RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**A/4243/2021-AMENAG** **ATA/366/2022**

# COUR DE JUSTICE

## Chambre administrative

## Arrêt du 5 avril 2022

dans la cause

**Monsieur A_____**

contre

**COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE**
et

**Monsieur B_____**

## EN FAIT

1) Monsieur B_____ est propriétaire de la parcelle n° 99 de la commune de C_____, d'une superficie de 5'818 $m^2$, située en zone agricole.

2) M. B_____ et la société anonyme D_____ ont conclu devant notaire le 1er juillet 2021 un contrat d'acte de vente à terme portant sur ladite parcelle. Selon son préambule et le paragraphe portant le titre « condition suspensive », le transfert de propriété dépendait notamment de l'obtention, au 28 février 2022 au plus tard, d'une décision exécutoire entrée en force de la commission foncière agricole (ci-après : CFA) autorisant cette vente.

Sous le titre « Conditions générales » de cet acte apparaît, sous la rubrique « Baux », l'indication selon laquelle l'immeuble fait l'objet d'un contrat de bail oral, passant, en vertu de la loi, à l'acquéreur. En marge du paragraphe en question, rajouté apparemment à la machine à écrire, est indiqué que « En tant que de besoin, le cédant informera le locataire de la présente vente notamment au regard de l'art. 47 LDFR (renvoi approuvé) ».

3) Par décision du 9 novembre 2021 notifiée notamment au(x) fermier(s) le 24 novembre 2021, la CFA a autorisé la société D_____ à acquérir la parcelle n° 99 au prix de CHF 46'544.-. Le projet de D_____ d'y cultiver et commercialiser des truffes apparaissait financièrement réalisable et viable à moyen terme. Celle-ci serait exploitante personnelle au sens de l'art. 9 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) et le prix convenu de CHF 8.- le $m^2$ n'était pas surfait (art. 63 LDFR).

4) Monsieur A_____ a, par courrier expédié à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative), fait savoir qu'il comptait faire valoir son droit de préemption en qualité de locataire de M. B_____.

5) Son courrier ne comportant aucune annexe, en particulier copie d'un courrier qu'il indiquait avoir adressé à Maître E_____, notaire, la chancellerie de la chambre administrative a attiré son attention, par courrier du 10 décembre 2021, sur la nécessité de présenter, sous peine d'irrecevabilité, un acte conforme aux prescriptions de l'art. 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), ce dans le délai légal de recours (art. 62 LPA).

6) M. A_____ a, le 16 décembre 2021, expédié un courrier à la chambre administrative au terme duquel il a derechef indiqué désirer faire usage de son droit de préemption, en tant que locataire de la parcelle en cause. Il serait lésé s'il ne pouvait plus l'exploiter. Il faisait donc recours contre la décision de la CFA et demandait qu'il soit statué sur son droit de préemption.

Il a annexé à son courrier, outre la décision de la CFA précitée, huit « attestations de règlement de loyer » signées par M. B_____ ou Madame F_____, au montant annuel de CHF 700.-, pour les terrains agricoles situés à C_____, couvrant les années 2008 à 2021 incluses.

Il a également produit sa lettre du 2 décembre 2021 à M^e^ E_____, selon laquelle il entendait faire usage de son droit de préemption, en précisant qu'il était locataire de la parcelle depuis des dizaines d'années et l'utilisait pour son activité professionnelle agricole. Il demandait donc la confirmation de son droit de l'acheter pour le prix convenu et à être informé de l'évolution de la vente de la parcelle.

7) Dans ses déterminations du 24 janvier 2022, la CFA a persisté dans sa décision du 9 novembre 2021.

Lorsqu'une demande d'autorisation d'acquérir était déposée auprès d'elle, elle devait comprendre notamment le formulaire de requête dûment rempli, dont le point 1.5 répondait à la question de savoir s'il existait un contrat de bail à ferme. Si tel était le cas, l'art. 83 al. 2 LDFR prévoyait que la décision de la CFA était communiquée au fermier, lequel, ainsi informé qu'une vente de la parcelle pourrait avoir lieu, pourrait le cas échéant être amené à se positionner sur l'exercice d'un droit de préemption. Cela n'empêchait en revanche pas la CFA de délivrer l'autorisation d'acquérir requise lorsque les conditions en étaient remplies.

En l'espèce, l'existence d'un bail à ferme liant M. A_____ à M. B_____ n'était pas contestée, puisque le formulaire précité y faisait expressément référence. Partant, le locataire pourrait faire valoir le droit de préemption dont il estimait disposer au moment où l'acquéreur autorisé et le propriétaire de la parcelle souhaiteraient mettre en œuvre la transaction.

La tâche de veiller au respect du droit de préemption du fermier revenait au notaire en charge d'instrumenter la vente et non à la CFA. L'art. 48 al. 1 LDFR prévoyait d'ailleurs que l'exercice du droit de préemption ne pouvait intervenir que par acte authentique.

8) M. B_____ ne s'est pas manifesté à la chambre administrative dans le délai imparti à cet effet.

9) M. A_____ n'a pas fait usage de son droit à la réplique.

10) Les parties ont été informées, le 7 mars 2022, que la cause était gardée à juger.

## EN DROIT

1) Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).

2) La chambre administrative examine d'office la recevabilité d'un recours ou d'une demande portée devant elle (art. 1 al. 2, art. 6 al. 1 let. c et art. 11 al. 2 ; ATA/986/2018 du 25 septembre 2018 consid. 1 et les références citées).

3) a. Le recours à la chambre administrative est ouvert contre les décisions des autorités et juridictions administratives au sens des art. 4, 4A, 5, 6, al. 1 let. a et e, et 57 LPA. Sont réservées les exceptions prévues par la loi (art 132 al. 2 LOJ).

b. À teneur de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b). Les let. a et b de cette disposition doivent se lire en parallèle. Ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/907/2020 du 22 septembre 2020 consid. 2b ; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 2b et les références citées).

c. L'intérêt digne de protection au sens de cette disposition consiste dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait à la partie recourante en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 138 III 537 consid. 1.2.2). Cet intérêt doit être direct et concret (ATF 143 II 506 consid. 5.1).

4) 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 (al. 3).

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 (art. 10 let. b de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 ; LaLDFR - M 1 10).

c. La CFA communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du Registre foncier, 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).

5) 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. 216d 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. 216e 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 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).

6) a. Les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88 LDFR) 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. Dans l'arrêt ATA/509/2017 du 9 mai 2017, la chambre administrative a déclaré irrecevable le recours formé par l'une des propriétaires de la parcelle agricole en cause, au bénéfice d'un droit de préemption conventionnel inscrit au registre foncier, contre une décision de la CFA autorisant la division de ladite parcelle et la vente de l'une des sous-parcelles à son exploitant à titre personnel.

Cette décision ne constituait qu'une condition préalable à la division et à la vente, ne portant ainsi nullement préjudice au droit de préemption de la recourante. Elle restait en effet libre de l'exercer selon les formes et dans les délais prescrits par l'art. 681a CC et 216e CO. Elle n'avait pas démontré qu'elle avait un besoin de protection dépassant son droit de préemption. Partant, la qualité pour recourir lui a été déniée.

c. 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) .

7) En l'espèce, la décision attaquée ne constitue qu'une condition préalable à la vente de la parcelle concernée que le recourant exploite personnellement, au bénéfice d'un contrat de bail. Elle ne porte ainsi nullement préjudice à son droit de préemption qu'il reste libre d'exercer selon les formes et dans les délais prescrits par l'art. 681a CC, ce qu'il a d'ailleurs fait par courrier recommandé le 2 décembre 2021 auprès du notaire chargé d'instrumenter la vente.

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

Le recours sera ainsi déclaré irrecevable.

8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS**
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

déclare irrecevable le recours interjeté le 16 décembre 2021 par Monsieur A_____ contre la décision de la commission foncière agricole du 9 novembre 2021 ;

met un émolument de CHF 500.- à la charge de Monsieur A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Monsieur A_____, à la commission foncière agricole, à Monsieur B_____, à l'office fédéral de la justice ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mme Krauskopf, M. Verniory, Mmes Lauber et Michon Rieben, juges.

Au nom de la chambre administrative :

| la greffière-juriste : | le président siégeant : |
|---|---|
| S. Hüsler Enz | C. Mascotto |

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :