RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/778/2005-IEA **ATA/107/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 7 mars 2006

dans la cause

Hoirie de Monsieur Jean Théodore BABEL, soit pour elle
Madame Catherine BABEL
Monsieur Jaques BABEL
Paroisse catholique romaine de Compesières et de Plan-les-Ouates,
représentées par Madame Emmanuelle EARDLEY-MOSSAZ
représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. Madame Catherine Babel, Monsieur Jean Babel ainsi que les paroisses catholiques romaines de Compesières et de Plan-les-Ouates - ces dernières en qualité d'héritières de feue Madame Monique Babel dont l'exécutrice testamentaire est Madame Emmanuelle Eardley-Mossaz, notaire - , constituent la communauté héréditaire de feu Monsieur Jean Théodore Babel (ci-après : l'hoirie Babel).

2. L'hoirie Babel est propriétaire de la parcelle n° 4663 de la commune de Plan-les-Ouates, d'une superficie de 8'324 m2, à l'adresse 34-36, route de Bardonnex. Cette parcelle est sise en zone agricole au sens des articles 16 et 24 et suivants de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 (LAT - RS 700) et 20 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

   Dite parcelle est louée à une entreprise de travaux publics, selon bail renouvelé par écrit le 17 septembre 1991, portant sur « une ferme en son état actuel, comprenant un logement de 8 pièces destiné au personnel de l'entreprise, une grange et locaux annexés à l'usage d'entrepôts, le terrain attenant à la ferme d'environ 8000 m2 à destination de petites cultures de pépinières et de dépôt, selon plan annexé » (art. 1 al. 1 du contrat de bail).

3. Le 19 janvier 2005, sous la plume de son notaire, Me Etienne Jeandin, l'hoirie Babel a sollicité que la commission foncière agricole (ci-après : CFA) prononce le non-assujettissement de la parcelle susmentionnée à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11).

   L'hoirie Babel souhaitait vendre ce terrain à la commune de Plan-les-Ouates. Il n'était pas affecté à l'agriculture, mais dévolu à des activités d'entreposage par une société de travaux publics, cela depuis plusieurs années.

4. Par décision du 22 février 2005, la CFA a rejeté la requête en désassujettissement.

   La parcelle en cause se trouvait en zone agricole et demeurait appropriée à un usage agricole, l'activité d'entreposage par une société de travaux publics n'ayant rien d'irréversible.

5. Par acte mis à la poste le 23 mars 2005, l'hoirie Babel a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, concluant principalement à son annulation et au constat du non assujettissement de la parcelle concernée à la LDFR, subsidiairement au renvoi du dossier à la CFA pour qu'elle se prononce

sur la division de ladite parcelle et la constatation du non-assujettissement à la LDFR de l'une des parcelles issues de la division.

La parcelle 4663 était bordée au nord-ouest par la route de St-Julien, au-delà de laquelle s'étendait la zone industrielle de Plan-les-Ouates, et au sud-est par la route de Bardonnex. Les parcelles voisines au nord-est étaient en zone de construction 5, celles sises de l'autre côté de la route de Bardonnex étaient pour partie en zone développement 5 et pour partie en zone agricole et celles l'entourant au sud, également en zone agricole. Ces dernières étaient toutefois presque toutes bâties, formant notamment le hameau d'Arare.

La parcelle en cause supportait une bâtisse édifiée « probablement » au début du 19e siècle, affectée initialement à l'habitation et au dépôt à vocation agricole, mais servant actuellement de logement pour le personnel d'une entreprise de travaux publics et d'entreposage pour son matériel. En effet, la parcelle et le bâtiment étaient loués à cette entreprise, puis à ses successeurs, depuis le début des années 70. Une partie du terrain était utilisée comme dépôt de matériel, notamment placé sous des tunnels de plastique. Par ailleurs, divers arbres étaient plantés sur la parcelle qui, dans sa partie sud-ouest, comportait en outre un jardin.

La parcelle 4663 avait perdu toute vocation agricole depuis plus de 30 ans et se trouvait dans un secteur qui avait lui-même perdu progressivement son caractère agricole. A la rigueur, pouvait-on considérer que la partie nord-ouest, bien qu'en pente et face au nord, pourrait intéresser un exploitant agricole parce qu'elle était peu boisée. Mais le reste, longeant la route de Bardonnex, avait perdu toute vocation agricole et ne pouvait en avoir une à l'avenir. Cas échéant, la parcelle devait ainsi être divisée et seule une sous-parcelle, demeurer assujettie à la LDFR.

6. Le 17 mai 2005, la CFA s'est opposée au recours. L'immeuble en cause avait été loué pour un usage horticole, soit à destination de petites cultures, de pépinières et de dépôt. Le terrain comportait un verger et des tunnels en plastique, selon l'annexe au bail à loyer produit, datant du 17 septembre 1991. L'immeuble restait approprié à l'agriculture. La parcelle était en outre en zone agricole et la dépendance de la LDFR envers la LAT obligeait le canton à s'y conformer. In casu, il n'y avait pas de réglementation de l'aménagement du territoire qui permettrait une utilisation non agricole de cet immeuble.

7. Dans sa réplique du 20 juin 2005, l'hoirie Babel a précisé que l'origine du bail avec l'entreprise de travaux publics remontait au 1er janvier 1968 et que dès le départ, le terrain avait été utilisé comme dépôt de matériel et de déblai. Elle précisait en outre que la parcelle en cause ne faisait pas partie des surfaces d'assolement.

8. Le 22 juillet 2005, la CFA a persisté dans ses conclusions.

9. En date du 15 septembre 2005, le Tribunal administratif s'est transporté sur place et a procédé à diverses constatations en présence des parties.

M. Jean Babel a expliqué qu'avant le premier contrat de bail avec l'entreprise de travaux publics, la parcelle était occupée par un paysan. Elle n'était pas exploitée en culture mais laissée à l'état de verger. A l'époque, le terrain était en pente naturelle depuis la ferme. Le tribunal de céans a constaté qu'aujourd'hui un remblai comportant un mur avait été installé, que le sol du verger avait été goudronné par endroit notamment pour permettre à des véhicules de se garer et qu'il y avait de nombreux dépôts de gravats inertes. Sur la partie en contrebas du remblai subsistaient quelques arbres dont certains visiblement malades, voire secs. Des matériaux de chantier étaient entreposés sur le sol : matériel d'étayage et d'échafaudage, clôtures, véhicules de chantier, vieilles baraques de chantier, bombonnes de gaz, bidons ayant contenu des matières inflammables, vieille goudronneuse rouillée, notamment. Une partie de ces objets se trouvait sous un tunnel en plastique.

A l'angle côté Plan-les-Ouates/route de St-Julien, le fond de la parcelle apparaissait avoir été aménagé comme décharge. Des plaques de goudron y avaient été déposées depuis le dernier passage de M. Babel, début septembre. Cette partie avait visiblement fait l'objet d'un remblayage.

La partie nord-ouest de la parcelle était utilisée comme potager par les employés de l'entreprise. Le reste était en friche. Quant au bâtiment, il n'était pas habité ni en l'état de l'être.

10. Le 13 octobre 2005, dans ses écritures après enquêtes, l'hoirie Babel a persisté dans ses conclusions, la parcelle en cause apparaissant avoir perdu de manière irréversible son aptitude à la culture.

11. Le 4 novembre 2005, la CFA a persisté dans sa décision initiale. Le transport sur place avait certes permis de constater que le terrain, dans son état actuel, était impropre à l'agriculture. Il n'en demeurait pas moins qu'il se trouvait toujours en zone agricole, que son affectation en décharge n'était pas légale et qu'assaini, il serait approprié à l'agriculture. L'hoirie Babel ne saurait tirer un droit d'une situation illicite qu'elle avait tolérée de son locataire.

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. a. La LDFR a pour but, selon son article 1, d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondements d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive et orientée vers une exploitation durable du sol ainsi que d'améliorer les structures. Elle s'applique aux immeubles agricoles isolés, ainsi qu'à ceux faisant partie d'une entreprise agricole, situés en dehors de la zone à bâtir, de même qu'aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 1 let. a et al. 2 let. b LDFR).

b. L'article 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 (LALDFR - M 1 10) prévoit que les immeubles situés en zone agricole qui ne sont pas appropriés à un usage agricole ou horticole sont exclus du champ d'application de ladite loi, par décision de l'autorité compétente, soit de la commission foncière agricole (art 10 LALDFR). Une telle demande de constatation de non assujettissement peut être déposée par le propriétaire de l'immeuble ou de l'entreprise agricole (art. 10 al. 1 du règlement d'exécution de la LALDFR du 26 janvier 1994 - ReLALDFR - M 1 10.01).

3. a. Selon la jurisprudence, sont objectivement soumis à la LDFR les immeubles agricoles isolés et les immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole. La notion d'immeuble agricole se rattache à l'article 16 alinéa 1 lettre a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 (LAT - RS 700), qui prévoit que les zones agricoles englobent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou horticole. La notion de "terrain se prêtant à une exploitation agricole ou approprié à un usage agricole", doit être comprise de manière identique dans l'application de la LDFR et dans celle de la LAT (ATF 120 V 375 = JdT 2001 pp. 56 ss., 58).

Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délassement et à assurer l'équilibre écologique. Elles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture, de même que les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture (art. 16 al. 1 let. a et b LAT).

b. Le Tribunal fédéral a encore précisé, dans l'ATF 125 III 175 précité, 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 précité, consid. 2c).

4. Il ressort du dossier que la parcelle en cause n'est actuellement plus utilisée pour l'agriculture, alors même que le contrat de bail du 17 septembre 1991 mentionne expressément un usage agricole, outre une affectation commune de dépôt. Force est de constater que le bailleur a laissé s'établir une situation de fait ne correspondant pas à la destination de son terrain, en tolérant le développement d'une activité de dépôt non irréversible, incompatible avec la législation applicable en matière d'aménagement du territoire. Cela ne suffit pas à admettre que la parcelle a perdu sa vocation agricole.

5. Le recours doit ainsi être rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de l'Hoirie de Monsieur Jean Théodore Babel, soit pour elle Madame Catherine Babel, Monsieur Jaques Babel, la paroisse catholique romaine de Compesières et de Plan-les-Ouates, représentées par Madame Emmanuelle Eardley-Mossaz, pris conjointement et solidairement.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 23 mars 2005 par l'Hoire Jean-Théodore Babel contre la décision de la commission foncière agricole du 22 février 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge l'Hoirie de Monsieur Jean Théodore Babel, soit pour elle Madame Catherine Babel, Monsieur Jaques Babel, la paroisse catholique romaine de Compesières et de Plan-les-Ouates, représentées par Madame Emmanuelle Eardley-Mossaz, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'000.- ;

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 Mégevand, avocat de l'Hoirie de Monsieur Jean Théodore Babel, soit pour elle Madame Catherine Babel, Monsieur Jaques Babel, la paroisse catholique romaine de Compesières et de Plan-les-Ouates, représentées par Madame Emmanuelle Eardley-Mossaz ainsi qu'à la commission foncière agricole et à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

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 :