

GE_GERICHTE ATA/509/2017 vom 9. Mai 2017

GE Cour de justice, 2017-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_509_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/509/2017 du 9 mai 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/509/2017 del 9 maggio 2017

Regeste

Résumé: La décision attaquée, qui ne constitue qu'une condition préalable à la division et à la vente, ne porte nullement préjudice au droit de préemption de la recourante, qui reste libre de l'exercer. Le reste du litige n'est pas de la compétence de la chambre administrative.

Erwägungen

E. 26

septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 88 al. 1 et 90 f de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 - LDFR - RS 211.412.11).

- 7/10 - A/2160/2016 2) a. Aux termes de 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.

b. La demande d'autorisation est adressée à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation (art 83 al. 1 LDFR), désignée par les cantons (art. 90 al. 1 let. a LDFR), soit à Genève la CFA.

Celle-ci est également compétente pour statuer sur les demandes d'autorisation de partage matériel et de morcellement au sens de l'art. 60 LDFR.

c. La CFA communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du RF, à l'autorité cantonale de surveillance, au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution (art. 83 al. 2 LDFR). 3)

Aux termes de l'art. 681a du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption - légal - de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (al. 1). Si le titulaire entend exercer son droit, il doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où il a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, mais au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au RF (al. 2). Dans ces délais, le titulaire peut invoquer son droit contre tout propriétaire de l'immeuble (al. 3).

S'agissant du droit de préemption conventionnel, le vendeur doit également informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (art. 216 d al.1 de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse - CO, Code des obligations - RS 220). Aux termes de l'art. 216 e CO, si le titulaire du droit de préemption entend exercer son droit, il doit l'invoquer dans les trois mois à l'encontre du vendeur ou, si le droit est annoté au registre foncier, à l'encontre du propriétaire. Le délai

commence à courir le jour où le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu.

Aussi longtemps qu'un cas de préemption ne s'est pas réalisé, le titulaire du droit de préemption ne jouit, sauf convention contraire, d'aucun droit en relation avec l'immeuble. Le propriétaire continue de pouvoir disposer librement de l'immeuble, en fait comme en droit, et cela même si le droit de préemption est annoté (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, vol. 2, 2012, 4ème éd., n. 1730 p. 175).

Ainsi, ce n'est que si le promettant vend l'immeuble à un tiers (plus précisément : s'il existe un cas de préemption) et que le titulaire du droit exerce

- 8/10 - A/2160/2016 effectivement celui-ci (levée de l'option) que le droit de préemption produit ses effets spécifiques (Paul-Henri STEINAUER, op.cit. n. 1729 p. 174).

Sauf convention contraire, pour qu'il y ait cas de préemption, il faut que le promettant ait conclu avec un tiers une vente ou un acte juridique équivalant économiquement à une vente (art. 216c al. 1 CO). Ce qui est déterminant est que la convention vise le transfert de la propriété de l'immeuble contre une prestation pécuniaire, la personne de l'acquéreur n'étant pas essentielle. C'est la conclusion du contrat, non son exécution, qui est décisive. Inversement, des pourparlers de vente ou une simple intention de vendre n'obligent pas le titulaire du droit à prendre parti (Paul-Henri STEINAUER, op. cit., n. 1731 p. 176).

Lorsque l'acte constituant le cas de préemption est soumis à autorisation, le cas de préemption n'est en principe réalisé que lorsque l'autorisation est donnée (Paul-Henri STEINAUER, op.cit., n. 1731d p. 177).

Sont notamment assimilés à une vente la constitution d'un droit de superficie à seule fin d'éluder le droit de préemption. En revanche, ne constituent pas des cas de préemption les cas où l'aliénation n'est pas voulue librement par le propriétaire (Paul-Henri STEINAUER, op. cit. n. 1731a - 1731b pp. 176-177). 4) a. Les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours contre le refus d'autorisation, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, contre l'octroi de l'autorisation (art. 83 al. 3 LDFR).

b. Selon la doctrine, lorsque le titulaire du droit d'emption, de préemption ou du droit à l'attribution peut (encore) faire valoir son privilège, il peut s'approprier l'entreprise ou l'immeuble agricole directement et indépendamment de toute procédure d'autorisation et/ou de recours en exerçant son droit ; il n'est pas nécessaire de recourir contre une autorisation d'acquérir accordée à un tiers, cela d'autant moins que, conformément à l'art. 216e CO, respectivement 681a CC, les droits de préemption doivent être exercés dans les trois mois dès que le titulaire a eu connaissance du contrat, cela également après l'octroi de l'autorisation et encore deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au RF (art. 681a CC). Partant de là, il faut, pour avoir la qualité pour recourir, que le titulaire du privilège qui peut encore exercer son droit prouve dans le cas d'espèce un besoin de protection dépassant son droit de s'approprier l'immeuble ou l'entreprise en cause (Beat STALDER, in Le droit foncier rural, commentaire de la LDFR, ad. art. 83 al. 3 n. 15) . 5)

En l'espèce, le représentant des SIG a confirmé devant la CFA que ces derniers avaient reçu une offre d'achat de Mme A _____ portant sur la parcelle no 3 _____ et qu'ils avaient l'intention de l'inviter à se prononcer sur l'exercice ou

- 9/10 - A/2160/2016 non de son droit de préemption selon le prix qui serait décidé avec l'acheteur potentiel.

La décision attaquée, qui ne constitue qu'une condition préalable à la division et à la vente, ne porte ainsi nullement préjudice au droit de préemption de la recourante. En effet, elle reste libre de l'exercer selon les formes et dans les délais prescrits par l'art. 681a CC et 216e CO ce qu'elle a d'ailleurs fait par courrier 11 mai 2016.

La recourante n'a pas démontré qu'elle avait un besoin de protection dépassant son droit de préemption. Partant, la qualité pour recourir doit lui être déniée.

Le reste des questions litigieuses n'est pas de la compétence de la chambre administrative.
6)

Le recours sera ainsi déclaré irrecevable. 7)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et 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.