me Claude Debieux, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE
représentée par Me Marie-Claude de Rham-Casthelaz, avocate

EN FAIT

1. Depuis 1988, Monsieur Lars Einar Andersson est propriétaire des parcelles contiguës 1607 et 1844 sises au 15, chemin de Valérie, sur la commune de Pregny-Chambésy.

La parcelle 1607 est d'une superficie totale de 31'324 m^2. Sans bâtiment, elle est ornée de nombreux arbres séculaires. Un agriculteur dispose d'un contrat à titre précaire portant sur cette parcelle depuis plus de quinze ans.

La parcelle 1844 est d'une superficie totale de 18'946 m^2. Elle regroupe une maison d'habitation avec jardin d'agrément, une serre de 286 m^2 et deux bâtiments de 40 m^2 chacun. La maison est habitée par M. Andersson.

Ces deux parcelles se situent en zone agricole au sens des articles 16, 24 et suivants de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT – RS 700) et de l'article 20 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT – L 1 30).

2. Le 31 mars 2004, M. Andersson a demandé à la commission foncière agricole (ci-après : la CFA) le désassujettissement des parcelles 1607 et 1844.

Il souhaitait diviser la parcelle 1844 en trois sous-parcelles (parcelle 1844 A, 1844 B et 1844 C), pour ensuite réunir la sous-parcelle 1844 B à la parcelle 1607. A terme, il souhaitait vendre cette dernière.

3. Il résulte du dossier de la CFA – qui a notamment procédé à un transport sur place le 10 juin 2004 – , les éléments suivants :

- Sur la parcelle 1844 B se trouvent des bâtiments agricoles (hangars) ;

- La partie sud des sous-parcelles 1844 A et C est une surface herbeuse qui comporte des arbres fruitiers ;

- Sur la partie centrale de ces sous-parcelles sont implantés une serre aménagée en habitation et deux pavillons 519 et 583. Un mur relie ces deux pavillons ;

- La partie ouest de la sous-parcelle 1844 est boisée ;

- La partie de la parcelle 1844 A située entre ce mur et le chemin situé au nord de la parcelle est une prairie.

4. Par ordonnance préparatoire du 20 juillet 2004, la CFA a transmis le dossier au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) pour décision au sens de l'article 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR – RS 211.412.110).

5. Le DAEL a confirmé la légalité des constructions sises sur les parcelles en cause par décision du 19 octobre 2004.

6. Le 9 février 2005, M. Andersson a modifié sa position s'agissant de la parcelle 1607, en ce sens qu'il renonçait en définitive à solliciter de la CFA son désassujettissement. En revanche, il demandait, « au vu du caractère manifestement non agricole et non cultivable des futures parcelles», le désassujettissement de ces dernières.

7. La CFA a, par ordonnance préparatoire du 22 février 2005, invité M. Andersson à présenter un nouveau tableau de mutation parcellaire, la portion de terrain située au nord du mur reliant les bâtiments 519 et 583 (ci-après : la bande de terrain) devant être rattachée à la parcelle 1607.

La bande terrain était une prairie qui, bien que traversée en biais par un ruisseau bordé d'arbres, était appropriée à un usage agricole.

8. Le 21 mars 2005, M. Andersson a réagi à cette ordonnance. Prenant acte de la « division de la parcelle 1844 en deux parcelles », il contestait le fait que la bande de terrain soit appropriée à un usage agricole. Il sollicitait une reconsidération de la part de la CFA.

Le gouvernement britannique lui avait fait part de son intérêt à acquérir la nouvelle parcelle, afin d'y construire sa nouvelle mission permanente.

En outre, la parcelle 1844 était grevée d'une servitude stipulant qu'il ne pourra y être établi « aucun clapier, poulailler ou chenil, (…) et en général tout établissement ou dépôt dont le bruit, l'odeur, les émanations et les trépidations seraient désagréables ou dangereux pour le voisinage ».

Il produisait en annexe à son courrier la déclaration signée de l'agriculteur. Selon ce dernier :

- La bande de terrain n'avait jamais été utilisée, car sa surface, son emplacement, la présence d'arbres et l'existence en son sous-sol de conduites électriques la rendaient impropre à un tel usage ;

- C'était M. Andersson qui tondait régulièrement le gazon sur la bande de terrain.

9. M. Andersson a encore complété ses écritures en date du 5 avril 2005. Le détachement de la bande de terrain ne manquerait pas de générer de sérieuses difficultés d'entretien, ainsi que l'agriculteur lui en avait fait part. Quant à l'intérêt du gouvernement britannique, il se justifiait non pas de la simple esthétique des lieux, mais cette parcelle répondait aux exigences élevées en matière de sécurité qu'il était tenu de suivre.

10. La CFA a répondu le 17 mai 2005. En substance, l'argumentation développée n'était pas de nature à infléchir les termes de son ordonnance préparatoire du 22 février 2005. Cette dernière était donc confirmée.

11. Le 20 mai 2005, M. Andersson a sollicité de la part de la CFA la notification d'une décision formelle.

12. Le 10 juin 2005, M. Andersson a demandé à la CFA de surseoir à statuer. Il s'avérait indispensable, pour le gouvernement britannique, que la parcelle 1844 demeure inchangée. La zone de sécurité pour la mission permanente devait être d'au moins 30 mètres. Or, dans l'hypothèse où la bande de terrain serait adjointe à la parcelle 1607, ainsi que la CFA le demandait, cette zone de sécurité serait supprimée.

13. Par décision du 12 juillet 2005, la CFA a :

- Rejeté la requête en non-assujettissement des parcelles 1844 et 1607 de Pregny-Chambésy ;

- Autorisé la division de la parcelle 1844 de Pregny-Chambésy selon TM N°24/2004 en trois sous-parcelles de 14'465 m^2 (1844 A), 1'496 m^2 (1844 B) et 2'885 m^2 (1844 C) ;

- Dit que la sous-parcelle 1844 B devait être réunie à la parcelle 1607 pour former la nouvelle parcelle 2006 de 32'820 m^2;

- Prononcé le désassujettissement de la sous-parcelle 1844 C (2007 NE) ;

- Autorisé la création d'une servitude de passage à pied et à véhicule au profit des parcelles 1844 C (2007 NE) et 2006 (NE) selon le plan de servitude du 3 mars 2004 ;

- Débouté M. Andersson de toutes autres conclusions.

14. Par acte posté le 11 août 2005, M. Andersson a recouru auprès du Tribunal administratif contre ladite décision. Il conclut, sous suite de frais et dépens, à son annulation, celle-ci devant être réformée en ce sens que la requête en désassujettissement de la parcelle 1844, en particulier de la sous-parcelle 1844 A, devait être admise.

La parcelle 1844 n'avait jamais été exploitée comme une surface agricole. Il n'existait donc aucun élément objectif permettant à la CFA de conclure au refus de désassujettir la sous-parcelle 1844 A.

15. La CFA s'est opposée au recours dans ses écritures du 10 octobre 2005.

Seule était déterminante la question de savoir si la parcelle 1844 A était appropriée à l'agriculture. Or, tel était le cas en l'espèce, de sorte que seule une division au sens de l'article 2 alinéa 3 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR – RS 211.412.11) était présentement envisageable. La surface de la parcelle 1844 A litigieuse était une bande herbagère appropriée à l'agriculture et elle ne pouvait donc pas être désassujettie.

16. 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. 83 al. 3 LDFR; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural - LaLDFR - M 1 10 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le recourant reproche à la commission d'avoir considéré à tort que la bande de terrain de la parcelle 1844 A était apte à un usage agricole.

3. 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 LAT et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR).

b. 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. Concrètement, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation se prêtent à un usage agricole (Y. DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural, p. 49).

c. Dans certaines situations, il y a cependant lieu de tenir compte d'un critère subjectif, à savoir l'utilisation effective durant de longues années. En effet, le Message du Conseil fédéral, suivi en cela par plusieurs auteurs, reconnaît que le caractère même objectivement exploitable à titre agricole d'une parcelle doit s'effacer devant une utilisation non agricole de plusieurs années (ATA/145/2005

du 15 mars 2005, confirmant la motivation développée dans l'ATA/564/2003 du 23 juillet 2003).

d. Selon la jurisprudence du Tribunal de céans, 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 (ATA/564/2003 précité).

En l'espèce, il ressort du dossier et des photos produites par le recourant que la bande de terrain en cause est herbeuse et que la couche de terre est suffisante. Cela étant, des conduites électriques sont effectivement installées sous-terre, rendant toute exploitation du sol très difficile. En outre, la bande de terrain litigieuse est traversée en son milieu par un ruisseau, lequel est bordé sur toute sa longueur de grands arbres. La CFA a d'ailleurs retenu ce dernier élément pour justifier le désassujettissement du reste de la parcelle 1844. De plus, à la lecture du plan parcellaire du 3 mars 2004, s'il apparaît d'emblée justifié de joindre la parcelle 1844 B à la parcelle 1607, toutes deux demeurant assujetties, tel ne saurait être le cas de la bande de terrain en cause, dont la configuration s'apparente beaucoup plus à celle de la parcelle 1844 C, elle-même désassujettie. A cela s'ajoute le fait que l'agriculteur – au bénéfice d'une autorisation à titre précaire depuis plus de quinze ans sur la parcelle 1607 – a déclaré que la bande de terrain litigieuse n'a jamais eu d'usage agricole, ce que l'autorité intimée ne conteste pas.

Au vu de la jurisprudence et de la doctrine précitées, ces éléments sont de nature à justifier le désassujettissement de la bande de terrain en cause. La CFA n'en a toutefois aucunement tenu compte dans sa décision, et, ce faisant, a violé l'article 6 alinéa 1 LDFR.

Dans ces circonstances, c'est à tort que l'autorité intimée a refusé au recourant le désassujettissement complet de la parcelle 1844 A nouvel état.

4. Bien fondé, le recours sera admis et la décision attaquée annulée. Le dossier sera donc renvoyé à l'autorité intimée, afin qu'elle rende une nouvelle décision dans le sens des considérants.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la CFA, qui succombe (art. 87 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée au recourant, à charge de cette dernière.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 11 août 2005 par Monsieur Lars Einar Andersson contre la décision de la commission foncière agricole du 12 juillet 2005 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision attaquée ;

renvoie le dossier à la commission foncière agricole pour nouvelle décision au sens des considérants ;

met à la charge de la commission foncière agricole un émolument de CHF 1'000.- ;

dit qu'une indemnité de CHF 1'500.- est allouée à Monsieur Lars Einar Andersson, à charge de la commission foncière agricole ;

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 Claude Debieux, avocat du recourant ainsi qu'à la commission foncière agricole et 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 :