

du 27 novembre 2001

dans la cause

Monsieur P. I.
représenté par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

_____ et

Madame C. et Monsieur B. C.
appelés en cause

EN FAIT

1. Le 16 mars 2001, l'office des poursuites et faillites "Rhône-Arve" (ci-après : l'office) a procédé à la vente aux enchères forcées de l'immeuble situé sur la commune de C., route de P., consistant en la parcelle no, plan . de ladite commune, d'une surface de 9'329 m², abritant une habitation comprenant une écurie, une grange et un jardin, située en zone agricole. L'immeuble a été exposé en une seule enchère, la meilleure offre étant retenue pour l'adjudication. L'immeuble a été adjugé à Monsieur et Madame B. et C. C. pour la somme de CHF 320'000.-, à raison d'une moitié chacun. L'offre immédiatement inférieure était celle de Monsieur P. I., exploitant, arrêtée à CHF 305'000.-.

2. En temps utile, M. et Mme C. ont déposé auprès de la Commission foncière agricole (ci-après : la commission) une requête en autorisation d'acquérir. M. C. a précisé qu'il était informaticien et son épouse architecte. Au titre de motif de dérogation prévu par l'article 64 de loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11), M. et Mme C. ont précisé "nous désirons rénover la ferme et les écuries et élever nos propres chevaux". Par décision du 10 avril 2001, la commission a accordé l'autorisation sollicitée, avec la précision "vente par l'office des poursuites".

3. M. I. a recouru contre la décision précitée par acte du 8 mai 2001. Selon l'article 64 alinéa 1 lettre g LDFR, seules deux catégories de personnes physiques ou morales pouvaient acquérir un bien agricole par le biais d'enchères forcées, soit un exploitant à titre personnel, soit un créancier-gagiste. M. et Mme C. ne remplissant ni l'une, ni l'autre de ces qualités, c'était à tort que la commission les avait autorisés à devenir propriétaires d'un bien agricole. A l'appui de son argumentation, M. I. a produit copie d'un courrier adressé par l'office fédéral de la justice le 21 décembre 1999 au département des finances et de l'économie du canton du Tessin, duquel il résultait que l'autorisation exceptionnelle au principe de l'exploitation à titre personnel prévue à l'article 64 alinéa 1 lettre f LDFR ne s'appliquait pas dans le cadre de la réalisation forcée. Dès lors, à l'exception du créancier-gagiste, aucun autre non-exploitant à titre personnel ne pouvait acquérir

d'immeubles agricoles dans le cadre de la réalisation forcée.

M. I. a conclu principalement à l'annulation de la décision querellée et à ce qu'il soit invité à requérir de la commission l'autorisation d'acquérir la parcelle litigieuse dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement à intervenir et ceci au prix de son ultime enchère, soit CHF 305'000.-. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la décision entreprise et à l'organisation de nouvelles enchères, le tout avec suite de frais et dépens à charge de la commission.

4. Dans sa réponse du 19 juin 2001, la commission s'est opposée au recours. L'énumération des justes motifs de l'article 64 LDFR était exemplative. Il serait contraire au principe même de l'égalité de traitement que d'autres créanciers que les créanciers-gagistes ou des tiers ne puissent pas acquérir dans des circonstances identiques si leur offre était supérieure. En cas de réalisation forcée, la commission était d'avis que tout intéressé était libre d'enchérir. La commission a pour le surplus contesté l'interprétation de la loi faite par l'office fédéral de la justice. Il n'existait pas de motifs pour lesquels un créancier-gagiste et lui seul pourrait acquérir à un prix plus élevé que le prix offert par l'exploitant personnel, mais moins élevé que celui offert par un tiers.
5. Le 11 octobre 2001, le Tribunal administratif a appelé en cause Madame C. et Monsieur B. C..

Dans leurs observations du 2 novembre 2001, ces derniers ont relevé que M. I. n'était pas propriétaire de l'une des parcelles attenantes à la parcelle no 1419. La ferme que celui-ci possédait ainsi que les immeubles attenants étaient situés sur la commune d'A. et étaient de taille imposante. Le terrain agricole de la parcelle concernée ne semblait pas d'une grande valeur pour l'agriculture (terrain en pente, terre lourde et glaiseuse). L'achat de cette parcelle au prix d'environ CHF 33.- le m² proposé par M. I. ne correspondait pas à une possibilité agricole de rentabilité, ce d'autant que l'investissement nécessaire à la réfection de l'immeuble se chiffrait par plusieurs centaines de milliers de francs. A ce prix, M. I. n'était plus un agriculteur mais un spéculateur. Dans ce cas, ils devaient être traités à égalité de droit et l'acquisition devait se faire au plus offrant. Ils ont enfin confirmé qu'ils ne comptaient pas

faire un usage spéculatif de la parcelle, mais désiraient s'y établir. M. B. C. résidait à C. depuis sa naissance. Il pourrait ainsi continuer d'habiter dans le village et par ailleurs sa femme pourrait satisfaire l'une de ses passions en s'adonnant à l'élevage de chevaux.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière agricole et, en particulier, de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel et enfin de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR).
3. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, toute personne peut participer aux enchères forcées. L'autorisation d'acquérir doit être traitée postérieurement à l'adjudication dans le cadre de la procédure d'autorisation de l'article 64 LDFR (ATF 123 III 406). Cette jurisprudence, rendue antérieurement à la modification de 1998, conserve à l'évidence toute sa valeur. Ce point ne donne d'ailleurs lieu à aucune discussion dans la présente cause.
4. L'article 64 alinéa 1 LDFR prévoit des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel. L'autorisation lui est accordée si l'acquéreur prouve qu'il a un juste motif pour le faire. Jusqu'à la modification du 26 juin 1998, entrée le 1er janvier 1999, l'article 64 alinéa 1 LDFR prévoyait six cas justifiant une telle exception. La nouvelle de 1998 en a rajouté un septième, à savoir celui du créancier-gagiste qui acquiert l'entreprise ou l'immeuble dans une procédure d'exécution forcée (let. g). Cette modification n'a toutefois pas changé la ratio legis de l'article 64 LDFR au sujet duquel le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de relever que la liste qu'il contient n'est

pas exhaustive. Dès lors, l'autorité bénéficie d'une certaine latitude de jugement. Elle devra se conformer autant que possible au sens et au but de la loi. Pour que l'autorisation se justifie, il suffit que l'application des prescriptions en vigueur entraîne des conséquences trop rigoureuses que le législateur n'a pas voulues (ATA M. du 30 janvier 1996 et les références citées).

5. En l'espèce, les appelés en cause ne sont pas personnellement exploitants, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. Le juste motif qu'ils avancent, à savoir l'élevage de chevaux, n'est manifestement pas visé par les lettres a à g de l'article 64 alinéa 1 LDFR. Certes, et comme vu supra, le tribunal de céans a jugé que cette liste n'était pas exhaustive. Il n'empêche que le but de la loi doit être respecté, en particulier la motivation de l'acquisition doit être conforme au but de protection. A cet égard, l'élevage de chevaux sur un terrain agricole acquis au prix de CHF 34,30 le m² alors que le prix du terrain agricole à Genève était de l'ordre de CHF 15.- le m² (ATA H.T. du 17 juin 1997) échappe manifestement aux buts de la LDFR, tels que rappelés au considérant 2 ci-dessus.
6. Il s'ensuit que le recours sera admis et la décision attaquée annulée.

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée au recourant, à charge de l'Etat de Genève.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 mai 2001 par Monsieur P. I. contre la décision de la commission foncière agricole du 10 avril 2001;

au fond :

l'admet;

annule la décision de la commission foncière agricole du 10 avril 2001;

dit qu'il n'est pas perçu

d'émolument;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- au recourant, à la charge de l'Etat de Genève;

dit que conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il est adressé en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi;

communique le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat du recourant, à la commission foncière agricole, à Madame C. et Monsieur B. C., et à l'office des poursuites et des faillites Rhône-Arve.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère, Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le président :

V. Montani

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci