

BGer 2C 483/2022 vom 12. Januar 2024

Bundesgericht, 2024-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_483_2022

FR: TF 2C 483/2022 du 12 janvier 2024

IT: TF 2C 483/2022 del 12 gennaio 2024

Regeste

Droit foncier rural | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (cf. art. 29 al. 1 LTF). Il contrôle donc librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 147 I 89 consid. 1).

E. 1.1

Selon l' art. 86 al. 1 let . d LTF, le recours en matière de droit public est ouvert contre les décisions des autorités cantonales de dernière instance, pour autant que le recours devant le Tribunal administratif fédéral ne le soit pas. La Cour de justice a indiqué, dans son arrêt du 10 mai 2022, que celui-ci pouvait être attaqué devant le Tribunal administratif fédéral, en vertu de l' art. 166 al. 2 LAgr . D'après cette disposition, les décisions des offices, des départements et les décisions cantonales de dernière instance relatives à l'application de ladite loi et de ses dispositions d'exécution peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif fédéral, à l'exception des décisions cantonales portant sur des améliorations structurelles. Sur le fond, l'autorité précédente a jugé qu'avec la demande de constitution d'une servitude d'usage de jardin sur la parcelle en cause, les recourants cherchaient à contourner l'interdiction de morcellement de l' art. 102 al. 1 LAgr (selon lequel, "les terrains ayant été compris dans le périmètre d'un remaniement parcellaire ne doivent pas être morcelés"), ce qui représentait une fraude à la loi. Dans l'arrêt 2C_391/2022 du 4 août 2023, le Tribunal fédéral a procédé à l'interprétation de l' art. 166 al. 2 LAgr , la lettre de cette disposition n'étant pas claire. Il est résulté des interprétations systématique, historique et téléologique que les décisions traitant de l'interdiction de morceler et les dérogations possibles à cet égard pour des motifs importants (cf. art. 102 al. 3 LAgr) constituaient des décisions "portant sur des améliorations structurelles" au sens de l' art. 166 al. 2 LAgr (cf. arrêt 2C_391/2022 susmentionné consid. 4). Dès lors que, selon cette disposition, de telles décisions ne peuvent pas faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif fédéral, l'arrêt du 10 mai 2022 de la Cour de justice relatif à l'interdiction de morcellement ne pouvait pas être attaqué devant cette autorité. C'est donc à bon droit que le présent recours a été déposé devant le Tribunal fédéral.

E. 1.2

Au surplus, le recours, déposé en temps utile (art. 100 al. 1 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 les intéressés qui ont la qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF), est recevable.

E. 2

Le litige porte sur le refus d'autoriser la constitution d'une servitude d'usage de jardin sur une partie d'un immeuble agricole au motif qu'une telle constitution revient à contourner les refus de morcellement respectivement de soustraction au droit foncier rural de la parcelle litigieuse prononcés antérieurement par les autorités compétentes.

E. 3

Les recourants soutiennent que la constitution de la servitude d'usage de jardin envisagée ne représente pas un acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété au sens de l' art. 61 al. 3 LDFR et, par conséquent, n'est pas soumise à autorisation; ils trouvent "incompréhensible" que la Cour de justice ait jugé que le grief relatif à l'application de cette disposition, qu'ils avaient présenté devant cette celle-ci, sortait du cadre de la procédure et qu'elle ne l'ait pas traité.

E. 3.1

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 constitution d'une servitude peut représenter un tel acte juridique (arrêts 2C_157/2017 du 12 septembre 2017 consid. 4.1; 2C_562/2009 du 23 avril 2019 consid. 2.2.4.2). A titre d'exemple, un droit de superficie limité dans le temps, qui n'est pas conçu comme un droit distinct et permanent, peut conférer à l'ayant droit une position similaire à celle d'un propriétaire et ainsi être considéré comme un acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété au sens de l' art. 61 al. 3 LDFR nécessitant l'obtention d'une autorisation d'acquérir (arrêt 2C_157/2017 susmentionné consid. 4.1).

E. 3.2

L'arrêt attaqué ne traite effectivement pas du point de savoir si la constitution de la servitude en cause tombe sous le coup de l' art. 61 al. 3 LDFR . Il ne mentionne même pas cette disposition. Il en va d'ailleurs de même de la décision du 12 octobre 2021 de la Commission foncière agricole qui n'a pas examiné ce point, alors que les recourants avaient déposé une demande d'autorisation de constitution de servitude. Or, avant de décider si la constitution de la servitude en cause pouvait ou non être autorisée, il s'agissait d'analyser si cette constitution était soumise à autorisation, c'est-à-dire si elle représentait un acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété au sens de l' art. 61 al. 3 LDFR . Ce n'était qu'en cas de réponse positive que cette opération nécessitait l'obtention d'une autorisation en application de l' art. 61 al. 1 LDFR . Si une autorisation n'était pas requise, la servitude pouvait sans autre être inscrite au registre foncier. La subsomption développée dans l'arrêt attaqué, affirmant que la constitution d'une servitude représentait une fraude à la loi dans la mesure où elle équivalait à une division de la parcelle n° bbbb, qui avait déjà été refusée par décision du 14 janvier 2021 de l'Office de l'agriculture, nécessitait donc une première analyse qui a été omise, la Cour de justice (de même que la Commission foncière agricole) n'ayant pas examiné la cause à l'aune de l' art. 61 al. 3 LDFR , comme requis par les recourants. Les faits de l'arrêt entrepris ne contiennent aucune précision concernant la servitude faisant l'objet du litige et du contrat y relatif. Il n'est donc pas possible de juger dans quelle mesure celle-ci restreint le propriétaire foncier dans ses droits et si elle a les mêmes effets économiques qu'une aliénation. En outre, on peut se demander si la

constitution d'une servitude telle que celle ici en cause est compatible avec l'autorisation que le recourant n° 2 a dû obtenir comme préalable à l'achat du bien-fonds agricole en 2021 (cf. art. 60 al. 1 LDFR). En effet, pour se voir octroyer une telle autorisation, le recourant, qui est agriculteur (cf. supra let. A.b), devait, sous réserve des exceptions mentionnées à l'art. 64 LDFR , démontrer sa qualité d'exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) et s'engager à s'occuper personnellement des terres (cf. art. 9 al. 1 LDFR ; arrêts 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2; 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1, non publié in ATF 135 II 123). La Cour de justice examinera donc également si une telle exception avait été retenue au moment de l'octroi de l'autorisation d'acquérir et donc, le cas échéant, si l'obligation de s'occuper soi-même du bien-fonds acquis est conciliable avec la constitution d'une servitude qui, d'après le plan de servitude du 16 juillet 2021, s'étend sur environ 1/5 e de la parcelle (cf. supra "Faits", let. B.a). Au regard de ces éléments, l'arrêt attaqué ne permet pas au Tribunal fédéral d'appliquer l' art. 61 al. 3 LDFR . Il doit donc être annulé et la cause renvoyée à la Cour de justice (cf. art. 107 al. 2 LTF), afin qu'elle complète les faits s'agissant de la portée de la servitude d'usage du jardin et rende une nouvelle décision quant à la soumission de la constitution de cette servitude à autorisation.

E. 4

Le recours est admis et l'arrêt du 10 mai 2022 de la Cour de justice est annulé. La cause est renvoyée à l'autorité précédente, afin qu'elle rende une nouvelle décision dans le sens des considérants. Il est statué sans frais judiciaires, la République et canton de Genève en étant exempté (art. 66 al. 4 LTF). Les recourants, qui obtiennent partiellement gain de cause avec l'aide d'un avocat, ont droit à une indemnité de dépens réduite mise à la charge de la République et canton de Genève (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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