

du 10 juin 2003

dans la cause

Monsieur J. L.

représenté par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. L'hoirie B., soit Messieurs A. G., C., L. F. et R. E. ainsi que Madame C. E. B., sont propriétaires de la parcelle n° du registre foncier de la commune de Laconnex dans le canton de Genève.
2. Cette parcelle, d'une surface de 5684 m², est classée en zone agricole. De forme rectangulaire, elle est bordée du côté nord par la route de Chancy, du côté est par un chemin de terre battue, dit le chemin des B.. Ses deux autres côtés longent des parcelles agricoles.
3. Ce terrain avait été pendant plusieurs années remis à bail à un paysagiste, tombé en faillite le 6 décembre 1999.

La parcelle était entièrement plantée d'arbres et d'arbustes de diverses espèces, reliquat de la précédente exploitation.
4. Le 4 mars 2002, Monsieur L. (ci-après : M. L. ou le recourant) a manifesté auprès de la commission foncière agricole (ci-après : la CFA ou la commission) son intention d'acquérir cette parcelle. Il a fait valoir qu'il avait travaillé seul dans le domaine du jardinage et de l'entretien de propriétés de 1997 à 1998. Après avoir développé une activité de nettoyage et d'entretien de bureaux, il avait également développé le secteur du jardinage, engageant ainsi trois employés à temps plein au mois d'août 2001, puis un quatrième depuis le 1er mars 2002. Il envisageait la création d'un cinquième poste à plein temps. Il était repreneur de la parcelle en son état actuel, les essences présentes pouvant être intéressantes pour son activité de jardinage et d'entretien de propriétés. Quant à l'hoirie B., elle n'entendait pas louer la parcelle, mais bien la vendre. Elle n'avait pas non plus l'intention de nettoyer le site pour d'éventuelles cultures, vu l'importance des frais qu'engendrerait une telle remise en état.
5. Lors de sa séance du 17 avril 2002, la CFA a rejeté la requête de M. L. au motif que l'intéressé n'avait pas la qualité pour acquérir au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) et a par ailleurs constaté l'assujettissement à ladite loi de la parcelle

litigieuse.

6. Le 22 mai 2002, M. L. a recouru contre la décision précitée. Si la parcelle était bien située en zone agricole, elle n'était plus appropriée à un usage agricole ou horticole au sens de l'article 6 LDFR. Elle était entièrement plantée d'arbres laissés sans entretien depuis plus de deux ans. Le précédent exploitant était tombé en faillite à la fin de l'année 1999 et l'office des faillites n'avait pas trouvé d'agriculteur disposé à reprendre le bail. Même s'il fallait suivre la commission intimée et admettre que la parcelle litigieuse restait assujettie à la LDFR, il n'en demeurerait pas moins que M. L., qui exploitait une entreprise d'entretien de jardins, pouvait l'acquérir. M. L. conclut à l'annulation de la décision entreprise, à ce que le tribunal constate que la parcelle n° ... du registre foncier de la commune de Laconnex n'était pas assujettie à la LDFR et à ce que le tribunal constate, à titre subsidiaire, qu'il disposait de la qualité pour l'acquérir. Il demandait encore le versement d'un "émolument" au sens de l'article 87 alinéa 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

7. Le 12 juillet 2002, la CFA a répondu au recours.

Comme il n'était pas propriétaire de la parcelle, M. L. ne pouvait contester l'assujettissement à la LDFR, faute de qualité pour agir. En revanche, il avait la faculté de contester la décision en temps qu'elle lui refusait la qualité d'exploitant à titre personnel au sens de l'article 63 de la même loi. La parcelle litigieuse se trouvait en zone agricole et en surface d'assolement. Sa superficie était supérieure à 2500 m² et elle était appropriée à un usage agricole ou horticole.

L'intéressé n'était pas un exploitant à titre personnel car son entreprise était de nature commerciale et offrait des services dont l'emplacement n'était pas en zone agricole.

8. Le 13 septembre 2002, le tribunal s'est transporté sur les lieux.

Il a constaté que des parcelles vouées à l'agriculture bordaient celle litigieuse sur trois côtés, le quatrième étant celui qui se déployait le long de la route de Chancy. La parcelle était entièrement recouverte de plantes d'agrément, d'arbres de différentes espèces

destinés à être transplantés dans des jardins, ainsi que des plantes sauvages et de ronces. Les parties ont convenu qu'il était impossible à l'office des faillites de vendre les arbres, car ceux-ci devaient être sevrés et mis en jauge au préalable. Selon le recourant, certains des arbres étaient vieux d'une vingtaine d'années et avaient été amenés en jauge sur le terrain alors qu'ils étaient âgés de cinq à six ans avant d'être cultivés sur place. Il estimait à CHF 100'000.- les investissements de départ nécessaires pour broyer les arbres et nettoyer le terrain afin de le rendre à un usage agricole.

9. La procédure a été suspendue à la demande des parties du 17 septembre au 7 novembre 2002. Elle a été par la suite reprise lorsque les parties ont informé le tribunal qu'elles n'avaient pas trouvé de terrain d'entente.
10. Par décision du 7 novembre 2002, le tribunal a prononcé la reprise de la procédure et informé les parties que la cause était 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 - E 5 10).
2. Selon l'article 2 alinéa premier de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11), ladite loi s'applique aux immeubles agricoles sauf à ceux d'une surface inférieure à 2'500 m² (art. 2 al. 3 a contrario; ATA E.-H. du 13 mai 2003) pour autant notamment qu'ils soient situés en dehors d'une zone à bâtir.

En l'espèce, le terrain litigieux est d'une surface supérieure à 2'500 m² et est situé hors d'une zone à bâtir, de telle sorte que la LDFR s'y applique.
3. Lorsque l'autorité compétente a constaté qu'une parcelle était assujettie à la LDFR, il y a lieu de déterminer le cercle des personnes susceptibles de contester une telle décision.

Selon la jurisprudence, le fermier a la qualité

pour agir contre une décision de constatation au sens de l'article 84 LDFR, même si l'autorité administrative ne lui a pas notifié la décision rendue à l'encontre des propriétaires. Une telle manière de voir est conforme à l'enseignement de la doctrine, selon laquelle les parties à un contrat concernant une entreprise ou un immeuble agricole ont qualité pour recourir contre une décision de constatation au sens de l'article précité, car ils y ont un intérêt légitime (Yves Donzallaz, commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion s.d., n° 751 à 754 p. 213-214). S'appuyant sur la jurisprudence, le même auteur reconnaît la capacité pour agir afin d'obtenir une décision au sens des articles 6 et 84 LDFR tant au créancier qu'au préposé de l'office des poursuites et faillites (Yves Donzallaz, pratique et jurisprudence de droit foncier rural [1994-1998], Sion 1999, n° 702 p. 265-266)).

En l'espèce, le recourant ne dispose d'aucun droit de nature réelle ou contractuelle sur la parcelle litigieuse. Il est ainsi un tiers par rapport à la procédure ayant conduit à la constatation de la nature agricole de celle-ci et n'a pas qualité pour la contester. Son recours doit donc être déclaré irrecevable dans cette mesure.

4. Reste encore à déterminer si la commission intimée a refusé à juste titre l'acquisition de la parcelle litigieuse par le recourant au motif qu'il n'était pas un exploitant à titre personnel au sens des articles 9 et 63 LDFR.

Contrairement à ce que semble soutenir la CFA, le fait que l'entreprise exploitée par le recourant ait notamment pour objet l'entretien et le nettoyage de bureau est sans pertinence. Il convient en revanche de déterminer si l'intéressé dispose des compétences nécessaires pour cultiver lui-même des terres agricoles.

Le recourant ne fait état d'aucune connaissance particulière dans le domaine de l'agriculture. Il ne soutient pas avoir fréquenté une école d'agriculture, ou avoir obtenu autrement la formation requise, comme l'exige la jurisprudence (RFJ 2002 165 consid. 9 e/cc p. 169). Il n'a pas non plus été élevé dans une exploitation agricole indigène et ne soutient pas disposer dans son entourage immédiat de personnes ayant des connaissances de l'agriculture locale (ATF 114 II 225 consid. 4a p. 227 et 110 II 488 consid. 5 p. 490). Il n'est donc pas en

mesure de démontrer qu'il pourrait cultiver lui-même cette terre agricole, si tant est qu'il en ait conçu le projet.

Dans de telles conditions, il est vain de discuter la viabilité économique de l'entreprise de jardinage et d'horticulture que le recourant aimerait développer dès lors que le terrain qu'il convoite ne peut être désassujetti et qu'il ne présente pas lui-même les caractéristiques personnelles requises d'un exploitant agricole.

5. Mal fondé, le recours doit être rejeté. Les frais de la cause, soit un émolument de CHF 500.- et ceux de transport sur place par CHF 18.- seront mis à la charge du recourant qui succombe en application de l'article 87 LPA.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal administratif :

rejette le recours du 22 mai 2002 de Monsieur J. L. contre la décision du 17 avril 2002 de la commission foncière agricole dans la mesure où il est recevable;

met à la charge du recourant les frais de la cause, soit CHF 518.-;

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 est 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 Mégevand, avocat du recourant, ainsi qu'à la commission foncière agricole.

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

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

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci