

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3689/2005-IEA

ATA/631/2006

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 28 novembre 2006

dans la cause

Monsieur Raymond GALLAY
représenté par Me Pierre Gabus, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

et

OFFICE DES POURSUITES

EN FAIT

1. Monsieur Raymond Gallay (ci-après : M. Raymond Gallay ou le recourant) ainsi que Messieurs Henri, Jean-Claude et Michel Gallay sont copropriétaires de la parcelle n° 2452, feuille 25, sise au 10, chemin de Longet sur la commune de Chancy.

La parcelle n° 2452, d'une superficie totale de 16'179 m², est située en zone agricole. Elle comprend cinq bâtiments :

- une habitation, n° 114, d'une surface de 27 m² ;
- une habitation, n° 115, d'une surface de 81 m² ;
- un dépôt, n° 263, d'une surface de 1150 m² ;
- un bâtiment, n° 374, d'une surface de 38 m² ;
- un hangar, n° 431, d'une surface de 864 m².

Cette parcelle a fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage, lors de laquelle la saisie des parts de copropriété a été ordonnée. L'office des poursuites, chargé de la gérance légale de l'immeuble, a requis une expertise en vue de sa réalisation forcée. Cette expertise relevait le caractère industriel des bâtiments n^{os} 263 et 374 qui abritaient des locaux d'une entreprise de serrurerie et de construction de machines agricoles ou industrielles. Elle notait l'affectation du hangar n° 431 pour partie comme couvert à machines, comme un dépôt loué à un tiers et comme un dépôt combiné avec un bureau/atelier, un local réfectoire pour le personnel comprenant une cuisine et un WC/douche, également loué à un tiers. Le long du hangar se trouvait une fosse pour le travail sous les véhicules lourds ainsi qu'un portique. L'expert a précisé, d'une part, que le hangar était autonome et pouvait être exploité indépendamment des autres bâtiments et, d'autre part, que les bâtiments n^{os} 263, 374 et 431 avaient été construits pour l'entreprise familiale des copropriétaires.

2. Suite à cette expertise, le 22 avril 2004, l'office des poursuites a saisi la commission foncière agricole (ci-après : la CFA) d'une requête en désassujettissement de la parcelle n° 2452. La requête mentionnait que selon l'expertise les bâtiments construits sur la parcelle étaient affectés à une activité industrielle et non agricole.
3. La CFA a procédé à un transport sur place le 26 mai 2004, en présence du recourant. Elle a constaté les éléments suivants :

- la partie de la parcelle comprenant les hangars et dépôts n'était plus apte à recevoir une activité agricole ;
 - la partie sud-est de la parcelle, même en pente, devrait rester assujettie ;
 - une division de la parcelle devrait être réalisée à la limite du chemin séparant les deux parties de celle-ci.
4. Par ordonnance préparatoire du 20 juillet 2004, la CFA a transmis le dossier au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI) pour décision au sens de l'article 4a de l'ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (ODFR – [RS 211.412.110](#)).
5. Le DCTI a confirmé la légalité des constructions sises sur les parcelles en cause par décision du 2 septembre 2004, notifiée à l'office des poursuites. Il a relevé que le bâtiment n° 431 avait été autorisé le 23 décembre 1981 comme hangar agricole ; la construction du bâtiment n° 263 comme atelier de serrurerie, puis son agrandissement comme atelier de réparation de machines agricoles, avaient été autorisés respectivement le 21 janvier 1966 et le 7 mai 1974.
6. La CFA a, par ordonnance préparatoire du 16 novembre 2004, invité l'office des poursuites à présenter un projet de division selon un tracé plaçant dans une parcelle agricole la partie sud-est du terrain ainsi que sa partie nord comprenant le bâtiment n° 431 ; l'autre parcelle à créer devait comprendre tous les autres bâtiments. Cette ordonnance se référait à la requête de l'office des poursuites du 22 avril 2004, au transport sur place du 26 mai 2004 et à la décision du DCTI du 2 septembre 2004, qualifiée de définitive et exécutoire.
7. Le 10 janvier 2005, M. Raymond Gallay a réagi à cette ordonnance. Se plaignant de la référence à une décision définitive et exécutoire dont il n'avait pas eu connaissance, il demandait une division de la parcelle selon un tracé permettant de maintenir toutes les constructions sur la même parcelle, soit une division suivant la ligne du chemin traversant la parcelle entre la partie sud-est et la partie nord occupée par tous les bâtiments. Il affirmait que le hangar n° 431 avait été construit 20 ans auparavant en agrandissement de l'entreprise agricole Gallay Frères et était donc lié aux autres constructions.
8. Le 27 janvier 2005, la CFA a informé M. Raymond Gallay qu'elle était liée par les constatations faites par le DCTI.
9. Le 21 février 2005, l'office des poursuites a adressé à la CFA un dossier de mutation, daté du 14 décembre 2004, relatif à une division de la parcelle n° 2452 en deux parcelles selon le tracé fixé par l'ordonnance préparatoire du 16 novembre 2004.

10. Le 3 mars 2005, le conseil de M. Raymond Gallay a requis de la CFA communication du dossier de celle-ci ainsi que de la décision du DCTI du 2 septembre 2004. La CFA affirme l'avoir informé par téléphone du fait qu'il pouvait consulter le dossier auprès de son secrétariat et qu'il ne l'aurait fait que le 7 octobre 2005.
11. Le 5 août 2005, l'office des poursuites a sollicité de la CFA la prise d'une décision dès lors qu'il avait transmis le dossier de mutation le 21 février 2005 et que la vente aux enchères était bloquée dans l'attente de celle-ci.
12. Par décision du 30 août 2005, la CFA a ordonné la division de la parcelle n° 2452 de Chancy en deux sous-parcelles n°s 3529 de 6'409 m² ainsi que 3530 de 9'760 m² et prononcé le désassujettissement de la parcelle n° 3529 (NE). Cette décision a été notifiée le 7 septembre 2005 à l'office des poursuites, en sa qualité de mandataire des copropriétaires. Ces derniers ont reçu copie de cette décision par un courrier recommandé du 16 septembre 2005 de l'office des poursuites.
13. Par acte posté le 17 octobre 2005, M. Raymond Gallay a recouru auprès du Tribunal administratif contre ladite décision. Il conclut, sous suite de frais et dépens, à son annulation, celle-ci devant être réformée en ce sens que la division de la parcelle devait être effectuée selon une ligne suivant le chemin traversant celle-ci.

La décision de la CFA était insuffisamment motivée, ce qui violait son droit d'être entendu. L'office des poursuites n'était pas compétent pour déposer la requête ayant abouti à la décision attaquée.
14. L'office des poursuites a déposé ses observations le 21 novembre 2005.

Dès le dépôt d'une réquisition de vente, il avait l'obligation d'entreprendre les démarches nécessaires en vue du désassujettissement des parties non agricoles d'un immeuble mixte. La décision du DCTI du 2 septembre 2004 avait été transmise aux copropriétaires le 7 septembre 2004.
15. La CFA s'est opposée au recours dans ses écritures du 16 décembre 2005.

L'office des poursuites avait agi valablement dans le cadre de la réalisation forcée de la parcelle n° 2452 ; il était compétent pour déposer une requête en désassujettissement avant la vente aux enchères. Le bâtiment n° 431 avait une affectation agricole et ne pouvait pas être désassujetti.
16. Le 9 mars 2006, le recourant a répliqué à la réponse de la CFA. Le bâtiment n° 431 n'avait jamais servi comme hangar agricole. Il constituait depuis sa construction une annexe de l'atelier situé dans le bâtiment n° 263. La division de la parcelle décidée par la CFA n'était pas logique dès lors qu'elle séparait ces deux bâtiments sur deux parcelles distinctes.

17. Le 30 mars, l'office des poursuites a renoncé à dupliquer.
18. Le 3 avril 2006, la CFA a contesté l'absence d'affectation agricole du hangar affirmant que le recourant ne pouvait se prévaloir d'une situation de fait illicite pour obtenir le désassujettissement.
19. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif examine d'office et librement la recevabilité du recours.

Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 83 al. 3 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 - LDFR - RS 211.412.11 ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural - LaLDFR - M 1 10 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

La qualité pour recourir en matière d'autorisation de désassujettissement ne découle pas du droit cantonal, mais du droit fédéral (ATF 129 III 583 consid. 3 p. 586). Le propriétaire dont l'immeuble allait faire l'objet d'une vente dans le cadre de la réalisation forcée, devait pouvoir sauvegarder son intérêt à obtenir un meilleur prix de réalisation pour la partie non agricole de son immeuble à usage mixte et être autorisé à recourir contre une décision (préparatoire à la vente) de désassujettissement partiel (ATF 129 III 583 consid. 3.2.2 p. 587). Le copropriétaire d'un immeuble concerné par une telle décision doit également bénéficier de la qualité pour recourir, indépendamment de l'accord éventuel des autres copropriétaires. La situation est distincte du cas tranché par le Tribunal administratif dans son arrêt du 14 septembre 2004 qui concernait une requête en désassujettissement formé par un seul des deux copropriétaires d'une parcelle (ATA/716/2004 du 14 septembre 2004). M. Raymond Gallay a donc la qualité pour recourir et le recours est recevable.

2. Tel que garanti par l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend pour l'intéressé le droit d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATA/879/2003 du 2 décembre 2003). La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que

l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Ces exigences sont respectées si l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il y a cependant violation du droit d'être entendu si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et traiter les problèmes pertinents (ATF 122 IV 8 et les références citées).

En l'espèce, la décision se réfère expressément aux actes ayant marqué les grandes étapes de la procédure, la requête déposée par l'office des poursuites le 22 avril 2004, le transport sur place du 26 mai 2004, la décision du DCTI du 2 septembre 2004 et le tableau de mutation parcellaire communiqué par l'office à la CFA le 21 février 2005. Ces éléments sont suffisants au regard de l'obligation de motivation des décisions. Le recourant était parfaitement en mesure de comprendre les motifs qui ont fondé cette décision comme sa portée. Il a notamment eu l'opportunité de prendre connaissance de la décision du DCTI à tout le moins depuis qu'il a eu connaissance de l'ordonnance préparatoire de la CFA du 16 novembre 2004 à laquelle il a réagi le 10 janvier 2005. Il connaissait donc parfaitement les conséquences de cette décision et n'a pris aucune mesure pour la contester. La décision de la CFA était donc correctement motivée.

3. L'office des poursuites doit réaliser les immeubles aux enchères de la manière la plus avantageuse pour les intéressés (ATF 120 III 138 consid. 2c). Pour atteindre un tel résultat, il est indispensable que les conditions des enchères indiquent si l'immeuble est soumis ou non à la LDFR (ATF 128 III 339 consid. 4c/aa). Comme les immeubles à usage mixte (art. 2 al. 2 let. d LDFR) ne sont soumis à la LDFR qu'à titre provisoire, il est nécessaire de clarifier leur situation juridique avant d'arrêter et de déposer les conditions d'enchères. Selon la jurisprudence, la décision de l'office de requérir une autorisation de désassujettissement est une mesure préparatoire en vue des enchères. Dès la réquisition de vente de l'immeuble, le préposé de l'office doit entreprendre les démarches en vue du désassujettissement des parties non agricoles d'un immeuble à usage mixte, c'est-à-dire requérir de l'autorité compétente une autorisation au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR (ATF 129 III 583 consid. 3.2.1.). Contrairement à ce que soutient la recourante, le préposé de l'office des poursuites avait donc le droit et même l'obligation de déposer la requête d'autorisation tendant au désassujettissement de la partie non agricole de l'immeuble.
4.
 - 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).
 - 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 (cf. 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. En effet, le message du Conseil fédéral, suivi en cela par plusieurs auteurs, reconnaît que le caractère même objectivement exploitable à titre agricole d'une parcelle doit s'effacer devant une utilisation non agricole de plusieurs années (ATA/145/2005 du 15 mars 2005, confirmant la motivation développée dans l'ATA/564/2003 du 23 juillet 2003).

d. 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 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 (ATA/564/2003 précité).

En l'espèce, il ressort du dossier que le hangar n° 431 n'a pas eu d'affectation agricole depuis de nombreuses années, voire dès sa construction. Il est utilisé comme une installation complémentaire aux ateliers de l'entreprise installés dans les deux autres bâtiments. La CFA a constaté, lors de son transport sur place le 26 mai 2004, que la partie de la parcelle comprenant les hangars et dépôts n'est plus apte à recevoir une activité agricole et qu'une division de la parcelle devrait être réalisée à la limite du chemin séparant les deux parties de celle-ci ; elle n'a modifié son analyse qu'au vu de l'affectation initialement agricole du hangar constatée par le DCTI mais ce point n'est pas déterminant dès lors que les autres bâtiments avaient également une affectation agricole à l'origine. La partie du terrain située devant le hangar n° 431 n'est pas exploitable vu sa dimension restreinte, la proximité immédiate d'un atelier de réparation de véhicules industriels, la disposition du chemin qui sépare cette partie du terrain du secteur sud-est à vocation agricole, ainsi que la présence de conduites rendant une exploitation du sol très difficile. De plus, à la lecture du plan parcellaire du 3 mars 2004, la configuration de la bande de terrain comprenant le bâtiment n° 431 située au nord-ouest du terrain s'apparente beaucoup plus à celle de la parcelle n° 3529, elle-même désassujettie.

Au vu de la jurisprudence et de la doctrine précitées, ces éléments sont de nature à justifier le désassujettissement de la bande de terrain en cause sur laquelle repose le hangar N° 431 jusqu'à la limite du chemin de Longet. La CFA n'en a toutefois aucunement tenu compte dans sa décision, et, ce faisant, a violé l'article 6 alinéa 1 LDFR.

5. Bien fondé, le recours sera admis et la décision attaquée annulée. Le dossier sera donc renvoyé à l'autorité intimée afin qu'elle rende une nouvelle décision dans le sens des considérants.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la CFA, qui succombe (art. 87 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée au recourant, à charge de la CFA.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 octobre 2005 par Monsieur Raymond Gallay contre la décision de la commission foncière agricole du 30 août 2005 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission foncière agricole du 30 août 2005 ;

renvoie la cause à la commission foncière agricole pour nouvelle décision au sens des considérants ;

met à la charge de la commission foncière agricole un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à Monsieur Raymond Gallay une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à charge de la commission foncière agricole ;

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;

communiqua le présent arrêt à Me Pierre Gabus, avocat du recourant, ainsi qu'à la commission foncière agricole, à l'office des poursuites et à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges,
M. Bellanger, juge suppléant.

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 :