

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1803/2011-AMENAG

ATA/20/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 10 janvier 2012

dans la cause

COMMUNE X _____

Monsieur B _____

représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. La commune X_____ (ci-après : la commune) est propriétaire de la parcelle n° _____ de son cadastre, d'une surface de 3'396 m², située en bordure de la route de G_____. Une aire de repos avec quatre chênes et deux bancs tournés vers le vallon, de 290 m², y a été installée il y a une vingtaine d'années.

Le solde de la parcelle est exploité par Monsieur B_____, agriculteur.

Ce terrain jouxte directement les parcelles n^{os} 892, 257 et 2774 et est proche de la parcelle n° 2743, toutes propriétés de M. B_____, qui les exploite.
2. Environ 350 mètres plus au nord, le long de la route de G_____, se trouve la parcelle n° 2739 du cadastre de la commune, d'une surface de 4'433 m², dont M. B_____ est également propriétaire et exploitant.
3. L'ensemble des terrains précités est situé en zone agricole.
4. Suite à un engagement pris envers l'Association genevoise pour la protection de la nature (ci-après : AGPN), la commune a souhaité retrouver l'usage de la parcelle dont elle est propriétaire afin d'y planter un verger. Dans ce contexte, M. B_____ a proposé de l'échanger avec sa parcelle n° 2739 plus éloignée des autres terrains qu'il exploitait. La commune a accepté cette solution, dans la mesure où elle pouvait conserver la propriété de l'aire de repos pour en assurer le maintien et la pérennité.
5. Le conseil municipal de la commune, réuni en séance ordinaire le 15 juin 2010, a décidé la division de la parcelle n° 2768 en deux parcelles, l'une de 3'106 m² (n° 2768A- 3787) et l'autre de 290 m² (n° 2768B- 3788). Cette dernière, comprenant l'aire de repos, devait rester propriété de la commune, l'autre était cédée à M. B_____ qui en devenait propriétaire. En contrepartie, l'intéressé cédait à la commune, sans soulte, la parcelle n° 2739.
6. Le 8 juillet 2010, MBC Ingéo S.A. a établi un tableau de mutation n° 1/2010 approuvé par la direction générale du territoire le 15 juillet 2010, portant sur la division de la parcelle n° 2768.
7. En date du 23 mars 2011, un projet de division et d'échange de parcelles entre la commune et M. B_____, entérinant la délibération du conseil municipal précitée, a été établi par-devant notaire. Il précisait que la commune effectuerait des plantations sur la parcelle dont elle deviendrait propriétaire. Les parties déclaraient pour le surplus que ce terrain continuerait à être affermé à M. B_____.

8. Le même jour, Maître Jean-Rodolphe Christ, notaire, a saisi la commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une requête en division parcellaire-échange entre la commune et M. B_____.

La commune souhaitait conserver une aire de repos destinée au public tandis que M. B_____ disposerait ainsi d'une parcelle jouxtant les autres parcelles dont il était déjà propriétaire, facilitant son exploitation agricole.

9. La CFA a rejeté la requête par décision du 19 avril 2011.

Le fait que la parcelle n° 2768 continuerait d'être affermée à M. B_____ contredisait le projet de plantation de la commune.

L'art. 58 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) posait le principe de l'interdiction de partage matériel et de morcellement. L'art. 59 LDFR énumérait les circonstances exceptionnelles dans lesquelles l'interdiction de l'art. 58 LDFR n'était pas applicable. Cette énumération était exhaustive et la division projetée ne concernait aucune de ces hypothèses.

L'art. 60 LDFR permettait de délivrer des autorisations exceptionnelles dans des circonstances énumérées de manière exhaustive. Si les circonstances n'étaient pas claires, l'autorité devait s'orienter en fonction du but objectif de la loi et non en fonction des intérêts personnels subjectifs du requérant. En l'occurrence, la commune ne pouvait invoquer l'art. 60 al. 1 let. h LDFR, la présence d'une aire de repos ne constituant pas la réalisation d'une tâche d'intérêt public. La division ne pouvait ainsi pas être autorisée.

De plus, les parcelles n'étaient pas de valeur équivalente. Au vu de la différence de superficie, M. B_____ aurait dû être indemnisé pour la différence de valeur.

En tout état de cause, la commune ne pouvait se porter acquéreur de la parcelle n° 2739, les conditions de l'art. 65 LDFR n'étant pas réalisées. Les conditions d'un échange n'étaient ainsi pas réunies.

10. Par acte du 9 juin 2011, la commune et M. B_____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) à l'encontre de la décision précitée.

Le projet d'acte qui avait été soumis à la CFA comportait une erreur. En effet, M. B_____ avait déjà cessé d'exploiter la parcelle n° 2739 et ne revendiquait aucun bail à ferme sur ladite parcelle. Le projet d'acte serait modifié en ce sens.

Les conditions de l'autorisation au projet de division-échange étaient remplies. L'opération entrerait dans la définition d'une tâche d'intérêt public. En effet, le maintien d'une aire de repos publique au bord du domaine public pour permettre aux promeneurs de s'arrêter et de bénéficier d'une vue magnifique ne pouvait être rempli que par une collectivité publique.

De plus, lors de la construction du centre communal d'Athenaz en 1996, la commune s'était engagée auprès de l'AGPN à réhabiliter un terrain en verger à hautes tiges et replanter d'anciennes essences pour compenser le déclassement des terrains agricoles. Ayant décidé de mettre à exécution cet engagement sur une des parcelles dont elle était propriétaire, elle avait informé M. B_____ qu'elle entendait résilier son contrat de bail à ferme pour disposer de la parcelle n° 2768 à cette fin. M. B_____ avait proposé un échange de terrains pour pouvoir en conserver l'exploitation. Avec l'accord de ce dernier, la commune avait déjà planté un verger à hautes tiges sur la parcelle n° 2739.

Enfin, ce terrain était en pente, entouré d'arbres et de haies, alors que celui de la commune, entièrement plat, sans obstacle ni arbre, était bien mieux adapté à la culture et disposait d'un ensoleillement et d'une accessibilité optimales. Elle jouxtait les parcelles dont M. B_____ était déjà propriétaire. Ce dernier avait renoncé à une soulte malgré la différence de surface parce que la parcelle de la commune avait un meilleur rendement, compte tenu de son emplacement. Ainsi, l'opération avait pour but l'échange pour des terres mieux situées et mieux adaptées à la culture, conformément à l'art. 60 al. 1 let. c LDFR.

En conséquence, les recourants sollicitaient l'annulation de la décision de la CFA ainsi que la délivrance de l'autorisation de réaliser l'acte de division parcellaire et d'échange. Subsidiairement ils concluaient à ce que cette opération soit subordonnée au versement d'une soulte par la commune ou encore plus subsidiairement, que seul soit autorisé l'échange pur et simple des parcelles.

11. La CFA a transmis son dossier à la chambre et a persisté dans les termes de sa décision, par courrier du 28 juillet 2011.

Aucune norme conforme au droit de l'aménagement du territoire n'autorisait ni n'obligeait la commune à diviser la parcelle n° 2768 en deux sous-parcelles pour préserver une aire de repos pour le public. De même, les engagements pris par celle-là lors du déclassement des parcelles nécessaires à la construction du centre communal d'Athenaz étaient étrangers à la LDFR. En conséquence, l'opération n'entrait pas dans la définition d'une tâche d'intérêt public au sens des art. 60 al. 1 let. h et 65 LDFR. Pour le surplus, le fait d'avoir planté un verger à hautes tiges avant même d'avoir obtenu les autorisations requises concernant l'échange de terrains relevait du fait accompli et constituait un abus de droit qui ne pouvait être protégé.

L'art. 60 al. 1 let. c LDFR prévoyait que des exceptions au principe d'interdiction de partage matériel ou de morcellement pouvaient être délivrées lorsque des immeubles ou parties d'immeubles étaient échangés avec ou sans soulte contre des terrains mieux situés pour l'exploitation. Cet article ne permettait pas de créer des sous-parcelles d'une surface inférieure à 2500 m² qui seraient désassujetties de ce fait.

Les parcelles n'étaient pas équivalentes au plan quantitatif, la parcelle n° 2739 dépassant de 1'327 m² la parcelle n° 2768, soit de plus de 10 à 20%. Dès lors, la procédure d'autorisation était réservée.

Enfin, la commune ne pouvait se porter acquéreur de la parcelle n° 2739, les conditions de l'art. 65 LDFR n'étant pas réalisées.

12. Le 29 juillet 2011 le juge délégué a octroyé aux parties un délai au 29 août 2011 pour formuler toute requête complémentaire. Ce délai a ensuite été reporté au 15 septembre 2011 par pli du 22 août 2011.
13. Les recourants ont répliqué le 15 septembre 2011. Ils ne sollicitaient aucun acte d'instruction complémentaire.

Après la division requise, les deux parcelles faisant objet de l'échange présentaient une différence de surface de l'ordre de 1'040 m². M. B_____ considérait que l'avantage à devenir propriétaire de la parcelle n° 2768A ainsi créée et d'agrandir le périmètre des terres qui se jouxtaient compensait largement le versement de l'indemnité à laquelle il aurait pu prétendre.

L'échange de parcelles agricoles impliquait un transfert de propriété et donc une acquisition au sens de l'art. 61 al. 3 LDFR. En principe, l'acquisition d'un immeuble agricole était refusée lorsque l'acquéreur n'était pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 LDFR), ce motif ne pouvant être invoqué lorsqu'il s'agissait pour une collectivité d'acquérir un immeuble nécessaire à l'exécution d'une tâche publique prévue, conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire (art. 65 al. 1 et 3 LDFR). Or, le projet concerné par la présente procédure ne portait pas sur une tâche d'intérêt public. Cependant, en considérant que la commune ne pouvait se porter acquéreur de la parcelle n° 2739, la CFA avait méconnu l'art. 64 al. 1 LDFR. Selon cette dernière disposition, lorsque l'acquéreur n'était pas personnellement exploitant, l'autorisation lui était accordée s'il prouvait qu'il y avait un juste motif pour le faire. La liste de l'art. 64 LDFR n'étant pas exhaustive, la jurisprudence avait indiqué que le juste motif était réalisé dès lors que la transaction dans son ensemble provoquait une amélioration des structures agricoles. Lorsqu'un agriculteur acquérait par voie d'échange un immeuble situé dans le rayon usuel d'exploitation, il y avait amélioration structurelle. La condition des justes motifs de l'art. 64 al. 1 LDFR était ainsi réalisée.

S'agissant du morcellement de la parcelle n° 2768 en deux sous-parcelles, la CFA avait méconnu l'art. 60 al. 1 let. c LDFR. L'accord de la commune et de M. B_____, qui trouvait un intérêt personnel et professionnel important dans le regroupement de ses terres, était conforme à la volonté du législateur, raison pour laquelle le morcellement devait être autorisé. La division requise ne venait pas amputer la moindre surface consacrée à l'agriculture, la surface de 290 m² correspondant à la nouvelle parcelle n° 2768B n'étant nullement exploitée et exploitable à ce jour en raison des chênes et des aménagements qui s'y trouvaient.

Partant, les recourants concluaient à l'annulation de la décision querellée ainsi qu'à l'octroi de l'autorisation de diviser la parcelle n° 2768, puis à la constatation que la parcelle n° 2768B était soustraite au champ d'application de la LDFR. L'autorisation d'échanger les parcelles n^{os} 27678A et 2739 sans versement d'une soulte devait également être accordée.

14. Par pli du 20 septembre 2011, la chambre administrative a informé les parties 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. Dans leur acte de recours du 9 juin 2011, les recourants concluent à l'annulation de la décision de la CFA ainsi qu'à ce que soit accordée l'autorisation de réaliser le projet d'acte de division parcellaire-échange en conformité avec la LDFR. Dans leur réplique, les recourants, concluent toujours à l'annulation de la décision querellée mais prennent aussi des conclusions plus précises tendant à autoriser la division de la parcelle n° 2768, constater qu'après la division, la sous-parcelle n° 2768B sera soustraite du champ d'application de la LDFR et demeure propriété de la commune, autoriser la commune à échanger la parcelle n° 2768A avec la parcelle 2739.
 - a. Selon l'art. 65 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant.

Les exigences formelles posées par le législateur n'ont d'autre but que de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre (ATA/1/2007 du 9 janvier 2007 consid. 5b ; ATA/632/2005 du 27 septembre 2005 ; ATA/251/2004 du 23 mars 2004 ; ATA F. du 8 septembre 1992). Cette exigence est considérée comme remplie lorsque les motifs du

recours, sans énoncer de conclusions formelles, permettent de comprendre aisément ce que le recourant désire (ATA/168/2008 du 8 avril 2008 et les références citées).

b. A teneur de l'art. 69 al. 1^{er} LPA, le cadre des débats est formé par les conclusions prises par le recourant. Des conclusions prises postérieurement au dépôt de l'acte créant le lien d'instance sont irrecevables (ATA/645/2010 du 21 septembre 2010 consid. 2 ; ATA/537/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/780/2005 du 15 novembre 2005 et les références citées).

Si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre dans son mémoire de recours des conclusions qui sortent du cadre des questions qui ont été l'objet de la procédure antérieure. Quant à l'autorité de recours, elle n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité-ci, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction. Par conséquent, le recourant qui demande la réforme de la décision attaquée devant l'autorité de recours ne peut en principe pas présenter de conclusions nouvelles ou plus amples devant l'instance de recours, c'est-à-dire des conclusions qu'il n'a pas formulées dans les phases antérieures de la procédure (ATA/503/2009 du 6 octobre 2009 ; ATA/30/2009 du 20 janvier 2009 ; ATA/387/2008 du 29 juillet 2008 ; ATA/168/2008 du 8 avril 2008 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 390/391).

Dans la décision querellée, la CFA a traité le morcellement de la parcelle n° 2768, le désassujettissement de la parcelle n° 2768B qui en découlait ainsi que l'échange des parcelles n°s 2739 et 2768A. Les conclusions formulées dans la réplique restent ainsi dans le cadre des questions qui ont été l'objet de la procédure antérieure. Elles ne doivent pas être considérées comme nouvelles, partant, elles sont recevables.

3. L'acte de mutation présenté à la CFA prévoit la division de la parcelle n° 2768 en deux sous-parcelles dont l'une, n° 2768B, de 290 m², resterait la propriété de la commune. Compte tenu de sa dimension, elle ne serait plus soumise à la LDFR, ce qui est contraire au but de la loi. Selon la CFA, aucune des exceptions à l'interdiction du morcellement prévue par les art. 59 et 60 LDFR ne serait réalisée dans le cas d'espèce.

a. Selon l'art. 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole. Toutefois, à teneur de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, l'autorité cantonale compétente peut s'écarter du principe de l'interdiction du partage matériel lorsque l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et d'une autre qui n'en relève pas.

b. Le Tribunal fédéral retient que les dispositions exceptionnelles ne doivent être interprétées et appliquées ni extensivement ni restrictivement, mais selon leur sens et leur but dans le cadre de l'interdiction générale et de leur contexte légal. Cela vaut également pour le catalogue des circonstances exceptionnelles énumérées exhaustivement à l'art. 60 LDFR. Si les circonstances ne sont pas d'emblée claires, l'autorité compétente en matière d'autorisation doit s'orienter en fonction du but objectif de la loi et non pas en fonction des intérêts personnels, subjectifs du requérant (C. BANDLI, *Le droit foncier rural*, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, ad. art. 60 p. 559 ch. 1).

c. Pour se prononcer sur l'autorisation de morcellement, l'autorité doit se fonder en premier lieu sur les circonstances objectives du cas concret. Cela suppose d'examiner le caractère indispensable du bâtiment à l'exploitation agricole et la viabilité économique de l'exploitation agricole à laquelle il sert (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.2/2007 du 15 juin 2007, consid. 3.2 et les références citées ; ATA/406/2010 du 15 juin 2010). Dans certaines situations, il y a également lieu de tenir compte, à titre secondaire, d'un critère subjectif, à savoir l'utilisation effective durant de longues années (Message du Conseil fédéral à l'appui de la LDFR du 19 octobre 1988, in : FF 1988 III 889, p. 917 ; E. HOFER, *Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991*, 1998., n. 16 ad art. 6 LDFR ; Y. DONZALLAZ, *op. cit.*, n. 62 p. 51-52 ; Y. DONZALLAZ, *Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural*, 1993, n. 81 p. 44).

d. Le Tribunal fédéral a pu énoncer 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/388/2011 du 21 juin 2011 ; 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. En revanche, 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).

En l'occurrence, la future parcelle n° 2768B est constituée d'une bande de terre en bordure de la route de G_____, plantée de quatre arbres et agrémentée de deux bancs pour le repos des promeneurs. Il résulte tant de l'acte notarié, que des photos aériennes du système d'information du territoire genevois, que cette aire de

repos existe depuis une vingtaine d'années. De par les aménagements qui s'y trouvent depuis plusieurs années et sa position en bordure de route, il apparaît peu probable que cette bande de terrain soit à nouveau dévolue à l'agriculture.

En conséquence, il y a lieu d'autoriser le partage de la parcelle n° 2768 en deux parcelles n^{os} 2768A et 2768B, cette dernière étant désassujettie de la LDFR.

4. Le projet d'acte de division et d'échange prévoit l'échange de la parcelle n° 2739, propriété de M. B _____, avec la parcelle n° 2768A, propriété de la commune. Selon la CFA l'échange de parcelles ne peut être autorisé puisqu'elles ne sont pas de valeur équivalente ni sur le plan quantitatif ni sur le plan qualitatif, la différence de surface étant trop élevée. Pour le surplus, la commune ne pourrait acquérir la parcelle n° 2739, les conditions de l'art. 65 LDFR n'étant pas réalisées. Les recourants font grief à la CFA d'avoir méconnu l'art. 64 al. 1 LDFR prévoyant que l'autorisation est accordée à l'acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel si celui-ci peut se prévaloir de justes motifs.

a. L'acquisition d'un immeuble agricole est soumise à autorisation (art. 61 LDFR ; ATA/104/2009 du 3 mars 2009). L'objectif d'une telle procédure est de garantir que le transfert de propriété correspond aux objectifs du droit foncier rural (B. STALDER, Le droit foncier rural, commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, Remarques préalables aux articles 61-69, p. 568 chiffre 8) mais non pas de créer un monopole d'acquisition pour les exploitants à titre personnel (ATF 122 III 287 consid. 3b).

b. La LDFR a pour but, selon son art. 1^{er}, d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles. 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 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004).

c. Est considéré comme une acquisition de propriété, tout transfert de propriété et tout autre acte juridique qui s'apparente au plan économique à un transfert de propriété. L'échange est par conséquent également concerné (ATF 122 III 287 consid. 3a/JT 1998 I 147 consid. 3a et les références citées). Dès lors qu'un échange implique par nature deux acquisitions d'immeubles, il faut examiner la situation des deux cocontractants (ATF 122 III 287 consid. 3d /JT 1998 I 147 consid. 3d et les références citées).

5. L'autorisation doit en principe être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Elle est néanmoins accordée si ce dernier prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Pour la doctrine, lorsque cette clause générale est invoquée dans un cas

particulier, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre ceux des parties au contrat à la réalisation de l'acquisition par quelqu'un qui n'exploite pas à titre personnel d'une part, et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel dans le cas concret, d'autre part. Si l'intérêt privé est prédominant, l'autorisation exceptionnelle doit être accordée ; dans le cas contraire, elle doit être refusée (C. BANDLI, B. STALDER, op. cit. ad. art. 64 p. 618/619 ch. 4). Y. Donzallaz précise pour sa part que l'exploitation à titre personnel n'est pas une condition absolue d'obtention de l'autorisation. Il est donc possible, pour des motifs importants, de se faire délivrer une autorisation d'acquies en dépit de l'absence d'une telle condition (Y. DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Sion 1993, ad. art. 64 p. 163 n° 576). Et cet auteur de poursuivre : « toutefois, l'autorité ne saurait, par une pratique extensive de la clause dérogatoire, vider la norme générale de son sens. A l'inverse, elle ne saurait poser des conditions excessives pour faire application de la clause dérogatoire. Si les justes motifs existent, l'administré a droit à la délivrance de l'autorisation exceptionnelle » (op. cit. p., 163 n° 577).

La juridiction de céans a jugé que pour que l'autorisation exceptionnelle se justifie, il suffit que l'application des prescriptions en vigueur entraîne des conséquences trop rigoureuses que le législateur n'a pas voulues (ATA M. du 30 janvier 1996 et les références citées).

De même, une autorisation exceptionnelle a également été admise lorsque l'acquisition projetée avait pour effet final d'assurer que la parcelle conserve une vocation agricole tout en étant affectée à un usage équestre (ATA/177/2009 du 7 avril 2009).

6. Il convient par conséquent d'examiner si l'échange projeté peut être autorisé sous l'angle du juste motif. Il s'agit là d'une notion juridique indéterminée, qui doit être concrétisée en tenant compte des circonstances du cas particulier et des objectifs de politique agricole du droit foncier rural. Le juste motif peut être réalisé dans la personne du (ou des) acquéreur(s) ou dans les circonstances objectives du cas d'espèce. S'agissant des objectifs de politique agricole, la LDFR a pour but principal de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel lors des transferts de propriété. La procédure d'autorisation doit lui faciliter l'acquisition des immeubles agricoles, le législateur admettant toutefois des exceptions lorsque celles-là sont matériellement justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1 ; ATF 122 III 287 consid. 3a et 3b p. 288 ; arrêt 5A.22/2002 du 7 février 2003, consid. 3a et 3b publiés in RNRF 85/2004 p. 46). Il a cependant posé le principe selon lequel le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le *statu quo*, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété de ceux-ci, c'est-à-dire de réellement

promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel (consid. 3b *in initio*). Conformément à l'art. 64 al. 1 LDFR, seul celui qui peut démontrer matériellement un juste motif à se voir attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut ainsi obtenir une dérogation (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2).

Compte tenu des objectifs de politique de la propriété et de politique structurelle de la procédure d'autorisation, l'autorisation doit cependant être accordée dans le cas d'un échange, lorsqu'il en résulte globalement une amélioration structurelle. C'est le cas, par exemple, lorsqu'un exploitant à titre personnel acquiert par voie d'échange un immeuble situé dans le rayon usuel d'exploitation et peut ainsi se séparer d'un immeuble situé hors de ce rayon. Dans de tels cas, le fait que le copermutant ne soit pas exploitant à titre personnel ne devrait pas *a priori* s'opposer à l'échange ; il faut bien plutôt examiner si l'acquisition par voie d'échange de celui qui n'est pas exploitant à titre personnel ne peut pas être autorisée sous l'angle des justes motifs conformément à l'art. 64 al.1 LDFR (B. STALDER, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, ad. art. 61 p. 581 ch. 15 *in fine*).

Dans le cas d'espèce, M. B_____ a la qualité d'exploitant à titre personnel. S'il a souhaité échanger sa parcelle avec celle de la commune c'est que cette dernière jouxte quatre parcelles dont il est déjà propriétaire et, que, plus plane et n'étant pas entourée d'arbres, elle est d'un accès plus aisé et plus facile à travailler. En procédant à cet échange, M. B_____ vise une amélioration structurelle de son entreprise. La commune entend consacrer la parcelle n° 2739 à la plantation d'arbres fruitiers à haute tige, lui réservant ainsi un usage horticole, conforme à la destination agricole de la parcelle. Le transfert souhaité vise ainsi à promouvoir une amélioration des conditions d'exploitation de l'agriculteur ainsi qu'une utilisation agricole durable de la parcelle n° 2739, assurée par la création d'un verger, conformément au but de politique agricole visé par la LDFR. Ainsi, à l'exception de la parcelle n° 2768B, nouvellement créée, qui n'a déjà plus depuis longtemps un usage effectivement agricole, les parcelles échangées conservent une affectation agricole conforme à la LDFR. Certes, à la suite de l'échange, M. B_____ sera propriétaire d'une parcelle d'une surface inférieure à celle qu'il possède actuellement (3'106 m² contre 4'433 m²) mais, de son propre aveu, une telle solution lui permet en réalité d'agrandir les terres facilement cultivables dont il est propriétaire en ayant ainsi un domaine d'un seul tenant, facilitant l'exploitation de ce dernier.

Au vu de ce qui précède, les justes motifs sont réalisés dans les circonstances du cas d'espèce et aboutissent à l'amélioration de la situation du cocontractant lequel est exploitant à titre personnel, ainsi qu'à la sauvegarde de la vocation agricole de la parcelle n° 2739 par le biais d'une exploitation horticole de

cette dernière. En ce sens, l'acquisition projetée par la commune ne s'inscrit pas dans un esprit de spéculation prohibé par la LDFR. Au contraire, la commune a démontré qu'elle a un juste motif à acquérir la parcelle n° 2739. Ainsi, en application de la jurisprudence précitée, la commune peut obtenir une dérogation.

7. Le recours sera admis et la décision attaquée annulée. Un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la CFA et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée aux recourants, à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 9 juin 2011 par la commune X_____ et Monsieur B_____ contre la décision du 19 avril 2011 de la commission foncière agricole ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission foncière agricole du 19 avril 2011 ;

autorise la division de la parcelle n° 2768 de la commune X_____ en deux parcelles n°s 2768A et 2768B, selon tableau de mutation n°1/2010 du 8 juillet 2010 approuvé par la direction générale du territoire le 15 juillet 2010 ;

prononce le désassujettissement à la LDFR de la parcelle n° 2768B ainsi créée ;

autorise la commune X_____ à échanger, avec Monsieur B_____, sans le versement d'aucune indemnité, la parcelle n° 2768A de la commune X_____ avec la parcelle n° 2739 de la commune X_____ ;

donne acte à la commune X_____ de ce qu'elle demeure propriétaire de la parcelle n° 2768B ;

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

alloue aux recourants une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de l'Etat de Genève ;

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 Me Bruno Mégevand, avocat des recourants, ainsi qu'à la commission foncière agricole et à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges,
M. Jordan, juge suppléant.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction :

M. Tonossi

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :