

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2940/2006-DT

ATA/159/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 3 avril 2007

dans la cause

Monsieur Niel Etienne HADI

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

et

Madame Yvonne Marie Lucie PHILIPPE

Madame Chantal Marie Noëlle GERUSAZ

Monsieur Jacques Joseph René PHILIPPE

Monsieur Jean-Marie Marcel PHILIPPE

Monsieur Michel Henri Joseph PHILIPPE

représentés par Me Patrick Bonnefous, notaire

EN FAIT

1. Monsieur Niel Etienne Hadi, né en 1981, est domicilié 190, route de Jussy à Puplinge.
2. Le 17 mars 2005, M. Hadi s'est vu adjudger la parcelle n° 573 de la commune de Puplinge, située en zone agricole, lors d'une vente aux enchères. Il a saisi la commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une requête en autorisation d'acquérir ladite parcelle.

Par décision du 22 mars 2005, la CFA a rejeté la requête, considérant que M. Hadi ne disposait pas d'une formation d'agriculteur et ne pouvait être reconnu en tant qu'exploitant à titre personnel au sens de l'article 63 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11). Cette décision a été confirmée par le Tribunal administratif le 4 avril 2006 (ATA/192/2006).
3. Entretemps, le 6 juin 2006, M. Hadi a fait une offre d'achat pour la parcelle n° 2177 de la commune de Presinge, d'une surface de 12'813 m². Ce terrain, constitué de terres cultivables, situé en zone agricole à deux cents mètres de l'exploitation horticole de M. Hadi, était mis en vente par offre publique d'achat, publiée à deux reprises dans la feuille d'avis officielle, par les propriétaires, Mesdames Chantal Marie Noëlle Gerusz et Yvonne Marie Lucie Philippe, Messieurs Jacques Joseph René, Jean-Marie Marcel et Michel Henri Joseph Philippe (ci-après : les consorts Philippe ou les vendeurs) au prix de CHF 102'504.-, soit CHF 8.- le m².
4. Le 6 juin 2006, M. Hadi a déposé auprès de la CFA une requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 2177 de Presinge.

Il a exposé qu'aucun autre agriculteur ne s'était intéressé à l'achat de la parcelle. Il entendait l'exploiter personnellement pour la culture de sapins de Noël. Le rejet de sa première requête, concernant la parcelle de Puplinge, était fondé sur son absence de formation certifiée. Il avait depuis lors effectué une formation au Centre de formation professionnelle et de promotion agricoles de Montravel, en France, du 12 septembre 2005 au 7 avril 2006.
5. Le 16 juin 2006, le mandataire des consorts Philippe a demandé à M. Hadi de fournir le justificatif de son statut d'agriculteur. Il lui reprochait d'avoir déposé une requête sans être muni des pouvoirs des vendeurs.
6. Le 26 juin 2006, M. Hadi a informé le mandataire des consorts Philippe qu'il n'avait pas déposé de requête au nom des vendeurs mais en son nom d'acheteur potentiel. Il a envoyé une copie de cette lettre à la CFA.

7. Le 14 juillet 2006, M. Hadi a demandé à être entendu par la CFA.
8. Le 18 juillet 2006, la CFA a rendu une ordonnance préparatoire. La requête de M. Hadi du 6 juin 2006 était sans objet, le requérant n'ayant pas pouvoir de représenter les vendeurs selon les informations données par leur mandataire.

Néanmoins, comme M. Hadi pouvait également demander à la CFA de constater, dans la mesure où il avait un intérêt légitime, qu'il pouvait être autorisé à acquérir un immeuble agricole, sa requête serait traitée comme telle. Compte tenu du fait que la qualité d'exploitant à titre personnel avait déjà été refusée à M. Hadi par décision de la CFA du 22 mars 2005 et que le recours contre l'arrêt du Tribunal administratif confirmant ce refus était en cours d'instruction, il se justifiait de suspendre la procédure de demande en constatation jusqu'à droit jugé par le Tribunal fédéral. Cette suspension était également justifiée par le fait que M. Hadi avait fait valoir sa formation, terminée le 7 avril 2006, devant le Tribunal fédéral dans l'autre procédure.
9. Par acte posté le 11 août 2006, M. Hadi a recouru au Tribunal administratif contre la décision de la CFA, qui lui avait été notifiée par courrier du 24 juillet 2006.

La décision de la CFA était contraire à l'article 61 LDFR, puisqu'il entendait bien acquérir la parcelle. Quant à la décision de suspension, elle était injustifiée en l'absence de question préjudicielle que le Tribunal fédéral devait juger.

Sa qualité d'exploitant agricole devait être reconnue. Il cultivait lui-même ses terres, ce qui n'était pas contesté. En outre, il remplissait également la deuxième condition imposée par l'article 9 alinéa 2 LDFR, puisqu'il était au bénéfice, depuis le 7 avril 2006, du Brevet professionnel agricole de niveau V, équivalent à un CFC.

Il conclut à l'annulation de la décision de la CFA, à l'octroi de l'autorisation d'acquisition et, subsidiairement, au renvoi de la cause à la CFA.
10. Le 18 septembre 2006, la CFA a persisté dans les termes de sa décision.
11. Le 20 octobre 2006, M. Hadi a versé à la procédure une attestation de l'office pour l'orientation, la formation professionnelle et continue (OFPC) du 5 octobre 2006, indiquant qu'il remplissait les conditions d'admission aux procédures de qualification de la loi fédérale sur la formation professionnelle dans le but d'obtenir le CFC d'horticulteur.
12. Invités à se déterminer, les consorts Philippe ont indiqué, le 23 octobre 2006, que M. Hadi était le seul acquéreur potentiel à accepter de payer le prix maximum autorisé.

13. Le 21 décembre 2006, le Tribunal fédéral a confirmé l'arrêt rendu par le tribunal de céans le 4 avril 2006, concernant le refus de la CFA d'accorder l'autorisation d'acquérir la parcelle de Puplinge.
14. En réponse à la demande du juge délégué à l'instruction de la cause, l'OFPC a indiqué que la procédure de qualification consistait en une évaluation des acquis. Les conditions d'admission exigeaient une expérience professionnelle d'au moins cinq ans. Suite à un rapport d'experts, une attestation cantonale de qualification serait émise pour les branches acquises. M. Hadi aurait la possibilité de faire valider toutes ou partie des matières du CFC et si besoin, de se présenter à la procédure de qualification conventionnelle en passant des examens de fin d'apprentissage après avoir suivi des formations complémentaires.
15. Le 8 février 2007, les consorts Philippe ont indiqué que si le recourant était jugé qualifié pour faire une offre d'achat, s'il maintenait son offre initiale et se prêtait à un arrangement amiable avec le locataire du terrain, il leur serait difficile de ne pas considérer favorablement sa candidature à l'acquisition.
16. Lors de la comparution personnelle du 12 mars 2007, M. Hadi a déclaré qu'il n'avait pas encore de réponse concernant la procédure de validation des acquis. La Haute école de Lullier lui envoyait régulièrement des stagiaires candidats à l'école et il avait été sélectionné pour le prix du développement durable. Il a versé les pièces attestant ces faits à la procédure.
- La représentante de la CFA a persisté dans les termes de la décision de celle-ci.
- Les consorts Philippe, convoqués étaient absents et non représentés.
17. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Le recours porte sur deux décisions contenues dans le même acte, qu'il convient de distinguer.

La CFA qualifie tout d'abord de sans objet la requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 2177 de Presinge déposée par M. Hadi, celui-ci n'ayant aucun pouvoir de représenter les vendeurs.

S'agissant de cette première décision, le recours, interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - M 1 10; art. 63 al. 1 litt. a. LPA).

2. Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR).

L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). En revanche, lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation d'acquérir est accordée si malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel (art. 64 LDFR).

La LDFR distingue la demande en autorisation d'acquérir, déposée par l'acquéreur après la conclusion d'un contrat en la forme authentique avec le vendeur (art. 61 et 83 LDFR), de la demande en constatation, qu'il est possible de demander, avant la conclusion d'un contrat, afin de vérifier si la convention envisagée est soumise à autorisation et, cas échéant, susceptible d'être autorisée (B. STALDER, in *Le droit foncier rural - Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural* du 4 octobre 1991, Brugg 1998, n. 7 ad. art. 83 et n. 7 ad art. 84).

En l'espèce, aucun contrat de vente n'a été conclu entre les parties. De ce fait, c'est à juste titre que la CFA a jugé que la requête en autorisation d'acquérir la parcelle du 6 juin 2006 était sans objet, la demande du recourant devant être qualifiée de demande en constatation. Le recours sera rejeté sur ce point.

3. Le recours porte également sur une deuxième décision, celle de suspension de l'instruction de la demande en constatation. Cette décision a été prise dans l'attente d'un arrêt du Tribunal fédéral dans une procédure initiée antérieurement portant sur la qualité d'exploitant à titre personnel du recourant.

C'est le lieu de rappeler que les conditions permettant d'admettre la qualité d'exploitant à titre personnel d'un requérant doivent être remplies au plus tard au moment où la décision est prise par l'autorité compétente (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 4b et les références).

Toutefois le tribunal de céans ne peut procéder à l'examen du bien-fondé de la décision de suspension de la CFA, le recours étant tardif s'agissant d'une décision incidente (art. 63 al. 1 let. b LPA). En outre, le Tribunal fédéral ayant dans l'intervalle rendu son arrêt, le recours est également devenu sans objet, la CFA étant maintenant en mesure de poursuivre l'instruction de la demande en constatation.

Au vu de ce qui précède, le recours, en tant qu'il porte sur la décision de suspension de l'instruction de la demande en constatation, sera déclaré irrecevable.

4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 11 août 2006 par Monsieur Niel Etienne Hadi contre la décision de la commission foncière agricole du 18 juillet 2006 en tant qu'elle déclare sans objet la requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 2177 de la commune de Presinge ;

le déclare irrecevable pour le surplus ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Monsieur Niel Etienne Hadi un émolument de CHF 500.- ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; 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 au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Monsieur Niel Etienne Hadi, à Me Patrick Bonnefous, mandataire des consorts Philippe ainsi qu'à la commission foncière agricole.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :