

GE_GERICHTE A/1803/2008 vom 20. Januar 2009

GE Cour de justice, 2009-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1803_2008

FR: GE_GERICHTE A/1803/2008 du 20 janvier 2009

IT: GE_GERICHTE A/1803/2008 del 20 gennaio 2009

Erwägungen

E. 11

Par décision du 29 janvier 2008, après avoir interpellé le conservateur du Registre Foncier, l'OPF et EP S.A., la CFA a annulé sa décision du 29 août 2006 révoquant celle du 5 juin 2001, au motif que la rectification du Registre Foncier lèserait les droits de la Banque Migros, tiers de bonne foi dans la présente espèce. Il ressortait en effet des écritures de EP S.A. que cet établissement bancaire, suite à l'adjudication du 11 mai 2001, lui avait versé la somme de CHF 500'000.- moyennant la remise en pleine propriété d'une cédule hypothécaire au porteur de CHF 650'000.- grevant au 1^{er} rang et sans concours la parcelle litigieuse. La Banque Migros avait ainsi été inscrite au Registre Foncier en qualité de porteur de la cédule précitée. N'étant pas intervenue dans la convention du 10 mai 2001, entre la Fondation et EP S.A., elle ne pouvait pas savoir que cette dernière n'était pas créancière-gagiste lors de la vente aux enchères du 11 mai 2001 et qu'en conséquence, elle ne pouvait pas valablement acquérir la parcelle n° 5749. C'était dès lors de bonne foi qu'elle avait prêté la somme de CHF 500'000.- à EP S.A.

E. 12

Le 20 février 2008, le service genevois de l'agriculture a recouru auprès du Tribunal administratif contre ladite décision, recours qu'il a ensuite retiré, le 13 mai 2008.

E. 13

Par acte du 23 mai 2008, M. Martignoni et Mme Fornaro-Torelli ont recouru auprès du Tribunal administratif à l'encontre de la décision de la CFA du 29 janvier 2008. Ils concluent, à titre principal, à ce que le tribunal de céans constate la nullité de ladite décision et renvoie le dossier à la CFA afin qu'elle ordonne la rectification du Registre Foncier en ce sens que l'inscription d'EP S.A. en tant que propriétaire de la parcelle litigieuse soit radiée ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. A titre subsidiaire, ils concluent à l'annulation de ladite décision. Plusieurs vices graves entachaient la décision querellée. Non seulement, en auditionnant à deux reprises EP S.A. la CFA était sortie du cadre du renvoi opéré par le Tribunal administratif, mais encore, elle avait commis une erreur manifeste en considérant la Banque Migros comme un tiers de bonne foi alors même que cette dernière avait été inscrite au Registre Foncier de manière illégale. Quoiqu'il en soit, le tiers auquel l'article 72 alinéa 4 LDFF faisait référence ne pouvait être qu'un acquéreur et non pas un créancier gagiste. La nullité de la décision de la CFA devait dès lors être constatée, EP S.A. ne pouvant pour le surplus invoquer le principe de la bonne foi, ayant donné de fausses indications pour obtenir l'autorisation d'acquérir.

E. 14

EP S.A. s'est prononcée sur le recours le 8 juillet 2008 en concluant principalement, à son irrecevabilité ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. Subsidiairement, le

recours devait être déclaré infondé. Dans tous les cas, M. Martignoni et Mme Fornaro-Torelli devaient être condamnés au paiement d'une amende pour téméraires plaideurs. La qualité de partie à la procédure des recourants leur avait été déniée tant par la CFA, que par le tribunal de céans et le Tribunal fédéral, dans les procédures antérieures. Leur recours, déposé à des fins dilatoires, constituait ainsi un emploi abusif d'une procédure méritant sanction. Enfin, la décision du 29 janvier 2008 de la CFA devait être considérée comme une décision judiciaire en force, ne pouvant être remise en cause qu'à des conditions très strictes, non réalisées en l'espèce.

E. 15

La CFA s'est pour sa part déterminée, le 15 juillet 2008, en concluant au déboutement des recourants, avec suite de frais et dépens, leur recours étant manifestement irrecevable tant à la forme qu'au fond (sic). Ceux-ci n'avaient manifestement pas la qualité pour recourir. Quand bien même ils l'auraient eue, la CFA n'était pas sortie du cadre du renvoi du Tribunal administratif et l'autorisation délivrée le 5 juin 2001 à EP S.A. l'avait été sur la base de l'article 64 alinéa 1 lettre g LDFR, soit sur sa qualité de créancière gagiste et non d'exploitante agricole. La Banque Migros était par conséquent un tiers de bonne foi.

E. 16

M. Martignoni et Mme Fornaro-Torelli ont répliqué le 29 août 2008 en reprenant pour l'essentiel leur argumentation antérieure. Les conditions de nullité absolue de la décision du 29 janvier 2008 étaient à l'évidence remplies, "compte tenu des erreurs de procédure, de fond et d'incompétence".

E. 17

EP S.A. a encore dupliqué le 18 septembre 2008 alors que la CFA a renoncé à le faire par courrier du 15 septembre 2008.

E. 18

Sur quoi la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. Les recourants invoquent la nullité de la décision du 29 janvier 2008 de la CFA au motif qu'elle serait entachée de graves vices de procédure. 2. a. Le recours au Tribunal administratif est ouvert contre les décisions des autorités et juridictions administratives, au sens des articles 4, 5, 6, alinéa 1, lettre d et 57 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), sauf exception prévue par la loi, soit dans d'autres cas, lorsque la loi le prévoit expressément (art. 56A al. 2 et 3 de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural – LALDFR - M 1 10). b. La révocation fondée sur l'article 72 LDFR est une décision au sens de l'article 5 de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA - RS 172.021). Elle est sujette à recours, peut être retirée et elle-même révoquée (B. STALDER, in : Commentaire du droit foncier rural, Brugg 1998, n. 13 ad article 71 LDFR). 3. a. Selon l'article 60 lettre b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'intérêt à obtenir un jugement favorable doit être personnel, direct, immédiat et actuel (ATA/2/2002 du 8 janvier 2002 et les références citées). b. En matière de LDFR, le législateur a cependant voulu restreindre le cercle des personnes généralement habilitées à recourir en matière administrative (ATF 126 III 274 consid. 2b et c ; Arrêt du Tribunal fédéral 5A.21/2005 du 17 novembre 2005, consid. 4). Ainsi, l'article 83 alinéa 3 LDFR définit de façon restrictive la qualité pour interjeter recours devant le tribunal de céans

contre le refus ou l'octroi de l'autorisation (voir aussi art. 88 LDFR). Aux termes de cette disposition, les parties contractantes peuvent interjeter un recours contre le refus d'autorisation alors que l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution peuvent le faire contre l'octroi de l'autorisation. En effet, dès lors que les décisions prises en application de la LDFR visent à produire des effets formateurs sur des rapports de droit privé, elles ne doivent pas pouvoir être attaquées par un tiers quelconque (cf. ATF 129 III 583 consid. 3.1 p. 586) ; les voisins, les organisations de protection de la nature et de l'environnement, ainsi que les organisations professionnelles comme les associations paysannes ne sont ainsi pas habilités à recourir (cf. ATF 126 III 274 consid. 1c p. 276). c. Selon la jurisprudence toutefois, il faut en tout cas reconnaître la qualité pour former une requête de nouvel examen à tous ceux qui auraient eu qualité pour recourir contre la décision sur le fond, et pas seulement à la partie qui s'est vue refuser une autorisation (ATF 109 Ib 246 consid. 4a p. 251 in fine). Il en résulte que, bien que l'autorité soit en principe seule compétente pour décider d'engager ou non une procédure de révocation prévue à l'article 71 LDFR (B. STALDER, Commentaire de la loi sur le droit foncier rural, n. 14 ad art. 71 LDFR), les particuliers qui ont ou avaient qualité pour recourir contre l'autorisation sont habilités à présenter une demande de révocation et ont le droit d'obtenir une décision à son propos. Dans son arrêt du 17 novembre 2005 précité (5A.21/2005), relatif au même complexe de faits, le Tribunal fédéral a confirmé le défaut de qualité pour recourir des recourants, dans le cadre d'un recours dirigé contre la décision d'octroi de l'autorisation d'acquérir et celui de qualité de parties, dans le cadre de la procédure en révocation de cette même autorisation, considérant, dans cette dernière hypothèse, que leur demande de révocation valait simple dénonciation. Dès lors que la décision litigieuse a pour objet de rétablir la situation telle qu'elle existait au 5 juin 2001, suite à la décision de la CFA d'autoriser la vente de la parcelle litigieuse à EP S.A., force est d'admettre, au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus, que les recourants n'ont pas qualité pour recourir contre celle-ci, sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres questions de recevabilité que pose leur recours, notamment la question du délai (art. 63 al. 1 let. a LPA et 88 al. 1 LDFR). Sur ce dernier point, le fait que le service genevois de l'agriculture ait finalement retiré son recours contre la décision litigieuse, quel qu'en ait été les motifs d'ailleurs, n'est d'aucun secours pour les recourants. Enfin, le fait que les recourants allèguent la nullité absolue de la décision litigieuse n'y change rien. Si certes, ce grief peut être invoqué en tout temps devant toute autorité (ATF 116 Ia 215 consid. 2a p. 217 ; 115 Ia 1 consid. 3 p. 4 et les arrêts cités), encore faut-il que les personnes qui le soulèvent aient la qualité pour le faire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, comme exposé ci-dessus. Admettre la solution inverse reviendrait à permettre l'action populaire en violation de la jurisprudence unanime en la matière (ATF 121 II 171 174 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.57/2007 du 14 août 2007 consid. 3.2, publié in SJ 2008 I p. 117 ; ATA/176/2008 du 15 avril 2008 consid. 2). 4. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable. 5. S'agissant enfin de la conclusion de la société intimée tendant au prononcé d'une amende pour téméraire plaideur, il n'appartient pas aux parties de prendre une telle conclusion, laquelle est ainsi irrecevable (ATA/396/2006 du 26 juillet 2006). 6. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis, conjointement et solidairement, à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 LPA). Une indemnité du même montant sera allouée à EP S.A. à charge, conjointe et solidaire, des recourants. * *

* * *

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