

BGer 2C_464/2025 vom 5. Mai 2026

Bundesgericht, 2026-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_464_2025

FR: TF 2C_464/2025 du 5 mai 2026

IT: TF 2C_464/2025 del 5 maggio 2026

Erwägungen

E. 1

Le recours en matière de droit public, déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF) à l'encontre d'un arrêt final (art. 90 LTF) rendu, dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF), par une autorité cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let. d LTF), par les intéressés qui ont la qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF), est recevable (cf. également art. 89 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]).

E. 2

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral (cf. art. 95 let. a et 106 al. 1 LTF), tout en étant lié par son arrêt de renvoi du 12 janvier 2024 (cause 2C_483/2022; cf.

supra "Faits", let. A.c) (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1; 135 III 334 consid. 2; 133 III 201 consid. 4.2 in fine; 125 III 421 consid. 2a). Il y procède en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF.

E. 3

L'objet du litige porte sur le point de savoir si la servitude d'usage de jardin prévue sur une partie de l'immeuble agricole litigieux est soumise à autorisation, ce qui revient à déterminer si elle possède les mêmes effets économiques qu'une aliénation; dans un tel cas, elle serait équivalente à un transfert de propriété au sens de l'art. 61 al. 3 LDFR et soumise à autorisation.

E. 4

Les recourants allèguent que l'arrêt attaqué viole l'art. 61 al. 3 LDFR. De façon générale, la servitude n'aurait, par définition, pas de limite dans le temps car elle ne procurerait qu'une utilisation partielle de l'immeuble grevé. En l'espèce, elle ne porterait que sur 750 m², ce qui correspondrait à environ 15 % de la surface totale de l'immeuble agricole concerné. Cette surface serait négligeable, ce d'autant plus qu'elle aurait perdu toute vocation agricole depuis des décennies; en effet, elle serait boisée, ne figurerait pas dans les surfaces d'assolement et ne pourrait pas être exploitée de manière rationnelle.

E. 4.1

Selon l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (al. 1); l'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2); sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété (al. 3).

La loi n'énumère pas les actes juridiques équivalant économiquement à un transfert de la propriété, pas plus qu'elle ne cite d'exemples. Ces actes se définissent au cas par cas. Selon la jurisprudence, l'élément déterminant est le but économique visé par les relations juridiques convenues entre les parties, ainsi que le point de savoir si l'acte juridique conclu par celles-ci confère à l'acquéreur, dans ses effets, une position similaire à celle d'un propriétaire sur l'immeuble respectivement l'entreprise agricole qui (compte tenu des objectifs de politique structurelle et de politique de la propriété de la procédure d'autorisation) puissent expliquer un tel procédé (cf. arrêt 2C_647/2023 du 4 septembre 2024 consid. 7.1 et l'auteur cité). La constitution d'une servitude peut représenter un acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété au sens de l' art. 61 al. 3 LDFR . Il en va ainsi d'une servitude permettant de déposer des matériaux (décharge) sur la totalité d'un bien-fonds agricole, quand bien même celle-ci est limitée dans la durée (une douzaine d'années) (arrêt 2C_647/2023 précité consid. 7.5). Il en va de même d'une servitude limitée dans le temps (environ 30 ans) qui comprend le droit d'extraire du sable, du gravier et de matériaux d'excavation sur l'ensemble de la parcelle concernée (arrêt 2C_157/2017 du 12 septembre 2017 consid. 4.2).

E. 4.2

En l'espèce, selon les faits de l'arrêt attaqué, la servitude d'usage de jardin est prévue sur la parcelle litigieuse d'une surface de 4'934 m² en faveur des fonds dominants n os 915 et 3174 de la commune de Bardonnex. Aucune limite de durée n'est fixée. La servitude s'étend sur environ 15 % du fonds servant, ce qui représenterait quelque 750 m². L'arrêt attaqué ne décrivant pas les modalités d'exercice de la servitude, il semble que rien n'a été prévu à ce sujet.

E. 5

Il s'agit donc de déterminer si la servitude d'usage de jardin envisagée doit être considérée comme un acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété au sens de l' art. 61 al. 3 LDFR .

E. 5.1

Il convient de tout d'abord relever que cette servitude ne prendra pas la forme d'un droit distinct et permanent. Elle ne représente dès lors pas un immeuble au sens de l' art. 655 al. 2 ch. 2 CC et ne tombe pas dans le champ d'application de l' art. 61 LDFR , sous cet angle.

On constate ensuite que n'est pas en cause une servitude personnelle proprement dite (indissolublement liée à la personne de sa titulaire) au profit de la recourante 1, servitude qui serait donc incessible et intransmissible (ATF 143 II 402 consid. 6.2; 133 III 311 consid. 4.2.2). La servitude litigieuse est une servitude foncière d'utilisation de jardin que la personne propriétaire du fonds dominant pourra exercer sans limite de temps, le projet d'acte constitutif n'en prévoyant pas. À cet égard, dans la mesure où les recourants soulignent qu'une servitude peut être constituée sans une telle limite, il faut préciser qu'elle peut aussi l'être avec une limite temporelle et que cet élément est important pour déterminer si l'acte juridique convenu est équivalant économiquement à un transfert de la propriété au sens de l' art. 61 al. 3 LDFR . Or, aucune durée déterminée n'a été prévue en l'espèce. Avec cette servitude, le recourant 2 renonce donc complètement à exploiter cette surface et à en récolter les fruits et ce indéfiniment. Il ne pourra plus entreprendre quoi que ce soit qui empêche ou entrave l'exercice de ce droit réel limité (cf. art. 737 al. 3 CC). Le projet de constitution de la servitude précise d'ailleurs que l'usage du jardin est accordé à titre

exclusif. La recourante 1 est ainsi placée dans la position d'une propriétaire sur le long terme. En outre, si la surface concernée n'occupe que 15 % de la totalité de la parcelle litigieuse, on ne peut que rejoindre les juges précédents qui ont estimé que les (environs) 750 m² en cause représentent une superficie qui n'est malgré tout pas négligeable.

E. 5.2

Les recourants allèguent que le terrain concerné ne figure pas dans les surfaces d'assolement. Cet argument n'est toutefois pas pertinent dans le cadre de l'analyse tendant à déterminer si un acte juridique est équivalent économiquement à un transfert de la propriété (cf. art. 61 al. 3 LDFR). Il en va de même en tant qu'ils font valoir que la surface litigieuse est inutile au recourant 2 car celle-ci aurait perdu toute vocation agricole depuis des décennies. Il convient toutefois de constater que la parcelle n° 4813 constitue un immeuble agricole et que cette surface possède aussi un caractère agricole quand bien même elle est utilisée comme jardin d'agrément depuis des dizaines d'années. À ce propos, la décision du 14 janvier 2021 de l'Office de l'agriculture (cf.

supra "Faits", let. A.b), prise dans le cadre d'une demande de morcellement, relevait que la partie servant de jardin d'agrément était apte à être exploitée à des fins agricoles, comme pâturage ou prairie de fauche. On notera que le présent cas se distingue de celui ayant fait l'objet de l' ATF 139 III 327 où la parcelle concernée comportait non seulement de nombreux arbres d'ornement, une haie et un verger, mais également une piscine dont la construction avait été autorisée par le département compétent. Il sied encore de relever que, lorsqu'un propriétaire estime qu'une partie de son immeuble agricole ne plus être qualifiée de tel car elle n'est plus appropriée à un usage agricole (cf. art. 6 al. 1 LDFR), il peut demander la soustraction de celle-ci au champ d'application du droit foncier rural par le biais d'une autorisation de morcellement. L'ancienne propriétaire de la parcelle avait d'ailleurs procédé de la sorte (cf.

supra "Faits" let. A.b); or, cette requête avait été refusée par l'Office de l'agriculture, par décision du 14 janvier 2021, au motif que la parcelle litigieuse était issue d'un remaniement parcellaire, ce qui interdisait en principe un morcellement, et que la seule utilisation d'une partie de celle-ci en tant que jardin (partie qualifiée d'agricole), même pendant une période prolongée, ne pouvait constituer un juste motif permettant de déroger à l'interdiction de morceler.

E. 5.3

Au regard des éléments qui précèdent, la Cour de justice n'a pas violé l' art. 61 al. 3 LDFR , en jugeant que la servitude d'usage de jardin litigieuse représente un acte juridique équivalent économiquement à transfert de propriété au sens de cette disposition.

E. 6

L'acquisition de la servitude par la recourante 1 est, par conséquent, soumise à autorisation. Celle-ci n'étant pas exploitante à titre personnel, l'autorisation d'acquérir ne peut lui être accordée que si un des justes motifs énoncés à l' art. 64 LDFR , permettant d'octroyer une autorisation d'acquérir à une personne qui ne revêt pas cette qualité, est réalisé. On ne perçoit pas que tel serait le cas et les recourants ne le soutiennent d'ailleurs pas.

E. 7

Les considérants qui précèdent suffisent à sceller le sort du recours. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner si la constitution de la servitude est compatible avec l'autorisation

d'acquérir la parcelle n° 4813 octroyée au recourant 2 le 11 mai 2021, comme le soutiennent les recourants. On relèvera uniquement que cela est douteux, puisque le recourant 2 a obtenu cette autorisation grâce à sa qualité d'exploitant à titre personnel; or, lors de l'acquisition d'un immeuble agricole, l'exploitant s'engage à cultiver lui-même le bien-fonds sur le long terme (cf. ATF 150 II 168 consid. 4.1.3 et 4.5), ce qui ne serait pas le cas de la surface faisant l'objet de la servitude souhaitée. De plus, la demande de constitution de servitude a été formée en date du 3 septembre 2021, à savoir seulement quatre mois après l'octroi de l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 13490 au recourant 2, ce qui fait douter de la bonne foi de celui-ci.

E. 8

Compte tenu de ce qui précède, le recours est rejeté.

Succombant, les recourants doivent supporter les frais judiciaires solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). La Commission foncière agricole, qui agit dans l'exercice de ses attributions officielles, n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.