RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/481/2005-IEA **ATA/810/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 29 novembre 2005

dans la cause

Monsieur Emile MAGNIN
représenté par Me Jacques Berta, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. Monsieur Emile Magnin est propriétaire de la parcelle n° 129 feuille 5 du cadastre de la commune de Perly-Certoux à l'adresse 74 route de Base. Cette parcelle, d'une surface de 7'552 m2, abrite un hangar agricole cadastré sous le n° 644 d'une surface de 410 m2.

2. Le 11 janvier 2005, M. Magnin a requis la commission foncière agricole (ci-après : CFA) de désassujettir le bâtiment précité ainsi qu'une partie de ses alentours, soit une surface totale de 1'480 m2, au motif que ce bâtiment n'était plus utilisé à des fins agricoles depuis une vingtaine d'années. Cet entrepôt avait été loué pendant dix-huit ans à Ronin Primeurs S.A.. Depuis le 1er mai 2002, il était loué à Transaflor S.A., qui, sous l'enseigne Bouvard Fleurs, importait, exportait et commercilisait des produits de l'horticulture et de l'agriculture mais n'avait aucune activité de production horticole. Le volume d'affaires de cette société ayant augmenté, M. Magnin et Transaflor S.A., représentée par un architecte, avaient convenu que la locataire déposerait auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) une demande d'autorisation par procédure accélérée (APA No 23 442-6), ce qui a été fait le 23 juin 2004, tendant à l'agrandissement de 180 m2 du bâtiment existant.

   M. Magnin exposait que le service de l'agriculture avait, dans le cadre de l'instruction de cette APA, objecté que Transaflor S.A. ne remplissait pas les conditions légales car la société ne produisait pas de fleurs mais faisait uniquement du conditionnement et de la vente de fleurs coupées. Le service avait certes émis un préavis favorable, mais pour un agrandissement de 100m2 au plus, afin de respecter le seul fixé par l'article 42 alinéa 3 lettre b de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1), ce qui était insuffisant au regard des besoins de la requérante et des coûts de la transformation. C'était la raison pour laquelle il sollicitait le désassujettissement du bâtiment et d'une surface de 1'480 m2, ce qui impliquait une division de la parcelle, le solde de celle-ci restant en zone agricole.

3. Par décision du 25 janvier 2005, la CFA a rejeté la requête en division et désassujettissement précitée, le bâtiment n° 644 étant affecté à l'agriculture. Sans changement d'affectation, la CFA ne pouvait pas le désassujettir.

   Cette décision a été expédiée aux parties le 28 janvier 2005.

4. Par acte déposé au greffe le 2 mars 2005, M. Magnin a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à son annulation et à l'octroi de l'autorisation de diviser la parcelle n° 129 en deux sous-parcelles, l'une d'environ 1'480 m2 englobant notamment le bâtiment cadastré sous n° 644, et

l'autre comportant la surface restante, puis de prononcer le désassujettissement de la première.

5. Le 2 mai 2005, la CFA a conclu au rejet du recours.

La parcelle n° 129 était un immeuble agricole isolé, approprié à un usage agricole ou horticole au sens de l'article 2 alinéas 1 et 6 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) et seul un usage agricole de cet immeuble était licite. Aucun changement n'avait été autorisé par le DAEL en application de l'article 24 de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Le hangar était toujours approprié à un usage agricole et sa location à un non agriculteur s'expliquait uniquement par le prix que M. Magnin avait pu en obtenir de Transaflor S.A.. Le contrat conclu avec cette société n'était toutefois valable que jusqu'au 30 avril 2007.

La CFA se disait prête à revoir sa position si l'autorisation de transformer le hangar en dépôt et de changer son affectation était délivrée à M. Magnin.

6. Le 10 août 2005, le juge délégué a prié le DAEL de lui transmettre le dossier relatif à l'APA 23'442-5 et de préciser s'il avait autorisé un changement d'affectation du bâtiment existant, de la parcelle ou des deux.

7. Le 25 août 2005, le DAEL a répondu qu'aucun changement d'affectation n'avait été sollicité et il a transmis le dossier de l'APA en question. Il résulte de celui-ci que le 23 juin 2004, un architecte a sollicité pour Bouvard fleurs, l'APA précitée en vue de créer un dépôt à la route de Base 7 sur la parcelle n° 129. Les préavis recueillis ont été favorables soit en particulier celui de la commune, celui de la division de l'aménagement du territoire et enfin les deux préavis strictement identiques émis par le service de l'agriculture le 16 août 2004 et le 21 janvier 2005 faisant référence aux articles 24c LAT, 41 et 42 OAT et 27c laLAT "attendu que le projet consistait en la création d'un dépôt, que les travaux projetés visaient à abriter de containers actuellement à l'extérieur de la construction, que les aménagements envisagés ne portaient pas atteinte à l'exploitation agricole des terrains avoisinants et qu'aucun intérêt prépondérant de l'agriculture n'était lésé".

L'APA requise avait été délivrée le 20 mai 2005. Elle faisait référence à l'engagement signé le 13 mai 2005 par M. Magnin au terme duquel celui-ci acceptait de faire inscrire au Registre foncier le fait que les surfaces brutes de plancher et les surfaces annexes passent de 410 à 510 m2, soit une augmentation de 24,4 % et cela afin de respecter les conditions prévues à l'article 42 OAT.

8. 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. 88 LDFR ; 56 A LOJ ; 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural - LALDFR - M 1 10).

2. 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). L'article 2 alinéa 1 LALDFR précise qu'il en est ainsi des bâtiments ou des biens-fonds situés dans la zone agricole au sens 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).

   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 (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. 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 adapté 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/734/2005 du 1er novembre 2005 ; ATA/145/2005 du 15 mars 2005 ; ATA/564/2003 du 23 juillet 2003).

3. En matière de droit foncier rural, l'article 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR - RS 211.412.110) fait obligation à l'autorité compétente en matière d'octroi d'une dérogation à l'interdiction de partage matériel ou de morcellement, de transmettre le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir lorsqu'une construction ou une installation 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, afin que ladite autorité rende une décision sur la légalité des constructions ou des installations (arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004 ; ATA/730/2004 du 21 septembre 2004).

4. En l'espèce, tant le bâtiment que le bien-fonds, soit la totalité de la parcelle no 129, sont des immeubles agricoles, appropriés à un usage agricole ou horticole au sens des articles 2 alinéa 1 et 6 alinéa 1 LDFR.

Aussi longtemps que l'entrepôt était loué à Ronin Primeurs S.A., il était utilisé à des fins agricoles alors que tel n'est plus le cas depuis le 1er mai 2002, Transaflor S.A. n'exerçant aucune activité de production horticole.

M. Magnin ne peut donc se prévaloir d'une longue utilisation à des fins non agricoles, comme dans les arrêts précités (notamment ATA/734/2005 du 1er novembre 2005).

5. La totalité de la parcelle précitée comme le bâtiment qu'elle supporte étant propres à un usage agricole ou horticole, le recours ne peut qu'être rejeté.

6. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de M. Magnin. 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 2 mars 2005 par Monsieur Emile Magnin contre la décision de la commission foncière agricole du 25 janvier 2005 ;

au fond :

le rejette ;

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

dit qu'il ne lui est 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 Jacques Berta, 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 :