

GE_GERICHTE A/2603/2017 vom 10. April 2018

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2603_2017

FR: GE_GERICHTE A/2603/2017 du 10 avril 2018

IT: GE_GERICHTE A/2603/2017 del 10 aprile 2018

Erwägungen

E. 2

(lot 2.19) sis au rez-de-chaussée. 3) a. Le 11 mars 2015, une promesse de vente et d'achat a été conclue entre Clarté en liquidation et Du Lac, Georges & Partners SA (ci-après : Du Lac SA) en l'étude de Mes Bernasconi et Terrier, notaires, portant sur les feuillets 727-37 et 727-65 pour le prix de CHF 3'445'722.89. L'acte prévoyait également, pour garantir vis-à-vis des tiers sa bonne exécution, un droit d'emption cessible distinct et indépendant concédé jusqu'au 30 octobre 2015, aux mêmes conditions que la promesse de vente et d'achat. La signature de l'acte de vente définitif devait intervenir au plus tard le 30 septembre 2015. b. Le 15 avril 2015, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF), agissant par délégation du Conseil d'État, informé par Me BERNASCONI de la promesse de vente le 12 mars 2015, a répondu renoncer à exercer son droit de préemption. c. Le 20 avril 2015, le Conseil administratif de la Ville de Genève (ci-après : la ville), par courrier de la direction du département des constructions et de l'aménagement a informé Me BERNASCONI qu'il renonçait à exercer le droit de préemption communal. 4) La promesse de vente et d'achat du 11 mars 2015 a fait l'objet de trois avenants de prolongations tant du délai pour la signature de l'acte définitif que du droit d'emption. Le délai a été reporté successivement au 31 mars 2016 pour la signature de l'acte de vente et au 29 avril 2016 pour les effets du droit d'emption, selon acte du 29 septembre 2015 puis, respectivement, au 30 septembre et 31 octobre 2016, selon acte du 2 février 2016 et finalement au 31 décembre 2016 et 31 janvier 2017, selon avenant du 19 septembre 2016. La promesse et les trois avenants, renvoient aux feuillets 727-37 et 727-65 et ont été signés par Monsieur Pierre-Alain SCHUSSELÉ, administrateur unique de Du Lac SA et par le préposé de l'office des faillites, en qualité d'administrateur de la masse en faillite. 5) a. Le 19 octobre 2016, la société « Clairté SA » a été inscrite au registre du commerce. Le 4 janvier 2017, son nom a été modifié en « Clairtés SA ». M. SCHUSSELÉ en est l'administrateur unique. b. Le 22 décembre 2016, par acte instrumenté par Me Vincent BERNASCONI, notaire, Clarté en liquidation et Clairté SA ont signé un acte de vente portant sur les feuillets 727-37 et 727-65. L'acte précise en page 14 que la société Du Lac « déclare par les présentes renoncer au bénéfice de la promesse de vente et d'achat dont elle est bénéficiaire » sous condition de remboursement du montant déjà payé. L'acte précise encore que la ville et l'État avaient renoncé à exercer leur droit de préemption selon courriers des 15 et 20 avril 2015, annexés à l'acte. M. SCHUSSELÉ a signé l'acte de vente en qualité d'administrateur de Du Lac, intervenant et de Clairté SA, acquéreur, le préposé a signé pour l'office des faillites, vendeur. c. Cet acte n'a pas été remis à la ville. Le 30 janvier 2017, le registre foncier a informé la ville de l'enregistrement d'une vente concernant les feuillets 727-37 et 727-65. N'ayant pas trouvé l'inscription de la société Clairté SA au registre du commerce, la négociatrice en biens immobiliers de la ville a interpellé l'étude Bernasconi & Terrier afin que lui soit transmise

une copie de l'acte de vente, ce qui a été fait le 20 mars 2017. d. Le 30 mars 2017, la ville a informé Clairtés SA ainsi que l'office des faillites de son intention d'exercer son droit de préemption dans le cadre de la vente des feuillets 727-37 et 727-65. 6) Par délibération du 16 mai 2017, le Conseil municipal de la ville a autorisé le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la ville pour le prix de CHF 3'445'722.89 dans le cadre de la vente directe des feuillets 727-37 et 727-65 par Clarté en liquidation à Clairté SA.![endif]>![if> Le Conseil municipal a délibéré après avoir pris connaissance des courriers d'opposition de l'office des faillites et de M. SCHUSSELÉ qui considéraient que la ville avait déjà renoncé à son droit de préemption. 7) Le 19 mai 2017, la ville a transmis à l'office des faillites ainsi qu'à Clairtés SA la décision du Conseil municipal en indiquant les voies de recours.![endif]>![if> 8) a. Le 29 mai 2017, le registre foncier a indiqué à la ville avoir adressé son courrier du 30 janvier 2017 l'informant de la vente par erreur en raison de la renonciation antérieure du 20 avril 2015. Le courrier devait être considéré comme « nul et non avenu ».![endif]>![if> b. Le 2 juin 2017, Me BERNASCONI a demandé à la ville de révoquer sa décision de préemption. c. Le 9 juin 2017, la ville a répondu au registre foncier et à Me BERNASCONI qu'elle maintenait sa décision. 9) Par acte du 15 juin 2017, Clairtés SA a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision de la ville d'exercer le droit de préemption communal dans le cadre de la vente des feuillets 727-37 et 727-65, prise par son Conseil municipal dans sa séance du 16 mai 2017, concluant préalablement à ce que le Conseil d'État se prononce quant à une annulation de la délibération du 16 mai 2017 du Conseil municipal de la ville, principalement à la constatation de la nullité de la décision et subsidiairement à son annulation ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.![endif]>![if> La décision de la ville était nulle et subsidiairement tardive. Le contrat de vente du 22 décembre 2016 mentionnait expressément la renonciation de l'État et de la ville à leur droit de préemption. L'appartement concerné par la vente était loué et occupé depuis des décennies par la nièce de l'architecte, dont l'état de santé nécessitait une assistance quotidienne en partie assumée par sa fille et sa petite fille également locataires de l'immeuble. L'office des faillites, qui avait des difficultés à vendre l'appartement, avait trouvé en M. SCHUSSELÉ un acquéreur susceptible de prendre en compte la situation personnelle de la locataire. Celui-ci avait fait acquérir l'appartement par une société dont il était l'administrateur et avait la volonté de maintenir les qualités architecturales de l'appartement. La ville avait violé la loi en prenant la décision d'exercer son droit de préemption alors qu'elle y avait formellement renoncé le 20 avril 2015. Dès réception du courrier de Me BERNASCONI du 12 mars 2015, la ville avait en mains tous les éléments essentiels du futur transfert de propriété. Même à considérer que la renonciation expresse du 20 avril 2015 serait révocable, la décision du 16 mai 2017 avait été prise largement en dehors du délai légal de soixante jours, de sorte qu'elle était tardive. 10) Le 4 juillet 2017, le Conseil d'État, informé par la chambre administrative du dépôt du recours, s'est déterminé.![endif]>![if> L'instruction de la délibération de la ville était suspendue jusqu'à droit jugé au fond du litige qui opposait Clairtés SA à la ville. Afin de pouvoir poursuivre l'instruction de l'examen de la délibération de la ville du 16 mai 2017, une copie de l'arrêt devait lui être remise. 11) Le 18 août 2017, la ville a répondu au recours en concluant à son rejet.![endif]>![if> Entre le 11 mai 2005 et le 28 octobre 2015, la ville avait rendu plus de trente décisions de renonciation à exercer son droit de préemption découlant de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), lorsque divers appartements, bureaux et locaux de l'immeuble avaient été vendus ou promis

à la vente pour plus de cinquante feuillets de la parcelle n o 727. Depuis l'inscription de l'œuvre de Le Corbusier au patrimoine mondial de l'UNESCO, l'État de Genève avait exercé son droit de préemption par deux fois les 2 septembre 2016 s'agissant du feuillet 727-2 et 12 octobre 2016 s'agissant du feuillet 727-6. Elle avait exercé son droit de préemption en novembre 2016 dans le cadre d'une vente à terme du feuillet 727-40, selon délibération du Conseil municipal du 2 novembre 2016, transmis au notaire en charge de la vente le 11 novembre 2016. La renonciation d'exercer son droit de préemption du 20 avril 2015 avait été faite dans le cadre de la promesse de vente et d'achat conclue le 11 mars 2015 entre Du Lac SA et Clarté en liquidation. Cette renonciation ne valait pas pour la vente du 22 décembre 2016. Les parties au contrat n'étaient pas les mêmes bien que l'administrateur des parties soit la même personne. Du Lac SA avait renoncé par acte du 22 décembre 2016 au bénéfice de la promesse de vente et d'achat. Il n'y avait eu aucune cession de droits entre Du Lac SA et Clairtés SA, alors Clairté SA. L'acte de vente constituait un nouvel acte qui aurait dû être notifié à la ville. Avant le 20 mars 2017, elle ne connaissait pas l'entier des informations lui permettant de se prononcer. La mention de sa renonciation dans un acte auquel elle n'était pas partie ne pouvait lui être opposée. Tout acte qui conduisait à l'aliénation à titre onéreux d'un immeuble classé devait lui être remis. Son comportement en usant de son droit de préemption dans le cadre de la vente du 22 décembre 2016 n'était pas contraire à la bonne foi, les circonstances ayant changé avec le temps.

12) Le 20 septembre 2017, la recourante a répliqué persistant dans les conclusions prises.

Le changement d'acquéreur fondé sur la clause du nommable dont la ville avait connaissance, usuelle dans le contexte de promotions immobilières où la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) s'appliquait, n'était pas insolite et ne saurait constituer une modification substantielle de la promesse initiale propre à entraîner un nouvel exercice du droit de préemption. Il n'y avait pas de circonstances objectivement nouvelles entre le 20 avril 2015 et le 22 décembre 2016. Le changement de politique quant à l'exercice du droit de préemption n'était pas relevant.

13) Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 25 septembre 2017.

EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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. 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).

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'empeur 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 interpellier 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.!

>!

[if> 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 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.!

>!

[if> 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 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.