



5A_692/2018

Arrêt du 14 novembre 2018
Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Schöbi et Bovey.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A.A. _____,
représentée par Me Marie-Claude de Rham-Casthélaz,
avocate,
recourante,

contre

B. _____ **SA**,
représentée par Me Bruno Mégevand, avocat,
intimée.

Objet

copropriété (action en partage, attribution, LDFR),

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour
de justice du canton de Genève du 1er juin 2018
(C/22191/2015, ACJC/715/2018).

Faits :

A.

A.a Le 29 mars 1989, A.A._____ et C.A._____ ont acquis respectivement à raison de 2/3 pour la première et d'1/3 pour le second la parcelle no 10318 feuillet 4 sise sur la commune de U._____ (Genève), d'une surface de 20'532 m2 pour le prix de 390'108 fr. (correspondant à 19 fr./m2).

Cette parcelle, qui fait partie du cadastre agricole, est destinée à l'exploitation viticole. Elle ne comporte aucun bâtiment, est entièrement plantée en vignes et entourée d'autres parcelles de même nature.

A.b

A.b.a A.A._____ et C.A._____ se sont mariés le 27 juillet 1990. Ils ont deux enfants, D.A._____ et E.A._____. C.A._____ a par ailleurs deux enfants issus d'une première union, F.A._____ et G.A._____.

A.b.b Par acte notarié du 27 décembre 1995, les époux A._____ ont procédé à la liquidation de leur régime matrimonial de la participation aux acquêts et déclaré adopter le régime de la séparation de biens.

Il a été retenu que C.A._____ était propriétaire, au 31 décembre 1994, de divers biens, notamment des immeubles, dont 1/3 de la parcelle no 10318, lesquels constituaient des biens propres. A.A._____ était pour sa part propriétaire d'un commerce de vins et des 2/3 de la parcelle no 10318, laquelle constituait également un bien propre.

A.c B._____ SA est une société anonyme inscrite au registre du commerce de Genève. Créée le 16 mars 2006, son siège social se trouve à W._____. Son capital de 100'000 fr. est composé de 100 actions nominatives de 1'000 fr. Son but social principal consiste en l'exploitation rurale de domaines agricoles et viticoles.

C.A._____ était détenteur de 98 actions et l'administrateur unique de B._____ SA, les deux autres actions étant détenues par F.A._____ et G.A._____.

Le 18 février 2009, C.A._____ a vendu à B._____ SA dix-neuf parcelles dont il était propriétaire sur la commune de U._____ ainsi

que la copropriété d'un tiers de la parcelle no 10318, de même qu'une parcelle sise sur la commune de V._____. Toutes les parcelles se trouvent en zone agricole, à l'exception de trois d'entre elles, partiellement ou entièrement comprises en zone 4B protégée. La surface de l'ensemble de ces parcelles est supérieure à 300'000 m², selon ce qui ressort de l'acte de vente. Selon ce document, des bâtiments (dépôts, habitations) sont érigés sur certaines parcelles.

La vente du tiers de la parcelle no 10318 s'est effectuée au prix de 45'893 fr. 35, montant correspondant au tiers de sa valeur de rendement.

A.d Le 12 juin 2010, C.A._____ a cédé gratuitement, sous réserve d'usufruit, les 98 actions qu'il détenait dans la société B._____ SA à ses quatre enfants. F.A._____ et G.A._____, exploitants agricoles, ont reçu 25 actions chacun, D.A._____ et E.A._____ en recevant pour leur part 24 chacun.

Les actions cédées ont été grevées d'un usufruit en faveur de C.A._____, F.A._____ et G.A._____ ayant par ailleurs consenti à constituer un usufruit sur les deux actions qu'ils détenaient déjà.

L'usufruit comprenait notamment le droit de vote sur les actions et le droit de percevoir des dividendes.

A.e Dès 2010, l'exploitation du domaine viticole comprenant la parcelle no 10318 a été reprise par G.A._____, lequel a conclu un contrat de bail à ferme avec B._____ SA. F.A._____ intervient en tant que consultante indépendante sur ce domaine.

A.f Le divorce des époux A._____ a été prononcé le 6 août 2014 par jugement du Tribunal de première instance de la République et canton de Genève (ci-après: le Tribunal).

B.

B.a Le 17 décembre 2015, après l'échec de la tentative de conciliation, A.A._____ a déposé devant le Tribunal une demande en partage fondée sur les art. 650 ss CC à l'encontre de B._____ SA. Elle a conclu à ce que le Tribunal ordonne le partage de la parcelle no 10318, dise que ce partage se fera en nature, lui attribue les deux tiers de la parcelle, un tiers étant attribué à B._____ SA, commette un géomètre officiel pour établir un tableau de mutation puis impartisse un délai aux parties pour saisir la Commission foncière agricole d'une

requête en autorisation de diviser la parcelle, ordonne au registre foncier d'inscrire à son nom la sous-parcelle correspondant à sa part de copropriété et au nom de B._____ SA la sous-parcelle correspondant à la sienne et dise enfin que les frais de mutation, de la procédure devant la Commission foncière agricole et d'inscription au registre foncier seront à sa charge et à celle de B._____ SA à raison de la moitié chacun.

B._____ SA a conclu au rejet de la demande et a formé par ailleurs une demande reconventionnelle concluant préalablement à ce que le Tribunal ordonne à la Commission foncière agricole de procéder à une estimation de la valeur de rendement de la parcelle no 10318 et, au fond, à ce qu'il constate qu'elle dispose d'un droit à l'attribution de ladite parcelle conformément à l'art. 36 LDFR, qu'il lui en attribue par conséquent l'intégralité de la propriété, qu'il ordonne au conservateur du registre foncier de lui transférer la quote-part de propriété de A.A._____ dès l'entrée en force du jugement, les frais d'estimation de la Commission foncière agricole et d'inscription au registre foncier devant être répartis par moitié entre les parties. B._____ SA a par ailleurs conclu à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à payer à A.A._____ le double de la valeur de rendement relative à sa quote-part de la parcelle no 10318 telle que retenue par la nouvelle estimation de la Commission foncière agricole, A.A._____ devant être condamnée à lui verser la somme de 57'200 fr. à titre de paiement pour sa part relative au prêt hypothécaire concernant la parcelle no 10318 et à ce que les créances respectives des parties soient compensées.

Dans sa réponse du 29 avril 2016 à la demande reconventionnelle, A.A._____ s'en est notamment rapportée à justice s'agissant de la recevabilité de celle-ci.

Une première expertise a été administrée en vue de déterminer la valeur de rendement de la parcelle; une seconde a été ordonnée aux fins de déterminer la valeur actuelle des travaux de drainage effectués sur la parcelle no 10318 ainsi que la valeur actuelle de son capital plantes.

Dans sa réplique du 25 août 2017, tout en indiquant persister intégralement dans ses écritures des 26 octobre 2015 et 29 avril 2017 ainsi que dans ses plaidoiries finales écrites du 10 juillet 2017, A.A._____ a soulevé l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle.

Par jugement du 25 septembre 2017, le Tribunal a constaté que B._____ SA disposait d'un droit à l'attribution de l'intégralité de la propriété de la parcelle no 10318 (ch. 1), ordonné qu'elle lui soit ainsi attribuée (ch. 2) et que le conservateur du registre foncier de Genève transfère la quote-part de propriété de A.A._____ sur la parcelle no 10138 dès l'entrée en force du jugement (ch. 3) dit que les frais de mutation, de procédure devant la Commission foncière agricole et d'inscription au registre foncier seraient à la charge des parties à raison de la moitié chacun (ch. 4), condamné B._____ SA à verser à A.A._____ la somme de 169'426 fr. 70 en contrepartie du transfert de sa quote-part de propriété (ch. 5), réglé les fais et dépens (ch. 6 et 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B.b Statuant le 1er juin 2018 sur l'appel formé par A.A._____, la Cour de justice de la République et canton de Genève (ci-après: la Cour de justice) l'a rejeté et confirmé la décision de première instance.

C.

Agissant le 23 août 2018 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A.A._____ (ci-après: la recourante) conclut principalement à l'annulation de l'arrêt cantonal et au renvoi de la cause à la Cour de justice; à titre subsidiaire, la recourante reprend les conclusions formulées en première instance quant à la demande principale; sur la demande reconventionnelle, elle conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de celle-ci et, au fond, au déboutement de B._____ SA (ci-après: l'intimée) de toutes ses conclusions.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Le recours en matière civile est recevable, étant précisé que la cour cantonale considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 90, 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1, 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF).

2.

Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Cela ne signifie pas qu'il examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obli-

gation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2; 140 III 86 consid. 2; 133 III 545 consid. 2.2).

3.

La recourante relève à titre liminaire différents " faits établis mais non retenus par la Cour de justice ". Dès lors qu'elle n'en démontre pas l'impact sur l'issue du litige (art. 97 al. 1 LTF), ceux-ci seront d'emblée écartés.

4.

La recourante soulève dans un premier grief l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle formée par l'intimée le 26 février 2016.

4.1 La cour cantonale a rejeté ce grief par une triple motivation. Relevant que la recourante avait déposé sa demande contre l'intimée, représentée par son administrateur unique, la juridiction cantonale a considéré qu'elle reconnaissait ainsi à sa partie adverse la légitimation passive et ne saurait donc nier le fait qu'elle avait la légitimation active de former une demande reconventionnelle aux conditions de l'art. 224 al. 1 CPC. C.A. _____ était administrateur de la société selon son inscription au registre du commerce; il avait par conséquent le pouvoir de la représenter valablement à l'égard des tiers ainsi que devant les tribunaux. Le fait que la nue-propiété des actions eût été cédée à ses enfants n'impliquait pas pour autant qu'il fût procédé à une nouvelle nomination d'administrateur. La cour cantonale a ensuite relevé qu'il n'appartenait pas au Tribunal de déterminer si l'intimée, selon ses règles internes, avait valablement pris la décision de former une demande reconventionnelle, ni si la cession de la nue-propiété des actions contrevenait d'une quelconque manière à la LDFR, le premier juge n'ayant pas été saisi de ces problématiques, qui ne devaient pas être soulevées d'office. Enfin, la Cour de justice a estimé qu'en invoquant l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle au terme de la procédure de première instance, la recourante contrevenait aux règles de la bonne foi.

4.2

La recourante s'en prend à ces différentes motivations (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références).

4.2.1

4.2.1.1 Elle relève que la conclusion de la convention de cession d'actions avec réserve d'usufruit entre son ex-époux et ses quatre enfants priverait ceux-ci du droit de vote, en sorte que le pouvoir décisionnel de l'intimée appartiendrait en réalité exclusivement à C.A._____, qui n'était pas exploitant à titre personnel. Elle déduit de cette situation – à son sens contraire aux art. 4 et 9 LDFR –, que la demande serait irrecevable à deux égards. D'une part, C.A._____ ne pourrait valablement représenter la société intimée en tant qu'administrateur: dès lors que ses fonctions auraient impérativement dû prendre fin en 2012 (art. 710 al. 1 CO), sa réélection n'avait pas été valablement menée, les deux actionnaires majoritaires, exploitants à titre personnel, ayant perdu leur droit de vote de par la conclusion de la convention susmentionnée; d'autre part, la décision de former la demande reconventionnelle n'avait pas été prise valablement à l'interne en tant qu'elle procéderait de la seule volonté de C.A._____, qui n'était pas actionnaire. Cette problématique avait été soumise au premier juge.

4.2.1.2 Aux termes de l'art. 718 al. 1 CO, le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers. Sauf disposition contraire des statuts ou du règlement d'organisation, chaque membre du conseil d'administration a le pouvoir de représenter la société. Lorsque le conseil d'administration est composé d'un seul membre, celui-ci a, de par la loi, le pouvoir de représenter la société sur le plan externe et ce nonobstant une éventuelle inscription divergente au registre du commerce (art. 718 al. 3 CO; ATF 133 III 77 consid. 6 et les références), étant précisé que celle-ci n'a qu'un effet déclaratif et non pas constitutif (PETER/CAVADINI, in Commentaire romand, CO II, 2e éd. 2017, n. 2 ad art. 720 CO).

4.2.1.3 Il est en l'espèce établi en fait que C.A._____ est administrateur de la société B._____ SA. C'est donc à juste titre que la juridiction cantonale a retenu sa capacité à représenter la société valablement à l'égard des tiers ainsi que devant les tribunaux en formant une demande reconventionnelle, conformément à l'art. 718 al. 1 et 3 CO.

La question de la prétendue contrariété à la LDFR de la convention de cession de la nue-propiété des actions de l'intimée n'est en revanche pas relevante dans la présente procédure qui tend exclusivement à procéder au partage de la copropriété d'un immeuble agricole au sens de l'art. 36 al. 2 LDFR, pour lequel la qualité d'exploitant à titre per-

sonnel n'entre d'ailleurs pas en considération (infra consid. 5.1). L'on précisera encore que c'est aux actionnaires, et non à la recourante, qu'il incombe, cas échéant, de contester la validité de la décision de déposer une demande reconventionnelle, en usant des moyens de droit prévus par le droit des sociétés, singulièrement l'art. 706 CO; cette hypothèse n'a en conséquence pas à être examinée ici. La même conclusion s'impose s'agissant du prétendu défaut de légitimité de C.A. _____ à exercer ses fonctions d'administrateur, cette problématique n'ayant pas à être abordée dans le présent recours.

4.2.2 La question du respect du principe de la bonne foi peut demeurer indécise, vu les considérations qui précèdent.

5.

5.1 Aux termes de l'art. 654a CC, la dissolution de la propriété de plusieurs sur les entreprises et les immeubles agricoles est régie par la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11). L'art. 36 LDFR aménage un droit à l'attribution lorsque la propriété collective prend fin. Selon l'art. 36 al. 2 LDFR, si les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur un immeuble agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut ainsi demander que l'immeuble lui soit attribué lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise (let. a) et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité (let. b). Il n'est pas nécessaire que le prétendant soit exploitant à titre personnel (STUDER, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2e éd. 2011, n. 8 ad art. 36 LDFR renvoyant à la n. 10 ad art. 21 LDFR), contrairement à l'hypothèse de l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (art. 61 ss LDFR; cf. ATF 140 II 233 consid. 3.1.2).

Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'oeuvre standard (UMOS; art. 7 al. 1 LDFR), étant précisé que l'UMOS sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail (art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation [OTerm; RS 910.91]). A l'exception des cultures spéciales, le nombre d'UMOS par hectare de surface agricole utile est fixé à 0,022 (art. 3 al. 2 OTerm).

Selon l'art. 3A de la Loi genevoise d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LaLDFR; RS GE M 1 10), les entreprises agricoles d'une taille égale ou supérieure à 0,6 unité de main-d'œuvre standard sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles.

5.2 La cour cantonale a d'abord relevé que la recourante soulevait pour la première fois devant elle que l'intimée n'avait pas établi la réalisation des conditions relatives aux UMOS et à la localisation de la parcelle litigieuse dans le rayon d'exploitation de son entreprise. Les allégués développés à ce sujet dans l'appel étaient ainsi irrecevables, la recourante ne fournissant aucune explication utile sur les raisons pour lesquelles elle avait tardé à les formuler.

Au surplus, à supposer que ces allégués fussent recevables, la cour cantonale a considéré qu'ils auraient dû être écartés. L'intimée était fondée à demander l'attribution de la parcelle litigieuse en tant qu'elle remplissait les conditions de l'art. 36 al. 2 LDFR: elle était en effet propriétaire de nombreuses parcelles vouées à la production agricole, comprenant des bâtiments et des installations agricoles, toutes situées dans le rayon d'exploitation de son entreprise; il ne faisait par ailleurs aucun doute que le facteur de 0,6 UMOS exigé par l'art. 3A LaLDFR était atteint.

La cour cantonale a enfin souligné le caractère adéquat de cette solution par opposition à celle souhaitée par la recourante. Celle-là aurait conduit à la scission de la parcelle et il apparaissait douteux que l'intéressée dispose des compétences pour l'exploiter elle-même (notamment: âge, reprise de son métier d'enseignante suite à son divorce, caractère évasif quant à ses intentions d'exploiter elle-même).

5.3 La recourante conteste le caractère nouveau de ses allégués de faits et de ses moyens de preuves. Sans remettre en cause le fait que l'intimée remplit effectivement les conditions posées par l'art. 36 al. 2 LDFR, elle relève que sa partie adverse n'aurait ni allégué, ni prouvé les faits permettant de retenir la réalisation de dites conditions alors qu'elle en avait pourtant la charge. Les juridictions cantonales auraient ainsi violé la maxime des débats de même que le principe " jura novit curia ".

Ce grief tombe manifestement à faux: il ressort de la demande reconventionnelle que l'intimée fonde sa prétention sur l'art. 36 al. 2 LDFR, attestant être propriétaire de différentes parcelles sises en zone agricole (propriété d'une entreprise agricole, let. a), tant dans la commune

où se situe la parcelle litigieuse que dans une commune voisine (rayon d'exploitation, let. b). S'agissant plus particulièrement des UMOS, que la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir calculé en se substituant à l'intimée, force est d'admettre qu'en les estimant, la juridiction n'a fait qu'examiner si la condition liée à la propriété, respectivement à la disposition économique d'une entreprise agricole, alléguée par l'intimée, était concrètement réalisée. Elle a ainsi appliqué le droit dans le cadre des conclusions prises par l'intimée, agissant ainsi de manière parfaitement conforme à ce qu'exige le principe " jura novit curia ".

Il convient au demeurant de souligner que la qualité d'exploitant à titre personnel n'est pas exigée pour prétendre à l'attribution de la propriété de l'entreprise agricole dans son entier. A supposer ainsi, comme paraît le soutenir la recourante dans ses écritures, que le capital-actions de l'intimée ne soit pas détenu majoritairement par un exploitant à titre personnel (ATF 140 II 233 consid. 3.2), cette circonstance n'est pas déterminante en l'espèce.

Vu les considérations qui précèdent, il n'y a pas lieu d'examiner plus en détail le caractère adéquat de la décision, lequel paraît au demeurant évident.

6.

Dans un dernier grief, la recourante se plaint de la violation de l'art. 36 al. 3 LDFR et de l'art. 2 al. 2 CC.

6.1 L'art. 36 al. 3 LDFR réserve les dispositions des art. 242 et 243 CC destinées à protéger le conjoint dans le cadre du régime matrimonial de la communauté de bien. La Cour de justice a d'abord jugé à cet égard que la procédure opposait la recourante à l'intimée et non pas à son ex-époux, en sorte que l'application de l'art. 242 CC apparaissait douteuse, celle de l'art. 243 CC, concernant le décès d'un époux, étant d'emblée exclue. La juridiction cantonale a par ailleurs rappelé que l'union de la recourante avec C.A._____ avait été dissoute en 2014, que tous deux avaient de surcroît procédé à la liquidation de leur régime matrimonial de la participation aux acquêts et adopté celui de la séparation de biens en 1995, en sorte qu'il n'y avait plus de place pour l'application de l'art. 242 CC.

6.2 La recourante ne s'en prend pas directement à la motivation cantonale et n'explique ainsi nullement pour quelle raison celle-ci serait contraire au droit. Elle se borne à prétendre que son ex-époux se

confondrait avec la société intimée, que l'art. 242 CC lui serait applicable dès lors que sa part de copropriété était un bien propre et qu'attribuer celle-ci à l'intimée irait à l'encontre de l'objectif de protection du conjoint souhaité par le législateur dès lors qu'elle accuserait alors une perte de plus de 90'000 fr. par rapport à son investissement initial et de plus de 117'000 fr. par rapport à la valeur vénale de sa part de copropriété. Faute de toute critique pertinente, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce dernier grief, étant encore précisé que, outre le fait que le régime matrimonial des époux A._____ a été liquidé en 1995 ainsi que le relève à juste titre la cour cantonale, l'art. 36 al. 3 LDFR renvoie à des règles applicables au régime de la communauté de biens, qui n'a jamais été adopté par les intéressés.

7.

En définitive, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont à la charge de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est allouée à l'intimée qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 14 novembre 2018

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

von Werdt

de Poret Bortolaso