

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C_1068/2019

Arrêt du 26 mai 2020
Ile Cour de droit public

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Seiler, Président,
Donzallaz et Hänni.
Greffière : Mme Jolidon.

Participants à la procédure

A. _____,
représentée par Me Bruno Mégevand, avocat,
recourante,

contre

Commission foncière agricole du canton de Genève,
représentée par Me Guillaume Francioli, avocat,
intimée.

Objet

Constatation d'assujettissement d'une parcelle au droit
foncier rural,

recours contre le jugement de la Cour de justice
de la République et canton de Genève, Chambre
administrative, du 12 novembre 2019 (ATA/1659/2019).

Faits :

A.

A.a A._____ est propriétaire de la parcelle n° **** de la Commune de B._____. Cet immeuble, d'une surface de 6'622 m², est situé intégralement en zone agricole et inscrit au cadastre viticole ; il supporte un garage de 19 m², un hangar de 92 m² et une habitation de 112 m² à usage non agricole. Ce bien-fonds est sis au milieu d'autres parcelles plantées de vignes, au sud du hameau de C._____.

L'intéressée a reçu le bien immobilier en cause en donation de la part de sa mère en 2002 ; celle-ci avait tenu, depuis 1934, dans la maison édifiée sur la parcelle, une pension pour enfants, dont beaucoup étaient placés par le service du tuteur général. A._____ a exercé pendant vingt-deux ans la profession de pédicure, dont quinze ans dans ladite maison.

A.b Après avoir procédé à un transport sur place, la Commission foncière agricole de la République et canton de Genève (ci-après : la Commission foncière) a, par décision du 13 novembre 2018, rejeté la requête formée par A._____ tendant à ce que sa parcelle soit libérée de l'assujettissement au droit foncier rural. Elle avait auparavant proposé à l'intéressée de diviser le bien-fonds en deux sous-parcelles : celle qui aurait comporté la maison d'habitation, le dépôt, le garage et le jardin d'agrément aurait été soustraite au droit foncier rural, ce que A._____ a refusé.

Selon cette décision, au plan objectif, le bien-fonds était constitué en grande partie, à savoir 3'922 m², de prairie/pâturage ; seule la surface autour de la maison pouvait être qualifiée de jardin d'agrément. Ce bien-fonds était inscrit au cadastre viticole et était entouré de parcelles agricoles cultivées en vigne. Les 3'922 m² susmentionnés étaient plantés en herbe et servaient de pâture à des ânes et à des chevaux ; ils comportaient également des arbres fruitiers ; ils ne faisaient l'objet d'aucune mise en valeur particulière au plan horticole (mare, allées, massifs de fleurs, arbres d'essences rares ou d'agrément particulier, etc.) ; il ne s'agissait pas d'une pelouse entretenue régulièrement avec une tondeuse à gazon, mais d'un pré-champ entouré d'une clôture électrique. Objectivement et subjectivement, cette partie de la parcelle était appropriée à l'agriculture et était utilisée d'une manière agricole dans la mesure où elle produisait de la nourriture pour des ânes et des chevaux. A._____ refusant de morceler sa parcelle, celle-ci devait

rester assujettie dans son entier au droit foncier rural.

B.

Par arrêt du 12 novembre 2019, la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève (ci-après : la Cour de justice), qui a également procédé à un transport sur place en présence des parties, a rejeté le recours de A._____, tout en donnant acte à la Commission foncière de son accord pour un désassujettissement de la partie de la parcelle n° **** comprenant la maison d'habitation, le dépôt, le garage et le jardin d'agrément. Elle a en substance jugé que le 60% de la parcelle qui était constitué de prairie demeurerait un immeuble agricole et était approprié à un usage agricole, tant sur le plan subjectif qu'objectif ; A._____ refusant de morceler sa parcelle, la totalité de celle-ci devait rester soumise au droit foncier rural.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A._____ demande au Tribunal fédéral, sous suite de dépens, de renvoyer la cause à la Cour de justice pour une nouvelle décision dans le sens des considérants.

La Commission foncière conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. La Cour de justice s'en rapporte à justice quant à la recevabilité du recours et se réfère aux considérants et dispositif de son arrêt. L'Office fédéral de l'agriculture a renoncé à se prononcer.

Considérant en droit :

1.

Le recours en matière de droit public a été déposé en temps utile (art. 100 LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF) à l'encontre d'un arrêt rendu, dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF ; cf. également art. 89 de loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LDFR ou la loi sur le droit foncier rural; RS 211.412.11]) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let. d LTF), par l'intéressée qui a la qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF).

L'objet de la contestation a été déterminé par la décision du 13 novembre 2018 de la Commission foncière rejetant la demande tendant à soustraire la parcelle n° **** de la Commune de B._____

du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural ; l'arrêt attaqué est par conséquent un arrêt final (art. 90 LTF) et non partiel, comme c'est le cas en cas d'une autorisation de morcellement, au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, la recourante n'ayant pas accepté un tel morcellement. Partant, le recours est recevable.

2.

Le litige consiste à déterminer si la parcelle n° **** de la Commune de B._____ peut être soustraite du champ d'application du droit foncier rural. Dès lors que celle-ci est située en zone agricole et comprise dans le cadastre viticole, il ne fait pas de doute qu'elle tombe dans le champ d'application territorial de la loi sur le droit foncier rural (art. 2 al. 1 let. a et b LDFR et art. 2 al. 3 LDFR a contrario). Il reste à déterminer si elle est appropriée à un usage agricole (champ d'application matériel). Si tel ne devait pas être le cas, elle pourrait ne plus être soumise au champ d'application de la loi sur le droit foncier rural. En effet, lorsqu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir - et donc présumé agricole - n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, l'art. 84 LDFR permet au propriétaire de faire constater, par l'autorité compétente, que l'immeuble considéré n'est pas soumis audit champ d'application (ATF 139 III 327 consid. 2 p. 329 ; 132 III 515 consid. 3.3.2 p. 519; 129 III 186 consid. 2 p. 189); le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (art. 86 al. 1 let. b LDFR).

Comme susmentionné, la recourante a refusé la proposition de la Commission foncière, de sortir dudit champ d'application uniquement la partie de la parcelle supportant la maison d'habitation, le dépôt, le garage et le jardin d'agrément et la question litigieuse porte donc uniquement sur l'assujettissement (ou l'exclusion) de la parcelle en cause, dans son intégralité, au champ d'application de la loi sur le droit foncier rural. Il ne s'agit pas d'analyser s'il y a lieu d'accorder une exception à l'interdiction de morcellement (art. 58 LDFR), aux conditions de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, en soustrayant dudit champ d'application la partie non agricole - en général des bâtiments et installations dont l'usage était à l'origine agricole - d'un immeuble à usage mixte (cf. ATF 140 II 233 consid. 3.3 p. 240 ; 132 III 515 consid. 3.3.3).

2.1 Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel; art. 6 al. 1 LDFR; cf. ATF 132 III 515 consid. 3.2 p. 518 ; 128 III 229 consid. 2 p. 230), à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme. En faisant abstraction des surfaces forestières, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante

pour produire de la végétation se prêtent à un usage agricole (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329); parmi celles-ci, on trouve les prairies, les champs, les surfaces cultivables, les cultures fruitières et les pâturages (arrêts 2C_636/2019 du 22 janvier 2020 consid. 5.1; 2C_539/2014 du 23 octobre 2014 consid. 7.1). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329). Elle est néanmoins tempérée par une composante d'ordre subjective, à savoir la prise en compte de l'usage effectif qui est fait de l'immeuble. Cette composante ne revêt qu'une portée subsidiaire. Dès lors qu'elle est de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, elle ne peut être déterminante qu'à trois conditions strictes: l'usage non agricole doit durer depuis quelques dizaines d'années, il ne doit plus être envisageable pour l'avenir et les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale (ATF 139 III 327 consid. 2.2 et 3 p. 330).

2.2 Il ne fait aucun doute que la parcelle n° **** de la Commune de B._____ constitue objectivement un bien-fonds susceptible d'être affecté à l'agriculture. Pour sa majeure partie, à savoir le 60%, celle-ci consiste en effet en un pré-champ agrémenté d'arbres fruitiers où pâturent à l'occasion des chevaux et des ânes. Or, la prairie se prête, par nature, à l'agriculture (cf. arrêt 2C_636/2019 du 22 janvier 2020 consid. 5.2.2 et la référence citée). De plus, ce bien-fonds est entouré de parcelles agricoles cultivées en vignes. A cet égard, il est relevé qu'un des membres de la Commission foncière a estimé qu'il était tout-à-fait possible de prolonger la vigne de la parcelle n° 7'961 adjacente sur les 60 % du bien-fonds en cause ; c'est d'ailleurs ce qui avait été fait sur ladite parcelle, puisque le viticulteur avait remplacé l'herbe qui s'y trouvait sur la partie jouxtant celle de la recourante par de la vigne. Que la partie de la parcelle où se trouve la maison et le jardin l'entourant ne soit pas utilisée en la forme agricole ne modifie pas ce constat ; il va sans dire que l'intérêt économique de la recourante à voir sa parcelle soustraite au champ d'application de la loi sur le droit foncier rural n'y change rien non plus.

Il faut constater, au regard de ce qui précède, que l'usage agricole est non seulement possible mais que, contrairement à ce que prétend la recourante, dans un recours d'ailleurs pour le moins succinct, il a été maintenu, puisque la majeure partie de la parcelle se compose de prairies et qu'elle comporte des arbres fruitiers. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner la composante d'ordre subjective de la caractéristique de l'aptitude agricole, puisque celle-ci suppose un usage non agricole du bien foncier, condition qui n'est pas réalisée in casu.

2.3 En conclusion, la parcelle n° **** de la Commune de B. _____ devant non seulement être qualifiée d'agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR et étant également utilisée en la forme agricole aujourd'hui, elle tombe dans le champ d'application matériel de la loi sur le droit foncier rural et ne saurait y être soustraite.

3.

Dès lors que le bien-fonds en cause doit rester soumis à la loi sur le droit foncier rural, la cause ne sera pas renvoyée à l'instance précédente, afin qu'elle consulte l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir pour que celle-ci rende une décision sur la légalité de la construction sise sur la parcelle (cf. art. 4a al. 3 let. b de l'ordonnance fédérale du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural [ODFR; RS 211.412.110]), comme le requiert la recourante.

4.

Au regard de ces éléments, le recours est rejeté.

Succombant, la recourante doit supporter les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire de la recourante, à celui de la Commission foncière agricole et à la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, ainsi qu'à l'Office fédéral de l'agriculture.

Lausanne, le 26 mai 2020

Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Seiler

Jolidon