

Date de dépôt : 24 octobre 2012

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone sportive destinée à de l'équitation et d'une zone des bois et forêts) situées au manège d'Evordes

Rapport de M. François Lefort

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton s'est réunie en 2 occasions les 19 septembre et 10 octobre 2012, sous la sémillante présidence de M^{me} Christina Meissner. Les travaux se sont tenus en présence de représentants du département pour tout ou partie des débats : M^{me} Isabelle Girault, directrice générale (OU, DCTI), M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint (DCTI).

Les procès-verbaux ont été tenus consciencieusement par M^{me} Laura Platchkov à laquelle nous exprimons notre reconnaissance.

Présentation par le département

M^{me} Girault explique qu'il s'agit d'une parcelle privée qui accueille le manège d'Evordes sur la commune de Bardonnex. Il s'agit d'une mise en conformité, car une partie de ce terrain est en zone agricole. Le projet concerne la demande du manège d'Evordes de pouvoir agrandir les installations pour la compétition. Le projet est une place de concours de 50 mètres par 80, un carré de dressage et un carrousel. Des demandes de complément ont conduit à la proposition d'une zone de bois et forêts. Ce projet de loi doit permettre de préserver le paysage exceptionnel du site. La topographie des lieux et le plan des chemins pédestres doivent être respectés.

L'enquête publique a été ouverte du 10 janvier au 10 février et n'a pas suscité d'observation. La procédure d'opposition s'est terminée le 28 août, avec aucune opposition.

Un commissaire (R) relève qu'il ne s'agit pas d'une mise en conformité, car le site actuel est composé de prés. Par ailleurs, il souhaite que les membres de la commission reçoivent une copie d'un arrêt du Tribunal administratif (TA 177/2009) sur un recours de la société propriétaire du terrain contre une décision de la Commission foncière agricole avant de commencer le débat. La société en question a pu acquérir ce bien avec la justification de faire paître les chevaux, car le périmètre du manège n'avait pas de pâtures en suffisance. Ce projet de loi permettrait à la société propriétaire d'en faire un lieu d'exercice d'équitation alors que de nombreuses installations existent déjà. Il suggère d'auditionner un membre de la Commission foncière agricole.

M. Pauli informe la commission qu'il n'est pas en possession de cet arrêt, mais qu'il peut l'obtenir pour une séance ultérieure.

Un commissaire (Ve) pense qu'il est important de prendre connaissance de cet arrêt et demande formellement d'auditionner un membre de la Commission foncière agricole pour comprendre la décision attaquée par le recours de la société propriétaire.

La commission unanime soutient cette demande.

Audition de M. Edouard Jaquenoud, membre de la Commission foncière agricole (CFA)

M. Jaquenoud cite l'art. 1a de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) « *La présente loi a pour but: a. d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol...* ». Le rôle de la CFA est d'analyser si un terrain est à vocation agricole ou non et si cela correspond à un besoin agricole. La CFA a estimé que le terrain en question était en grande partie propice à l'agriculture, à l'exception du paddock, et devait le rester.

Dans la LDFR, l'art. 64 énumère des exceptions basées sur des éléments subjectifs. Ici, la CFA a considéré qu'une partie du terrain pouvait être propre à l'agriculture et devait faire partie d'une offre publique d'achat (OPA), et si aucun agriculteur n'était intéressé, la personne qui l'a finalement acheté aurait pu l'acheter. Mais il était important que l'OPA soit faite aux agriculteurs.

Se référant à la LDFR, une commissaire (L) demande comment les requérants ont pu acquérir cette parcelle.

M. Jaquenoud explique que ceux qui l'ont acquise aujourd'hui ont contesté cette décision de la CFA au TA et que la CFA vu sa décision cassée. Les recourants ont argumenté sur la base des exceptions mentionnée à l'art. 64 et cette argumentation a primé sur la décision de la CFA.

Le juste motif de pouvoir acquérir une parcelle sans être exploitant à titre personnel a été retenu par le TA, qui a reconnu la nécessité de détenir des prairies de détente pour les 82 chevaux.

M. Jaquenoud précise que le terrain concerné est en zone agricole. Pour la CFA, un terrain est propre ou impropre à l'agriculture. En l'occurrence, le terrain concerné est propre à l'agriculture. La décision du TA dit qu'il faut des prés à proximité du manège. En appliquant la même logique, une zone agricole bordant une zone 4B ne serait plus susceptible d'être considérée comme agricole parce qu'il y aurait un jardin à côté. La CFA a considéré que c'était un terrain propre à l'agriculture et qu'il pourrait servir à un agriculteur. Sa décision a été cassée, parce que ce terrain propre à l'agriculture pour la CFA ne l'était pas aux yeux du TA, se basant sur le fait que le terrain en question n'a plus été cultivé pendant 20 ou 30 ans. Voilà un exemple d'éléments subjectifs. On retrouve dans certains jugements l'idée qu'un terrain qui n'a plus été cultivé pendant 25-30 ans n'est plus propre à l'agriculture et donc, peut être désassujetti.

Le TA n'a pourtant pas souhaité désassujettir la parcelle du champ d'application de la LDFR en reconnaissant que la pâture était une activité objectivement agricole.

Une commissaire (L) demande si la pâture des chevaux est compatible avec la LDFR, étant donné que le TA a reconnu que la pâture est une activité agricole.

M. Jaquenoud ne peut pas le confirmer. Le but de la LDFR est de défendre l'agriculteur et l'agriculture. Dans le cas présent, le manège est en zone 4B.

La Présidente demande si la personne qui a acheté le terrain n'est pas agriculteur, si elle est liée au manège, et si c'est la même personne qu'à l'époque de l'arrêt du tribunal.

M. Jaquenoud dit qu'à sa connaissance, c'est le cas. La vente comprenait le manège et le terrain. Le manège, en zone 4B, ne regardait pas la CFA. Le paddock n'était plus considéré comme agricole, le reste était considéré comme agricole.

M. Pauli retient que dans le dispositif de l'arrêt en cause, la Chambre administrative dit que la société concernée a le droit d'acquérir la parcelle, et que l'autorisation d'acquérir est subordonnée à la charge que la parcelle soit affectée à un usage équestre ou agricole. Il en résulte que le projet de loi n'est pas en contradiction avec le droit foncier rural, quand bien même un certain nombre de questions se posent. Le département considère qu'il n'y a pas de contradiction entre le droit foncier rural et la loi de modification de zone.

Un commissaire (PDC) rappelle que la commission est saisie d'un projet de loi de déclassement, et non pas de la question de la qualité d'acquérir d'une partie. Il demande si ce qui pose problème est que ce ne soit pas un agriculteur qui l'ait acquis ou le déclassement en zone sportive.

M. Jaquenoud rappelle que la CFA a estimé qu'une partie devait rester agricole. Dans l'état d'esprit de la LDFR, il faudrait alors qu'un agriculteur l'acquiert.

Le même commissaire (PDC), se référant à l'arrêt du TA stipulant que l'usage du terrain doit rester équestre ou agricole, demande si la pâture des chevaux est compatible avec le statut actuel de zone agricole, et si la situation actuelle respecte les exigences du jugement et serait compatible avec la loi.

M. Jaquenoud dit qu'en principe, un manège ne doit pas être en zone agricole.

Une commissaire (L) pense qu'il y a une ambiguïté dans les termes mentionnant l'usage agricole ou équestre. Pour elle, si les chevaux paissent, le terrain est agricole. Faire des installations sportives sur un terrain qui doit rester agricole est incompatible.

Un commissaire (Ve) rappelle que cette parcelle a été utilisée de nombreuses années pour la pâture, donc pour un usage agricole. Il est curieux de lire que les recourants contestant la décision de la CFA reconnaissent pourtant que les chevaux paissaient de nombreuses années durant sur cette parcelle, mais que cela ne peut pas être considéré comme un usage agricole.

M. Jaquenoud acquiesce et donne l'exemple d'une propriété en zone agricole portant des arbres fruitiers. En cas de vente, elle est considérée comme agricole.

La Présidente est sensible au fait que la zone reste agricole. Il est étonnant qu'une société active dans la vente de biens immobiliers puisse avoir la préférence sur des agriculteurs, à moins qu'il soit confirmé qu'aucun agriculteur n'ait été intéressé.

M. Jaquenoud répond qu'on ne peut le savoir puisque la recommandation d'une OPA par la CFA n'a pas été mise en œuvre.

Discussion

Une commissaire (Ve) résume la situation : ce terrain a été acquis par une personne qui n'a rien à voir avec le sport ni l'agriculture. L'exposé des motifs dit clairement que le terrain ne sera plus utilisé pour faire paître les chevaux, mais pour des installations nécessaires à la « *pratique de l'équitation de compétition* ». Les Verts sont donc totalement défavorables à ce projet de loi.

Un commissaire (R) dit que cet arrêt montre deux choses. Ce manège est parmi les grands manèges du canton de Genève, et il est évident que la société en cause a pu obtenir le droit d'acquérir par le fait qu'il y avait une nécessité de disposer d'un espace de pâture. Cela a été retenu comme quelque chose de recevable en regard des besoins et de la législation fédérale qui exige que l'on soit en mesure de lâcher les chevaux sur des pâtures. La société propriétaire a donc pu passer outre l'obligation d'être un exploitant à titre personnel et être reconnue acquéreur valable. La requête initiale n'allait pas plus loin. Il s'agissait de désassujettir cette parcelle du droit foncier rural et de permettre son acquisition par un non agriculteur. Au point 13 de l'exposé des motifs, il est dit qu'encore aujourd'hui, le terrain est reconnu comme étant à vocation agricole. La demande de désassujettissement a en conséquence été refusée. Pour le Tribunal administratif, même si le terrain en cause est utilisé depuis de nombreuses années uniquement pour des activités équestres, cette affectation n'a toutefois rien d'irréversible et elle ne suffit pas à admettre qu'il a perdu sa vocation agricole. C'est dans cet esprit qu'il faut comprendre la charge liée à l'autorisation d'acquisition, selon laquelle la parcelle concernée doit être destinée à un usage équestre ou agricole : parce que l'activité sportive voisine nécessite des pâtures. En revanche, adopter aujourd'hui le projet de loi proposé pérenniserait l'usage non agricole de ce terrain. Cela reviendrait à dire que ces pâtures ne sont plus nécessaires et à mettre un terme définitif à la vocation agricole de ce bien fonds. Cela contrevient au bon sens et au sens de l'arrêt du TA.

Deux commissaires (MCG) proposent alors l'audition de la commune, pour tenter de comprendre les motifs de l'unanimité du préavis communal favorable et savoir si la commune avait tous les éléments pour prendre ce préavis décision. Connaître les besoins de la commune en ce qui concerne ce manège serait intéressant.

La demande d'audition de la commune de Bardonnex est mise aux voix :

Pour : 4 (1 PDC, 1 L, 2 MCG)

Contre : 5 (3 Ve, 1 L, 1 UDC)

Abstentions : 5 (2 S, 2 R, 1 L)

L'audition de la commune de Bardonnex est refusée.

Vote d'entrée en matière

Pour : 3 (2 MCG, 1 S)

Contre : 9 (3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC)

Abstentions : 2 (1 L, 1 S)

L'entrée en matière est refusée.

Au bénéfice de ce qui précède, la Commission d'aménagement du canton, vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser l'entrée en matière sur ce projet de loi.

Projet de loi (10986)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone sportive destinée à de l'équitation et d'une zone des bois et forêts) situées au manège d'Evordes

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29846-505, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 28 mars 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone sportive destinée à de l'équitation et d'une zone des bois et forêts) situées au manège d'Evordes, est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone sportive destinée à de l'équitation créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Périmètre de protection des eaux

L'article 4 de l'arrêté du Conseil d'Etat relatif au périmètre de protection rapproché du puits de Bas-Collonges, commune de Collonges-sous-Salève en Haute-Savoie, daté du 12 décembre 1994, est réservé.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29846-505 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3031/2008-DT

ATA/177/2009

ARRÊT**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF****du 7 avril 2009**

dans la cause

Messieurs Charles et Jean-Claude DURAFOUR
représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

et

TAMARIS S.A., appelée en cause
représentée par Me William Dayer, avocat

EN FAIT

1. Messieurs Charles et Jean-Claude Durafour (ci-après : MM. Durafour ou les recourants) sont copropriétaires des parcelles n^{os} 3296 et 3295, feuille 44 de la commune de Bardonnex, à l'adresse 46, chemin des Forches, 1257 La Croix-de-Rozon.

Ces biens-fonds, totalisant 30'492 m², ont été acquis en 1982 par MM. Durafour aux fins d'y installer leur manège, précédemment exploité à Troinex. Dans le cadre de la construction de cet aménagement - dit manège d'Evordes (ci-après : le manège) - le Grand Conseil a voté le 15 février 1985 la loi n^o 5652 modifiant le régime des zones de construction sur le territoire de la commune de Bardonnex - hameau d'Evordes - et créant une zone 4B de développement réservée à la construction d'un manège. Dite zone constitue la parcelle n^o 3296 d'une surface de 9'238 m².

Le solde de la propriété est devenu la parcelle n^o 3295, d'une surface de 26'861 m², située en zone agricole et incorporée aux surfaces d'assolement (SdA). Sous réserve d'une carrière d'entraînement (paddock), celle-ci est libre de toute installation/construction. Elle est utilisée comme pré de détente pour les chevaux.

2. Souhaitant vendre leur manège, MM. Durafour ont conclu le 16 avril 2008 une promesse de vente et d'achat avec Madame Deborah Zahid portant sur la parcelle n^o 3296.

Dans le même acte, MM. Durafour ont pris l'engagement de déposer une demande de désassujettissement de la parcelle n^o 3295 et d'entreprendre les démarches de déclassement de ladite parcelle en zone sportive.

3. Le 19 mai 2008, MM. Durafour ont saisi la commission foncière agricole (ci-après : CFA) d'une demande en désassujettissement de la parcelle n^o 3295 subsidiairement en autorisation d'aliéner, fondée sur la clause générale de l'article 64 alinéa 1 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11).

Ils avaient exploité jusqu'ici le manège sur les parcelles n^{os} 3295 et 3296 ainsi qu'un domaine agricole. Les parcelles n^{os} 3295 et 3296 ne faisaient pas partie de l'entreprise agricole, ce qui était admis par le service de l'agriculture. Mme Zahid était intéressée à acquérir la parcelle n^o 3295 au prix de CHF 8.- le m² pour les aménagements équestres. Ils sollicitaient principalement le désassujettissement de la parcelle n^o 3295, au motif que celle-ci n'était plus affectée à l'agriculture, mais à l'exploitation d'un manège depuis plus de vingt ans. Cette affectation subjective l'emportait sur la possibilité objective de l'utiliser

pour l'agriculture et découlait de la modification du régime des zones intervenue en 1985 lors de la construction du manège. L'affectation non agricole de la parcelle était conforme à la création du manège autorisé en 1985 de sorte que MM. Durafour étaient fondés à solliciter de la CFA qu'elle constate le non-assujettissement de la parcelle n° 3295 à la LDFR.

Subsidiairement, MM. Durafour sollicitaient l'autorisation d'aliéner, conformément à la clause générale de l'article 64 alinéa 1 LDFR. Selon le Tribunal fédéral, dite disposition contenait aux lettres a à g un catalogue non exhaustif d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel ; en outre, elle incluait une clause générale de juste motif fondant l'octroi d'une autorisation.

En l'espèce, l'opération projetée ne soustrayait pas de terrain à l'agriculture puisque celui-ci était utilisé depuis plus de vingt ans pour l'équitation. Que ce terrain soit leur propriété ou celle d'un tiers importait donc peu, sous l'angle des objectifs du droit foncier rural. Dans l'ATF 122 III 287, le Tribunal fédéral avait précisément retenu que le fait qu'une opération n'ait pas pour effet de soustraire de terrain à l'agriculture devait être considéré comme un juste motif. Il était d'autant plus justifié d'autoriser l'acquisition de la parcelle n° 3295 par Mme Zahid que celle-ci avait également conclu une promesse de vente portant sur la parcelle n° 3296. Or, comme vu précédemment, ces deux parcelles formaient un tout.

Enfin, le prix convenu par les parties (CHF 8.- le m²) n'était pas surfait au sens des articles 63 alinéa 1 lettre b et 66 LDFR de sorte qu'il apparaissait légitime d'autoriser cette opération.

4. Dans le cadre de l'instruction de la requête, la CFA a pris le 4 juillet 2008 une ordonnance préparatoire aux termes de laquelle elle suggérait à MM. Durafour de lui soumettre un projet de division de la parcelle n° 3295, ceci en vue de désassujettir la partie du terrain sur laquelle se trouve le paddock.
5. Par courrier des 8 et 14 juillet 2008, MM. Durafour ont estimé que l'ordonnance précitée rejetait leur requête et que cette prise de position devait faire l'objet d'une décision en bonne et due forme susceptible de recours et non pas d'une ordonnance préparatoire.
6. Par décision du 22 juillet 2008, notifiée le 30 du même mois, la CFA a débouté MM. Durafour de leur requête en désassujettissement de la parcelle n° 3295 et dit qu'il n'y avait pas de juste motif permettant l'acquisition de celle-ci par Mme Zahid au sens de l'article 64 alinéa 1 LDFR.

La parcelle se trouvait en zone agricole, était appropriée à l'agriculture sauf en ce qui concernait le paddock et elle ne pouvait donc pas être désassujettie.

Il n'y avait pas de juste motif permettant l'acquisition de cette parcelle par Mme Zahid, celle-ci pouvant s'en porter acquéreur par la voie de l'offre publique d'achat (art. 64. al. 1 let. f LDFR).

7. MM. Durafour ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 22 août 2008.

Ils ont persisté dans leurs précédentes explications et conclusions et sollicité l'audition d'un représentant du service de l'agriculture.

8. Dans sa réponse du 25 septembre 2008, la CFA s'est opposée au recours.

Seule une toute petite partie de la parcelle n° 3295 était réservée à la pratique d'activités sportives à l'extérieur, surface qu'elle était prête à désassujettir.

Le caractère agricole de la parcelle était tellement flagrant qu'il ne justifiait pas de longs développements.

Quant au juste motif de l'article 64 alinéa 1 LDFR, la commission relevait que Mme Zahid n'était pas exploitante à titre personnel. Or, le terrain était approprié à l'agriculture, même s'il ne faisait plus partie de l'exploitation agricole de MM. Durafour ; il devait revenir à un exploitant à titre personnel conformément au but de la loi. Mme Zahid aurait pu l'acquérir par le biais d'une offre publique d'achat, mais MM. Durafour n'avaient pas souhaité procéder de la sorte.

Une procédure de « dézonement » était en cours ayant pour objet le classement de toute cette parcelle en zone sportive ce qui permettrait à Mme Zahid de faire des aménagements sportifs sur ce terrain. Aussi longtemps qu'une décision n'était pas intervenue, la LDFR s'appliquait à cette parcelle et seule la procédure d'offre publique d'achat pourrait permettre à celle-là de l'acquérir.

9. Le juge délégué a tenu une audience de comparution personnelle et d'enquêtes le 5 novembre 2008.

Il a entendu Madame Céline Krebs, cheffe de service de la direction générale de l'agriculture.

Celle-ci a confirmé avoir rencontré les conseils de Mme Zahid et de MM. Durafour dans le cadre des pourparlers relatifs à la conclusion d'un contrat de bail sur la parcelle n° 3295. Au début de l'année 2008, cette parcelle ne touchait pas de contributions et elle n'était pas rattachée à l'exploitation agricole de MM. Durafour. Elle pouvait donc faire l'objet d'un bail qui ne soit pas un bail à ferme agricole. En revanche, elle restait appropriée à l'agriculture du point de

vue objectif, le service n'ayant pas d'éléments pour se prononcer du point de vue subjectif.

Il était difficile de dater avec exactitude l'époque à laquelle la parcelle n° 3295 avait été détachée de l'exploitation agricole. Sur les plans en possession du service, en 1999, celle-là était rattachée à celle-ci mais tel n'était plus le cas en 2007. Dans l'intervalle, le service ne savait pas exactement ce qui s'était passé.

Le changement de qualité de propriétaire de la parcelle n° 3295, qui ne serait par hypothèse plus un agriculteur, poserait à long terme la question de la perte pour l'agriculture de la parcelle en question. A court terme, et compte tenu du fait qu'un contrat de bail non agricole avait été conclu, une telle modification n'était pas relevante.

MM. Durafour ont précisé que la parcelle n° 3296 avait été vendue à Mme Zahid courant août 2008 et, parallèlement, un bail à ferme d'une durée de dix ans avait été conclu avec cette dernière portant sur la parcelle n° 3295.

En juillet 2008, ils avaient initié la procédure de déclassement de la parcelle en zone sportive avec affectation équestre. Ce terrain était destiné à rester libre de toutes constructions. Il devait abriter, en plus du carré d'entraînement actuel, un carré de dressage, un carré de saut et un marcheur. Resterait une partie en pré destiné à la détente des chevaux. L'essentiel des services concernés étaient tous favorables au déclassement projeté.

De tout temps, l'exploitation de leur manège s'était faite en ayant à disposition un pré d'une certaine dimension (3 hectares à Troinex et 2,6 à Evordes) nécessaire pour que les chevaux puissent s'ébattre en liberté, sans que cette surface n'ait jamais été cultivée.

Ils ont encore précisé que la vente du manège et des parcelles adjacentes avait été envisagée compte tenu de leur âge.

MM. Durafour ont modifié leurs conclusions et concluent, principalement, à ce que l'autorisation d'acquérir en application de l'article 64 alinéa 1 LDFR leur soit accordée et, subsidiairement au désassujettissement de la parcelle n° 3295.

La CFA a campé sur ses positions, il n'y avait pas de juste motif qui fonderait l'autorisation d'acquérir : Mme Zahid n'était pas exploitante à titre personnel et elle n'était pas au bénéfice d'une autorisation définitive permettant de ne pas utiliser le sol pour l'agriculture (art. 64 al. 1 let. b LDFR).

10. Le 6 janvier 2009, le Tribunal administratif a appelé en cause Mme Zahid et celle-ci a présenté ses observations le 30 janvier 2009.

Le 18 août 2008, elle avait cédé ses droits à la société Tamaris S.A. créée le 30 juillet 2008. Cette société était détenue par elle-même et elle en était également l'administratrice présidente. Elle avait cédé son droit d'emption grevant la parcelle n° 3296 à Tamaris S.A. qui avait acheté ladite parcelle. Cette dernière avait également repris les droits de Mme Zahid découlant de la promesse de vente du 16 avril 2008 concernant la parcelle n° 3295 et la bail à ferme conclu entre Mme Zahid et MM.Durafour.

Tamaris S.A. devait donc se substituer à elle-même dans la procédure.

Le manège était une école d'équitation. Il hébergeait quatre-vingt-deux chevaux. Tamaris S.A. avait douze chevaux d'école, les autres équidés appartenant à une clientèle privée qui louait les boxes et les installations. Vu le nombre de chevaux et les cours donnés, il était absolument indispensable d'avoir au minimum deux emplacements pour entraîner les chevaux, lesquels devaient avoir de l'exercice chaque jour. De même, les parcs et pâtures étaient également absolument indispensables. Pour quatre-vingt-deux chevaux hébergés, dix-sept aires de sortie au minimum étaient nécessaires car chaque parc devait avoir une superficie telle que sa fréquentation quotidienne par cinq chevaux pendant dix heures résiste à leur piétinement. La surface minimale de l'aire de sortie recommandée était de 150 m² par animal (<http://www.bvet.admin.ch/tsp/02414/index.html?lang=fr>).

S'agissant de la parcelle n° 3295, l'appelée en cause a relevé que du point de vue objectif elle ne faisait pas partie de l'exploitation agricole de MM. Durafour. Or, seuls les terrains réellement affectés à l'agriculture devaient être concernés par la LDFR. Du point de vue subjectif, MM. Durafour avaient confirmé que les deux parcelles n^{os} 3296 et 3295 avaient toujours été affectées à l'exploitation du manège. Ils ont également précisé que de tout temps ils avaient disposé de plusieurs hectares de pré pour que les chevaux puissent s'ébattre. Si l'on devait admettre que la parcelle n° 3295 de 2,6 hectares restait appropriée à l'agriculture au sens de l'article 2 LDFR, elle n'était en revanche plus affectée à l'agriculture depuis de nombreuses années, d'où la demande de désassujettissement formée par MM. Durafour. La vente de cette parcelle à Tamaris S.A. ne soustrayait aucune surface à l'agriculture et il existait dans le cas particulier un juste motif d'en autoriser la vente. Cette opération se justifiait au regard des besoins de l'exploitation du manège et du bien-être des chevaux. L'intérêt privé de Tamaris S.A. était prépondérant par rapport à l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel visant au maintien des sites cultivés.

Enfin, en application de l'article 64 alinéa 2 LDFR, le Tribunal administratif pouvait, s'il l'estimait nécessaire, assortir l'autorisation de charges, en ce sens que Tamaris S.A. devrait revendre ladite parcelle si elle n'était plus exploitée dans le cadre du manège.

Elle conclut principalement à ce que la vente de la parcelle n° 3295 à Tamaris S.A. en application de l'article 64 alinéa 1 LDFR soit autorisée et, subsidiairement, au désassujettissement de ladite parcelle.

11. MM. Durafour ont présenté leurs observations le 16 mars 2009. La détermination de Tamaris S.A. emportait pleinement leur agrément et ils appuyaient sans réserve les conclusions de l'appelée en cause.
12. La CFA s'est déterminée le 12 mars 2009.

Il était exact que la parcelle n° 3295 avait été détachée du domaine agricole de MM. Durafour et qu'elle n'était actuellement pas affectée à un usage agricole quand bien même elle restait objectivement appropriée à l'agriculture.

La parcelle n° 3295 comportait une carrière en sable, située à proximité immédiate du manège, d'une surface considérablement supérieure à celle estimée par les parties et estimée par la CFA, sur consultation de Topoweb - Etat de Genève, à 2'520 m². S'il était admis que la détention de chevaux nécessitait un espace de détente, en l'espèce, vingt-cinq aires de sortie seraient suffisantes, ce qui représentait une surface totale minimale de 900 m² (= 25 x 36 m²). Les besoins d'aires de détente invoqués ne constituaient pas un juste motif d'acquisition pour l'entier de la parcelle n° 3295. Ceux-là pouvaient être pleinement remplis par la surface du paddock (2'520 m²). Le confort supérieur que pouvaient apporter d'autres étendues pouvait quant à lui être satisfait par la location du reste de la parcelle. Il n'existait aucun intérêt privé prépondérant qui s'opposait à l'intérêt public visant au maintien des sites cultivés.

Seule une procédure en déclassement était susceptible de légitimer la perte d'une surface agricole de plus de 25'000 m². Cette procédure avait été entamée par les recourants et devait être menée à son terme.

En persistant dans les termes de sa décision du 22 juillet 2008, la CFA a conclu au rejet du recours.

13. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 83 al. 3 LDFR ; art. 12 al. 1 et 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural - LaLDFR - M 1 10 ; art. 1 du règlement d'exécution de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural -

RaLDFR - M 1 10.01 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. L'objet du recours porte principalement sur la question de savoir s'il existe de justes motifs permettant l'acquisition de la parcelle n° 3295 propriété des recourants par Tamaris S.A., en application de l'article 64 alinéa 1 LDFR et subsidiairement, sur le désassujettissement de la parcelle en cause.
3. La LDFR a pour but, selon son article 1, 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).
4. Il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse est située en zone agricole. Directement rattachée à l'exploitation du manège, elle ne fait pas partie du domaine agricole exploité par les recourants. Cet élément n'est pas contesté par les parties et au demeurant, il a été confirmé par la représentante du service de l'agriculture lors de son audition devant le Tribunal administratif.

Il s'ensuit que l'acquisition par un tiers de ladite parcelle ne viole pas l'interdiction de partage matérielle de l'article 58 alinéa 1 LDFR.
5. Il convient dès lors d'examiner si les conditions d'acquiescer au sens des articles 61 et suivants LDFR sont réalisées. En effet, si tel est le cas, l'autorisation doit être accordée.

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).

Les éventuels motifs de refus résident soit dans la personne de l'acquéreur (art. 63 let. a et c LDFR), soit dans des circonstances objectives (art. 63 let. b LDFR).

L'acquéreur est donc obligatoirement et nécessairement partie à la procédure d'autorisation et, en tant que tel, légitimé à exercer ses droits de partie et à faire usage des voies de recours (eodem loco, op. cit. ad. art. 61 p. 576 ch. 2 et les références citées).

La pratique de la CFA qui instruit les demandes d'acquisition sans appeler en cause l'acquéreur potentiel est manifestement contraire à la loi.

Dans la présente cause, le Tribunal administratif a appelé en cause l'acquéreur pressenti qui a pu présenter ses observations, sur lesquelles aussi bien les recourants que la CFA ont eu l'occasion de se déterminer. Il s'ensuit que le vice de la procédure menée par la CFA est réparé et qu'il ne se justifie pas de retourner le dossier à la CFA pour ce motif.

6. Conformément à l'article 61 alinéa 2 LDFR, il existe un droit à l'octroi de l'autorisation lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. La question de savoir s'il existe un motif de refus - les exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel au sens de l'article 64 LDFR comprises - constitue exclusivement une question de droit (eodem loco, op. cit. ad. art. 61 p. 578 ch. 9 ; Y. DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural, Sion 1999, p. 190 n° 493). L'autorité compétente en matière d'autorisation ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation dans l'application des articles 63 et 64 LDFR. Il en va de même s'agissant de la notion juridique imprécise des « juste motif » au sens de l'article 64 alinéa 1 LDFR, laquelle ne laisse ni à l'administration, ni à la justice administrative la possibilité de choisir entre plusieurs décisions possibles mais les enjoint de rendre une décision conforme au sens de la loi, bien que la description des éléments caractéristiques de la norme juridique demeure plus ou moins ouverte (B. STALDER, op. cit. ad. art. 61 ch. 9 p. 578). Pour Yves Donzallaz, les motifs de refus d'autorisation énumérés à l'article 63 LDFR mettent grandement à contribution le pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative, le cas échéant du juge. Dans une telle situation, le droit à l'autorisation devient relatif et se limite, en dernière analyse, à celui d'invoquer l'excès ou l'abus de pouvoir des autorités (op. cit. ad. art. 61 p. 154 n° 450).
7. 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'article 64 alinéa 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'acquiescer en dépit de l'absence d'une telle condition (op. cit. 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).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'article 64 alinéa 1 LDFR contient, d'une part, aux lettres a à g un catalogue non exhaustif d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel et, d'autre part, une clause générale de « juste motif » fondant l'octroi d'une autorisation. La procédure d'autorisation doit faciliter à l'exploitant à titre personnel l'acquisition des immeubles agricoles, le législateur admettant toutefois des exceptions lorsque celles-là sont justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1). 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'article 64 alinéa 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).

Le Tribunal administratif 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).

8. En l'espèce, l'appelée en cause n'a pas la qualité d'exploitante à titre personnel, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. Le juste motif invoqué par les recourants et Tamaris S.A. réside principalement dans le fait que l'opération projetée ne soustrait pas de terrain à l'agriculture, dans la mesure où depuis 1983, date à laquelle MM. Durafour ont acquis la propriété d'Evordes, cette parcelle ne fait pas partie de l'exploitation agricole puisqu'elle est utilisée comme terrain lié à l'activité équestre. De ce point de vue, qu'il soit leur propriété ou celle d'un tiers importe peu.

La décision de la CFA ne contient aucune motivation sur les « justes motifs » retenus par elle, se contentant d'une référence toute générale à l'article 64 alinéa 1 LDFR.

Devant le Tribunal administratif, l'autorité intimée a invoqué le fait que l'appelée en cause n'était pas au bénéfice d'une autorisation d'acquérir au sens de l'article 64 alinéa 1 lettre b LDFR. Selon elle, les recourants renoncent sciemment à la procédure de l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR, à savoir le recours à l'offre publique d'achat. Cette argumentation méconnaît que la parcelle en cause est

indispensable à l'exploitation du manège. Dès lors, et pour respecter cette prémisse, c'est à juste titre que les recourants n'ont pas recouru à cette procédure.

En l'espèce, les recourants veulent vendre une parcelle utilisée exclusivement à des fins équestres à un tiers qui acquiert leur manège dans le but de l'exploiter. Le bail à ferme non agricole conclut avec l'appelée en cause pour une durée de dix ans est un indice concret dans ce sens. A cela s'ajoute les projets d'aménagement de la parcelle en question qui abritera plusieurs installations destinées exclusivement aux activités équestres de saut et de dressage d'une part, et à la détente des chevaux, d'autre part. L'opération projetée a pour effet que le terrain ne sera pas plus que par le passé affecté à une vocation agricole en tant que telle, mais restera en définitive à la disposition du manège. De plus, l'acquisition ne va pas au-delà des besoins de l'appelée en cause. En effet, le manège dispose de quatre-vingt-deux chevaux qui doivent pouvoir disposer d'une surface de 12'300 m² d'aire de détente (82 x 150 m²). Le Tribunal fédéral a admis qu'il convenait de prendre en considération des justes motifs qui se trouveraient non seulement dans la personne de l'acquéreur mais qui seraient basés sur les circonstances du cas particulier, ce qui découle de la formulation volontairement large du juste motif. Ainsi, pour le Tribunal fédéral, il suffit que d'autres circonstances se justifient au regard des buts voulus par le législateur (ATF 122 III 287 consid. 3d ; ATF 133 III 562 consid. 4.4.2 déjà cité). Sous cet angle, il faut considérer que l'opération projetée a pour effet final d'assurer que la parcelle conservera une vocation agricole tout en étant affectée à un usage équestre. En ce sens, l'acquisition projetée ne s'inscrit pas dans un esprit de spéculation prohibé par la LDFR. Au contraire, l'appelée en cause a démontré qu'elle a un juste motif à acquérir la parcelle litigieuse. Ainsi, en application de la jurisprudence précitée, l'appelée en cause peut obtenir une dérogation.

Il résulte de ce qui précède qu'en l'espèce les conditions pour admettre la présence d'une raison importante au sens de l'article 64 al. 1 LDFR sont remplies.

9. Pour que l'autorisation soit accordée il faut encore examiner si l'on pourrait être en présence d'un cas de refus selon l'article 63 LDFR. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un juste motif au sens de l'article 64 alinéa 1^{er} LDFR ne donne droit à une autorisation que si aucun motif de refus selon l'article 63 lettre b (prix surfait).

En l'occurrence, l'acquisition est prévue au prix de CHF 8.- le m², montant qui respecte le prix maximum licite déterminé par la CFA pour des biens-fonds en nature de prés ou champs dans le canton de Genève.

10. L'article 64 alinéa 2 LDFR prévoit que l'autorisation peut être assortie de charges.

Selon la doctrine, la charge doit d'une part être en rapport objectif avec l'objet de la décision, soit essentiellement avec l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel, et, d'autre part, compatible avec le principe de la proportionnalité (C. BANDLI, B. STALDER, op. cit. ad. art. 64 p. 634 n° 41).

L'appelée en cause a pris des conclusions expresses en ce sens. Toutefois, la charge qu'elle propose ne s'inscrit pas dans le rapport objectif qui doit présider à son octroi.

Au vu des circonstances du cas d'espèce, le Tribunal administratif conditionnera l'acquisition de la parcelle n° 3295 par l'appelée en cause au fait que le bien-fonds en question soit affecté à des activités équestres ou agricoles. Cette charge devra être mentionnée au Registre foncier.

11. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis en tant qu'il a pour objet l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 3295 par l'appelée en cause sur la base de la clause générale de « juste motif » de l'article 64 alinéa 1 LDFR, assortie de la charge libellée ci-dessus.
12. L'article 3 LaLDFR prévoit que les immeubles situés en zone agricole qui ne sont pas appropriés à un usage agricole ou horticole sont exclus du champ d'application de ladite loi, par décision de l'autorité compétente, soit de la commission foncière agricole (art. 10 LaLDFR). Une telle demande de constatation de non-assujettissement peut être déposée par le propriétaire de l'immeuble ou de l'entreprise agricole (art. 10 al. 1 RaLDFR).
13. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, concrètement, toutes les surfaces de terrain qui ne sont pas en nature de forêt et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation sont appropriées à un usage agricole (Arrêt du Tribunal fédéral 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 et les références citées).

En l'espèce, il est établi que la parcelle n° 3295 n'est plus utilisée pour l'agriculture depuis 1983 au moins. Dans son arrêt du 15 juin 2007 déjà cité, le Tribunal fédéral a rappelé que les critères objectifs primaient en principe sur les critères subjectifs de l'utilisation effective. Dès lors, même si le terrain en cause est utilisé depuis de nombreuses années uniquement pour des activités équestres, cette affectation n'a toutefois rien d'irréversible et elle ne suffit pas à admettre qu'il a perdu sa vocation agricole. Il n'y a donc pas lieu d'en prononcer le non-assujettissement à la LDFR.

En conséquence, le recours sera rejeté sur ce point.

14. Il résulte de ce qui précède que le recours sera partiellement admis. Un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants pris conjointement et solidairement et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- leur sera allouée, à charge de l'Etat de Genève. Un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de

la CFA. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à Tamaris S.A., faute de conclusions dans ce sens (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 août 2008 par Messieurs Charles et Jean-Claude Durafour contre la décision du 22 juillet 2008 de la commission foncière agricole ;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule la décision de la commission foncière agricole du 22 juillet 2008 en tant qu'elle déclare qu'il n'y a pas de justes motifs permettant l'acquisition de la parcelle n° 3295 de la commune de Bardonnex par Madame Deborah Zahid au sens de l'article 64 alinéa 1 LDFR ;

dit que Tamaris S.A. a le droit d'acquérir la parcelle n° 3295 de la commune de Bardonnex ;

dit que cette autorisation d'acquérir est subordonnée à la charge que la parcelle précitée soit affectée à un usage équestre ou agricole ;

dit que la charge précitée devra être mentionnée au Registre foncier ;

confirme la décision attaquée pour le surplus ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'000.- ;

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

alloue à Messieurs Charles et Jean-Claude Durafour une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à 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

- 14/14 -

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, à la commission foncière agricole, à Me William Dayer, avocat de Tamaris S.A. ainsi qu'à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy, Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :