

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/714/2012-AMENAG

ATA/756/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 6 novembre 2012

dans la cause

Monsieur Pierre TAPPONNIER

représenté par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. Monsieur Pierre Taponnier est propriétaire depuis 1968 de la parcelle n° 13'726 du cadastre de la commune de Bardonnex, d'une surface de 5'447 m², sise en zone agricole.
2. Cette parcelle est contiguë à la parcelle n° 4'223 du cadastre de la commune de Bardonnex, sise en zone 4B constructible, dont M. Taponnier est également propriétaire depuis 1968 et sur laquelle est construit un bâtiment d'habitation.
3. La parcelle n° 13'726 est de forme rectangulaire et d'orientation nord-ouest/sud-est. De même largeur que la parcelle n° 4'223 et attenant à celle-ci par son petit côté sud-ouest, elle la prolonge, formant une bande allant en direction du nord-ouest jusqu'au chemin permettant d'accéder depuis la route de Gratillet à la parcelle n° 14'445, d'une surface de 9'973 m² sur laquelle est construit un bâtiment affecté en partie à du logement en PPE et à l'exploitation d'un manège. Le feuillet du Registre foncier relatif à la parcelle n° 14'445 mentionne qu'elle est désassujettie à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) depuis le 11 avril 2002.

Sur son long côté sud-ouest, la parcelle n° 13'726 est bordée par les parcelles n^{os} 13'730 d'une surface de 490 m², 13'731 d'une surface de 582 m², 13'732 d'une surface de 644 m² et 13'733 d'une surface de 2'701 m², qui la séparent de la route du Gratillet. Toutes ces parcelles sont situées en zone agricole. De l'autre côté de la route du Gratillet, faisant face aux parcelles précitées, se trouvent de vastes parcelles situées en zone agricole qui sont actuellement affectées à l'agriculture (parcelles n^{os} 4'692, 13'470, 13'469, 13'468, etc.).

Sur son long côté nord-est, la parcelle n° 13'726 jouxte principalement la parcelle n° 13'725 de même forme et d'une surface de 2'268 m², située en zone agricole ainsi que la parcelle n° 14'445 précitée.

La consultation de la photo aérienne des lieux, disponible sur le guichet cartographique du Système d'Information du Territoire genevois mis à disposition en ligne par le département de l'urbanisme (www.sitg.ch) met en évidence qu'aucune des parcelles précitées n'était en 2012 affectée à l'agriculture.

4. Dans le coin nord-est de la parcelle n° 13'726, sur le haut du côté de la parcelle adjacente à la parcelle n° 4'223, se trouve une piscine dont la construction a été autorisée par le département compétent en 1979.
5. La parcelle n° 13'726 possède un accès direct sur la route de Gratillet, passant entre les parcelles n^{os} 13'732 et 13'733.

6. Par requête du 25 octobre 2011, M. Tapponnier a requis de la commission foncière agricole (ci-après : CFA) le désassujettissement de la parcelle n° 13'726 pour pouvoir vendre cette parcelle. Celle-ci, clôturée, était utilisée comme parc d'agrément. Il avait planté de nombreux arbres d'ornement, une haie d'essences variées ainsi qu'un verger. Outre la piscine qu'il avait été autorisé à construire sur celle-ci, il avait installé de nombreux points d'arrosage automatique, ainsi qu'un câble permettant l'utilisation d'une tondeuse à robot. Les 70 % des parcelles limitrophes étaient des parcelles d'agrément et les 30 % restant constitués d'une route privée et de toutes petites parcelles agricoles.
7. Le 9 janvier 2012, la CFA a effectué un transport sur place. Elle a constaté l'exactitude de la description de l'aspect actuel de la parcelle telle qu'exposée dans la requête précitée. Si la parcelle n° 13'725 voisine avait été désassujettie comme l'avait affirmé M. Tapponnier, ce n'était pas suite à une décision mais *de jure* en raison de sa petite surface.
8. Le 24 janvier 2012, la CFA a rejeté la requête de M. Tapponnier. La parcelle était appropriée à l'agriculture.
9. Par acte posté le 5 mars 2012, M. Tapponnier a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre la décision de la CFA, reçue le 3 février 2012, concluant à son annulation. Celle-ci avait considéré à tort que la parcelle n° 13'726 était appropriée à un usage agricole. Il ne suffisait pas de prendre en considération un critère objectif. L'usage fait depuis de longues années devait l'être également. Le fait qu'un immeuble ne soit plus utilisé par l'agriculture depuis de nombreuses années et qu'il ne le sera pas à l'avenir devait être pris en considération.
10. Le 14 mai 2012, la CFA a conclu au rejet du recours. La parcelle n° 13'726 n'en constituait pas une de peu d'étendue. Elle était appropriée objectivement à un usage agricole. Le critère objectif primait le critère subjectif de l'utilisation effective. L'affectation de la parcelle n'avait rien d'irréversible et les conditions n'étaient pas réunies pour admettre que celle-ci avait perdu sa vocation agricole.
11. M. Tapponnier a répliqué le 1^{er} juin 2012. La piscine aménagée sur la parcelle n° 13'726 avait été autorisée par le département des travaux publics, aujourd'hui le département de l'urbanisme, et il a produit l'autorisation délivrée le 18 octobre 1979 (ATA n° 74'488). Il a également fourni deux extraits du registre foncier relatifs aux parcelles n^{os} 13'725 et 14'445, qui attestaient de leur désassujettissement à la LDFR. Le périmètre au sein duquel se situait la parcelle n° 13'726 avait donc, en majeure partie, perdu sa vocation agricole.
12. Le 4 juin 2012, ce courrier a été transmis à la CFA et les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2.
 - a. La question litigieuse consiste à déterminer si la parcelle n° 13'726 n'est plus appropriée à un usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR, de sorte qu'elle peut être soustraite du champ d'application de la 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 (E. HOFER *in* Le droit foncier rural, Brugg 1998, n^{os} 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, 1994-1998, 1999, p. 49).
 - c. Il est admis que la caractéristique de l'aptitude à une activité agricole est de nature mixte à prédominance objective : il convient en priorité d'analyser si, indépendamment de l'usage qui en est fait, un terrain est apte à être utilisé de manière agricole ou horticole. Toutefois, ce concept objectif doit être tempéré par des considérations d'ordre subjectif : l'usage qui en a été fait, depuis de longues années, doit jouer un rôle dans l'appréciation des autorités. Un parc attendant à une villa située en zone agricole se prêterait aussi, sur la base de critères purement objectifs, à un usage agricole ou horticole. Pourtant, le but de la loi n'est pas de faire de tels biens-fonds des immeubles agricoles. Il va toutefois de soi que la composante subjective n'a qu'une valeur secondaire.

Le Tribunal fédéral a énoncé une règle générale en ces termes : 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 (Y. DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé, tome II, Berne 2006, p. 176-177 ; cf. également la jurisprudence de la chambre de céans ATA/433/2008 du 27 août 2008 ; ATA/145/2005 du 15 mars 2005 ; ATA/564/2003 du 23 juillet 2003 et les références citées). L'usage effectif n'est en résumé pas déterminant dans la mesure où il est récent. Par contre, son existence prolongée ferait perdre au terrain sa nature objectivement agricole.

La prise en compte de l'écoulement du temps est un moyen efficace de faire front à l'abus de droit, situation consécutive à la mise en place dans l'urgence

d'un système destiné à contourner la loi (Y. DONZALLAZ, *op. cit.*, p. 180). A cet égard, le Tribunal fédéral, citant la doctrine, confirme qu'un parc attenant à une villa située en zone agricole qui se prêterait objectivement parlant à un usage agricole ou horticole peut *in abstracto* faire l'objet d'un désassujettissement (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 et les références citées).

d. Selon une jurisprudence constante et la doctrine (ATA/189/2012 du 3 avril 2012 ; ATA/564/2003 précité ; Y. DONZALLAZ, *op. cit.*, p. 178), une parcelle dont la zone médiane était depuis plus d'un siècle un parc d'agrément comportant une mare et des arbres d'essences parfois protégées, sillonnée d'allées, ne participait pas au champ d'application de la LDFR, étant précisé que même le fait que les propriétaires en aient fait faucher l'herbe par un agriculteur, qui percevait de ce fait des paiements directs, n'avait pas à être pris en considération pour juger de son caractère agricole.

3. En l'espèce, il est constant que la parcelle litigieuse, située en zone agricole, ne fait pas partie d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR. Elle n'est plus affectée à l'agriculture depuis 1968 au moins, date de son acquisition par le recourant qui l'utilise comme jardin d'agrément et l'a arborisée à cette fin depuis de nombreuses années. Elle est entourée de parcelles qui se trouvent elles-mêmes en zone agricole et qui, hormis la parcelle n° 14'445, sont désassujetties pour la seule raison que leurs surfaces sont inférieures à 2'500 m². Même si aucune de ces parcelles n'est plus, à l'heure actuelle, dévolue à l'agriculture, on ne peut sans autre retenir, qu'au vu du seul écoulement du temps, la zone formée de la parcelle n° 13'326 et des parcelles voisines restera non affectée à l'agriculture alors qu'elle se situe dans le prolongement des grandes parcelles affectées à un tel usage, qui se situent de l'autre côté de la route de Gratillet. C'est donc à juste titre que la CFA a refusé de désassujettir, notamment au vu de ses dimensions, la totalité de la parcelle de la zone agricole quels que soient l'état de végétation qu'elle présente actuellement et l'utilisation qu'en fait son propriétaire.
4. Le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant qui succombe et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 mars 2012 par Monsieur Pierre Tapponnier contre la décision de la commission foncière agricole du 24 janvier 2012 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Monsieur Pierre Tapponnier ;

dit qu'il ne lui est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss 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'art. 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 Me Bruno Mégevand, avocat du recourant, à la commission foncière agricole, ainsi qu'à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction a.i. :

C. Sudre

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :