

## **GE\_GERICHTE A/2160/2016 vom 9. Mai 2017**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2160\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2160_2016)

FR: GE\_GERICHTE A/2160/2016 du 9 mai 2017

IT: GE\_GERICHTE A/2160/2016 del 9 maggio 2017

### **Regeste**

DROIT FONCIER RURAL ; DROIT DE PRÉEMPTION ; VENTE ; FRACTIONNEMENT | 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. | LDFR.60; LDFR.61; LDFR.83; LDFR.90.al1.leta; CC.681a; CO.216c.al1; CO.216d.al1; CO.216e

### **Erwägungen**

#### **E. 27**

avril 2005. 2) Par courrier du 18 novembre 2010, Mme A\_\_\_\_\_ a été informée par sa sœur, alors propriétaire, en sa qualité de bénéficiaire du droit de préemption, de l'enregistrement et du dépôt au RF d'une promesse de vente et d'achat avec droit d'emption en faveur des Services industriels de Genève (ci-après : SIG) portant sur la parcelle. Elle était invitée à exercer son droit de préemption ou à signer une renonciation à ce dernier. 3) Mme A\_\_\_\_\_ a renoncé à exercer son droit et a donné son accord pour que la parcelle n o 1\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ soit divisée en deux sous-parcelles, soit n os 1\_\_\_\_\_A et 1\_\_\_\_\_B portant comme nouveaux numéros respectivement 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_. Mme A\_\_\_\_\_ conservait son droit de préemption sur la nouvelle parcelle n o 3\_\_\_\_\_. 4) Par décision du 15 mai 2012, la commission foncière agricole (ci-après : CFA) a autorisé la vente de ces parcelles aux SIG en leur impartissant un délai de deux ans pour revendre la parcelle n o 3\_\_\_\_\_. 5) Par courrier du 29 août 2012, Mme A\_\_\_\_\_ a fait part aux SIG de son souhait de conserver son droit de préemption sur la nouvelle parcelle n o 3\_\_\_\_\_, respectivement l'acquérir, étant précisé qu'elle avait pris acte que la CFA avait imparti aux SIG un délai de deux ans pour revendre cette parcelle. 6) Le 4 septembre 2012, les SIG ont accusé réception de ce courrier et informé Mme A\_\_\_\_\_ qu'ils donnaient leur accord sur le maintien du droit de préemption sur la parcelle n o 3\_\_\_\_\_. Celle-ci devant être vendue dans un délai de deux ans, le notaire prendrait contact avec elle pour finaliser toute opération. 7) Le 30 septembre 2014, le délai de deux ans étant écoulé et faisant suite à sa décision du 15 mai 2012, la CFA a interpellé les SIG, soit pour eux le notaire en charge du dossier, afin de connaître l'avancement de la vente de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_. Le 26 janvier 2015, sous la menace de révoquer la décision, un nouveau délai au 31 juillet 2015 a été imparti aux SIG. 8) Le 3 septembre 2015, les SIG ont sollicité l'octroi d'une prolongation de délai jusqu'au 1 er septembre 2016 afin de finaliser la vente. 9) Dans le cadre de l'instruction du dossier, la CFA a notamment entendu un représentant des SIG le 13 octobre 2015. Les SIG avaient rencontré des difficultés. Un glissement du terrain, qu'il avait fallu remblayer, avait été constaté sur une partie de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_. Un travail d'étude pour stabiliser le terrain avait été nécessaire. En raison des limites d'interdiction de

construire par rapport au Rhône, ils avaient dû déplacer la station d'épuration (ci-après : STEP) en direction de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_, de même que la servitude de passage qui dessert la parcelle suivante. L'inauguration de la STEP de D\_\_\_\_\_ était imminente. Les SIG avaient reçu une offre d'achat de Mme A\_\_\_\_\_. Un notaire avait été mandaté pour effectuer une offre publique d'achat conformément à leurs règles internes. Une fois l'accord trouvé, les SIG devaient attendre que Mme A\_\_\_\_\_ se prononce sur l'exercice ou non de son droit de préemption selon le prix qui aurait été décidé. 10) Le 9 mars 2016, une requête en autorisation de diviser la parcelle n o 3\_\_\_\_\_ par les SIG et vente d'une partie de celle-ci - parcelle 3\_\_\_\_\_A à créer (4\_\_\_\_\_) - à Monsieur B\_\_\_\_\_ a été adressée à la CFA par le notaire en charge du dossier. 11) Par décision du 12 avril 2016 (dossier n o \_\_\_\_\_), la CFA a autorisé : - la division de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_, conformément au tableau de mutation n o \_\_\_\_\_ établi le 1 er juillet 2015 et vérifié le 18 décembre 2015 ; - la vente de la sous-parcelle n o 3\_\_\_\_\_A (n o « 4\_\_\_\_\_NE ») de la commune de D\_\_\_\_\_ à M. B\_\_\_\_\_, exploitant à titre personnel, pour le prix de CHF 32'600.-. 12) Par courrier du 21 avril 2016, Mme A\_\_\_\_\_ a été informée par le notaire en charge du dossier du fait que ce dernier avait été mandaté pour instrumenter un acte de division de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_ en deux parcelles portant les nos 4\_\_\_\_\_ (3\_\_\_\_\_A à créer) et 5\_\_\_\_\_ (3\_\_\_\_\_B à créer + 2\_\_\_\_\_), de même qu'un acte de vente de la sous-parcelle n o 4\_\_\_\_\_. L'acte de division et réunion parcellaire et modification de servitude précisait notamment que l'annotation du droit de préemption en faveur de Mme A\_\_\_\_\_ était reportée sur la parcelle n o 4\_\_\_\_\_ uniquement. L'acte de vente indiquait que M. B\_\_\_\_\_, agriculteur, était intéressé par l'achat de la nouvelle parcelle n o 4\_\_\_\_\_. 13) Par courrier recommandé du 11 mai 2016, Mme A\_\_\_\_\_ a fait part au notaire de son souhait d'exercer son droit de préemption sur la parcelle n o 3\_\_\_\_\_. Par ailleurs, elle souhaitait que soient clarifiés les points suivants : - la justification de la division parcellaire et sa portée quant à l'exercice du droit de préemption, dès lors qu'il était prévu que ce dernier s'exerce uniquement sur la nouvelle parcelle n o 3\_\_\_\_\_A ; - dans l'hypothèse où elle acceptait la division parcellaire, la nouvelle parcelle n'aurait plus d'accès direct au chemin de E\_\_\_\_\_, si bien que la question d'un accès par la nouvelle parcelle n o 3\_\_\_\_\_B à créer se posait. 14) Dans sa réponse du 19 mai 2016, le notaire a précisé que la division de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_ avait été demandée par les SIG et que le droit de préemption de Mme A\_\_\_\_\_ ne portait que sur la parcelle n o 4\_\_\_\_\_. Un projet d'acte portant division parcellaire et modification de servitude répondant à la question de l'accès à la parcelle n o 4\_\_\_\_\_ était annexé. 15) En raison d'une omission, la CFA a notifié sa décision du 12 avril 2016 à Mme A\_\_\_\_\_ le 26 mai 2016, avec copie au notaire pour information. 16) Par acte du 27 juin 2016, Mme A\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre cette décision auprès de la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative), concluant principalement à ce qu'elle soit déclarée nulle, subsidiairement à son annulation, et à ce que la vente à elle-même de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ soit autorisée. Les conclusions étaient prises sous suite de frais et dépens. La vente ne pouvait être autorisée que dans l'hypothèse où elle renonçait préalablement à son droit de préemption. Son consentement avait été requis par le notaire postérieurement à la décision de la CFA et tout en ignorant l'existence de celle-ci, elle avait expressément indiqué, par courrier du 11 mai 2016, qu'elle souhaitait exercer son droit de préemption. En sa qualité de bénéficiaire d'un droit de préemption, elle n'avait jamais donné son accord à la division parcellaire, qui nécessitait son consentement préalable, et elle se demandait si le morcellement de la parcelle n o 3\_\_\_\_\_ respectait les

conditions légales de partage matériel des entreprises agricoles et morcellement des immeubles agricoles. Enfin, la question de l'accès à la nouvelle parcelle n° 4 \_\_\_\_\_ créée par la division parcellaire n'était pas réglée. 17) Le 20 juillet 2016, la CFA a fait part de ses observations et conclu au rejet du recours. Mme A \_\_\_\_\_ n'avait pas la qualité pour recourir. Titulaire d'un droit de préemption, elle ne pouvait s'opposer à la division de la parcelle. Elle devait prouver que dans le cas d'espèce, un besoin de protection dépassant son droit de s'approprier l'immeuble existait. Or, elle pouvait s'approprier directement l'immeuble agricole, indépendamment de la procédure d'autorisation, en exerçant son droit de préemption. De plus, le droit de préemption de Mme A \_\_\_\_\_ serait reporté sur la sous-parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ A de D \_\_\_\_\_, de sorte que son statut privilégié était atteint. La division requise se justifiait par le déplacement de la STEP par rapport au projet initial, soit pour une cause d'utilité publique, qui s'imposait aux titulaires de droits réels sur les parcelles. 18) Le même jour, les SIG ont conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens. La mutation parcellaire avait été nécessaire à la suite de la construction d'une station d'épuration des eaux usées respectant les devoirs des SIG de réaliser des missions de services à la population. Initialement, ladite station ne devait pas empiéter sur la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ après construction, de sorte que cette parcelle aurait pu être revendue sans modification de limite. Cependant, afin de limiter les risques en cas de crue du Rhône, de préserver les rives du Rhône et en accord avec la politique cantonale en matière d'évacuation des eaux, il avait été décidé de décaler la station de quelques mètres vers l'intérieur des terres. Ce déplacement avait engendré la modification du chemin du E \_\_\_\_\_, de la servitude de passage y relative et de la limite parcellaire entre les parcelles n° 2 \_\_\_\_\_ et 3 \_\_\_\_\_. Afin que Mme A \_\_\_\_\_ puisse se déterminer sur un contrat conclu, les SIG avaient dû faire statuer la CFA sur ladite vente à M. B \_\_\_\_\_. Comme une mutation devait également être validée, leur requête portait sur les éléments de mutation et de vente simultanément par souci d'économie de procédure et de gain de temps. M. B \_\_\_\_\_ avait la qualité d'exploitant à titre personnel exigée par la loi pour toute acquisition immobilière en zone agricole, contrairement à la recourante. La nouvelle parcelle n° 4 \_\_\_\_\_, anciennement n° 3 \_\_\_\_\_, après application de l'acte de mutation, était accessible comme elle l'était auparavant. 19) Invité à se déterminer, M. B \_\_\_\_\_ n'a pas déposé d'observations dans le délai imparti. 20) Le 7 septembre 2016, Mme A \_\_\_\_\_ a fait usage de son droit à la réplique et persisté dans ses précédentes conclusions. En complément à celles-ci et subsidiairement, elle concluait au renvoi de la cause à la CFA pour instruction au sens des considérants à venir de l'arrêt de la chambre administrative. Sa capacité à recourir devait être admise. Elle avait un intérêt juridique et de fait à contester la décision prise par la CFA, puisqu'elle était titulaire d'un droit de préemption sur la parcelle concernée. La division de celle-ci et la vente à un tiers touchaient manifestement ses droits. La CFA avait violé son droit d'être entendu, n'ayant à aucun moment sollicité son avis. La décision devait ainsi être annulée et le dossier renvoyé à l'autorité pour instruction, devant notamment comprendre son audition. 21) Le 19 septembre 2016, les autres parties n'ayant pas formulé d'observations complémentaires, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 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). 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, 4<sup>ème</sup> 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 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'éluider 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 n o 3\_\_\_\_\_ et qu'ils avaient l'intention de l'inviter à se prononcer sur l'exercice ou 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.