

GE_GERICHTE ATA/326/2018 vom 10. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_326_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/326/2018 du 10 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/326/2018 del 10 aprile 2018

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 62 al. 3 LPMNS). 2) a. La LPMNS a notamment pour but de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS). Pour atteindre ses buts de conservation d'immeubles classés, la LPMNS prévoit notamment des restrictions au droit de propriété sous forme d'un droit de préemption légal ou d'une procédure d'expropriation.

La commune du lieu de situation, subsidiairement l'État, bénéficie d'un droit de préemption légal sur les immeubles classés lorsque leur propriétaire entend les aliéner à titre onéreux. Mention de ce droit est faite au registre foncier (art. 24 al. 1 LPMNS).

- 7/10 - A/2603/2017

b. Le propriétaire qui aliène à titre onéreux ou promet d'aliéner avec octroi d'un droit d'emption un immeuble classé, doit en aviser immédiatement la commune du lieu de situation et le Conseil d'État, au plus tard dès le dépôt de l'acte au registre foncier. Il leur communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte (art. 24 al. 3 LPMNS).

Le législateur a fait le choix d'exiger un avis lors de la conclusion d'un acte de vente mais également lors de la conclusion d'un acte de promesse de vente et d'achat dans les cas où celui-ci prévoit l'octroi d'un droit d'emption. En effet, dans ce dernier cas, une fois la déclaration de volonté faite au concédant, la situation est la même que si le concédant et l'empeteur étaient liés par un contrat de vente produisant ses effets ex nunc et il n'est pas nécessaire de conclure un nouveau contrat (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, tome II, n. 1711, p. 163). C'est pour cette dernière raison que l'acte qui constitue le droit d'emption doit être transmis à la commune pour qu'elle puisse se déterminer sur l'exercice de son droit de préemption. L'art. 24 al. 3 LPMNS prévoit que la commune et l'État sont avisés, par l'aliénateur, de tous les actes pouvant emporter transfert de la propriété d'un bien classé, à titre onéreux.

c. Lorsque la commune ou le Conseil d'État envisage d'exercer son droit de préemption, le préempteur doit interpeller préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens (art. 24 al. 3 LPMNS). Dans le délai de soixante jours à compter de la date du dépôt de l'acte au registre foncier, la commune notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte, sa décision soit de renoncer à l'exercice du droit de préemption, soit d'acquiescer aux prix et conditions fixés dans l'acte (art. 24 al. 4 LPMNS). 3)

En l'espèce, l'acte de vente du 22 décembre 2016 conclu par la recourante, répond à la définition d'un acte pour lequel il existe une obligation d'avis immédiat à la commune et au

Conseil d'État en application de l'art. 24 al. 3 LPMNS puisqu'il prévoit le transfert à titre onéreux de la propriété d'un immeuble classé.

La recourante estime cependant que l'avis fait à la ville de la conclusion d'une promesse de vente antérieure avec octroi d'un droit d'emption cessible, datant du 11 mars 2015, portant sur le même objet, aurait exonéré le propriétaire de son obligation d'aviser à nouveau la ville de la vente du 22 décembre 2016. De plus, la recourante estime que la décision de la ville est nulle car le contrat de vente du 22 décembre 2016 mentionne expressément sa renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Concernant la nullité de la décision, le raisonnement de la recourante ne saurait être suivi parce que la ville n'est pas partie au contrat conclu le

- 8/10 - A/2603/2017 22 décembre 2016 et que le contenu de celui-ci ne saurait la lier et donc valoir renonciation à un droit de préemption légal.

Quant à la portée de la renonciation faite par la ville à l'exercice de son droit lors de la conclusion de la promesse de vente et d'achat du 11 mars 2015, le fait que les deux actes portent sur le même objet n'est pas pertinent dans la mesure où la renonciation de la ville ne concernait que l'acte qui lui a été transmis et non toute aliénation future du bien classé puisque la renonciation du titulaire du droit de préemption légal est temporaire, valable dans un cas particulier et son exercice peut avoir lieu par la suite, si un nouveau cas de préemption se présente (Paul-Henri STEINAUER, op. cit., n. 1796a, p. 200).

Il est patent que la bénéficiaire du droit d'emption, Du Lac SA, n'a pas exercé son droit d'emption, ce qui n'est pas contesté. En outre, ce droit s'est éteint le 16 décembre 2016 lorsque Du Lac SA a renoncé au bénéfice de la promesse de vente et d'achat dont elle était bénéficiaire sur les parts de copropriété qui étaient également objet de l'acte de vente signé entre le propriétaire et la recourante. L'acte lui-même ne contient d'ailleurs aucune mention d'une cession du droit d'emption. La renonciation et l'aliénation de l'immeuble objet du droit d'emption constituent deux causes d'extinction du droit d'emption (Paul-Henri STEINAUER, op. cit., n. 1716c et 1716h, p. 166).

En conséquence, l'acte de vente conclu entre le propriétaire des parts, Clarté en liquidation et la recourante, le 22 décembre 2016, constitue bien une aliénation différente de celle prévue dans l'acte du 11 mars 2015, dont la ville devait être avisée en application de l'art. 24 al. 3 LPMNS. Les griefs de la recourante seront écartés. 4)

La recourante estime subsidiairement que la décision de la ville d'exercer son droit de préemption était tardive.

Le délai de soixante jours pour exercer le droit de préemption de la ville a commencé à courir à la réception de l'avis accompagné d'une copie certifiée conforme de l'acte (art. 24 al. 2 LPMNS). Si l'avis et la copie de l'acte visés à l'alinéa 2 parviennent à la commune et au Conseil d'État postérieurement à la date du dépôt de l'acte au registre foncier, le délai de soixante jours ne commence à courir qu'après réception de cet avis et de la copie de l'acte (art. 24 al. 5 LPMNS).

En l'espèce, la ville a été informée par le registre foncier le 30 janvier 2017 de l'enregistrement de la vente du 22 décembre 2016. Cet avis ne mentionnait que le nom des parties, mais pas les autres conditions de la vente, en particulier le prix de vente. À cet égard, s'agissant du droit de préemption légal, la notification sera valablement effectuée si sont communiqués au préempteur l'objet de la transaction, son prix et la date à laquelle le

contrat de vente a lieu ainsi que les clauses qui, aux yeux du vendeur, s'appliquent tant à l'acquéreur qu'au

- 9/10 - A/2603/2017 préempteur (José-Miguel RUBIDIO, L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé, 2012, p. 108). Copie de l'acte de vente n'a été remise à la ville qu'en date du 20 mars 2017. La ville a informé l'acquéreur et l'office des faillites de son intention d'exercer son droit de préemption dix jours plus tard et le 19 mai 2017 elle a transmis la décision du Conseil municipal. la décision de la ville n'est donc pas tardive.

Le droit de préemption de l'État étant subsidiaire à celui de la commune du lieu de situation de l'immeuble classé (art. 24 al. 1 LPMNS) et cette dernière ayant décidé de l'exercer, il n'y a pas lieu d'examiner la question de la validité de l'absence d'avis faite au Conseil d'État. 5)

Infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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