du 10 novembre 1998

dans la cause

Monsieur S G.
représenté par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

A/1009/1997 - EP

EN FAIT

1. Monsieur S G. est propriétaire d'une parcelle n° feuille de la commune de Chancy, entièrement située en zone agricole. Cette parcelle, d'une superficie de plus de 25'000 m2, est consacrée à l'exploitation d'un manège de chevaux.

   Selon l'extrait du plan cadastral et les photographies jointes au dossier, la plus grande partie du terrain se présente comme une prairie à laquelle est adjointe une carrière pour le travail des chevaux. Quelques bâtiments groupés, abritant les animaux, occupent en outre la parcelle.

2. La United Bank of Switzerland (ci-après: UBS) étant titulaire de cédules hypothécaires gageant la parcelle à raison de CHF 1'150'000.--, elle a requis la vente du terrain en 1992.

3. Le 11 mai 1995, la commission foncière agricole (ci-après : CFA) a rendu une expertise selon laquelle la valeur de rendement des bâtiments était de CHF 133'348.--, ce qui, compte tenu du prix du mètre carré agricole, portait la valeur marchande de l'ensemble à CHF 388'168.--

4. Le 26 juillet 1995, l'office des poursuites (ci-après : OP) a fait parvenir à la CFA une requête de l'UBS tendant à ce que la parcelle n° soit déclarée non assujettie à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11). Il s'agissait de donner un prolongement au fait que la parcelle n'avait pas été soumise à l'ancienne loi fédérale sur le désendettement des domaines agricoles du 12 décembre 1940, ce qui avait permis à l'UBS d'octroyer un prêt de plus d'un million de francs. Par ailleurs, les bâtiments sis sur la parcelle avaient pu faire l'objet d'une autorisation de construire délivrée a posteriori.

5. Le 29 août, la CFA a préavisé cette requête en demandant une division préalable de la parcelle, "en tenant compte du paddock et des bâtiments, le reste étant approprié à l'agriculture".

6. Le 8 juillet 1997, Me Natural, notaire, a soumis à la CFA, pour ratification, les plans de division de la

parcelle. La parcelle n° devait être partagée en trois parcelles numérotées D, E et F.

7. Le 14 juillet 1997, la CFA a décidé que la parcelle n° A, limitée au terrain sur lequel se dressaient les bâtiments, d'une surface totale de 14'278 m2, serait désassujettie à la LDFR en vertu de ses articles 2 et 3. Cette décision était adressée à Me Natural, mandataire de l'OP.

8. Le 12 août 1997, l'OP a signifié cette décision à M. G. en lui indiquant la possibilité de recourir à son encontre auprès du Tribunal administratif, ce qu'a fait M. G. le 10 septembre 1997, indiquant simplement que le tableau de mutation proposé ne tenait "apparemment pas ou mal compte de planifications et projets en cours".

Dans une écriture complémentaire du 5 décembre 1997, il a précisé que le désassujettissement de la parcelle n° A était insuffisant, ne tenant pas compte de projets en cours (notamment un manège couvert). Le terrain formait un tout que l'on devait désassujettir dans son ensemble et en une seule fois, sans quoi le désassujettissement ultérieur des parcelles n° B et C deviendrait improbable. En demandant que cette mesure ne concerne qu'une seule des trois nouvelles parcelles, l'OP avait lésé ses intérêts de débiteur, puisque le prix du terrain assujetti à la LDFR restait très bas.

9. Par écriture du 16 mars 1998, la CFA a déclaré qu'elle ne pouvait tenir compte des intérêts purement privés invoqués par M. G.. Les parcelles manifestement appropriées à l'agriculture devaient rester assujetties.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 al. 1 ch. 113bis de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 – LTA – E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 – LPA – E 5 10).

2. a. La LDFR a remplacé et abrogé la loi fédérale sur

le désendettement de domaines agricoles du 12 décembre 1940 (LDDA - RO 1946 p. 29 ss), qui donnait à la Confédération les moyens d'aider les agriculteurs à désendetter leurs domaines (art. 10 al. 1). La LDDA était complétée d'une ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles du 16 novembre 1945 (RO 1946 p. 100). Dès l'entrée en vigueur de ce dernier texte, l'inscription d'un droit de gage ne pouvait avoir lieu qu'après que l'autorité se fut prononcé sur l'assujettissement à la loi. Si la loi était déclarée inapplicable, le droit de gage était alors inscrit au registre foncier (art. 32 al. 1 et 2).

b. Selon le projet du Conseil fédéral, l'entrée en vigueur de la LDFR, le 1er janvier 1994, devait notamment contribuer au maintien d'entreprises viables comme entités, tout en permettant aussi à d'autres entreprises de se développer et d'améliorer leur base d'existence. La loi visait aussi la reprise des exploitations agricoles à des prix équitables, dans le but de prévenir le surendettement (FF 1988 p. 904). Le danger d'endettement s'étant encore accru depuis l'entrée en vigueur de la LDDA, les mesures destinées à prévenir ce risque restaient nécessaires (FF 1988 p. 909).

c. Conformément à ceci, la LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricole (art. 1 al. 1 let. a et c).

Elle s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al.1). En sont exclus les immeubles de peu d'étendue, qui ont moins de 25 ares et pour les terrains non viticoles ne faisant pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 3).

Selon l'article 2 alinéa 1 de la loi d'application de la LDFR du 16 décembre 1993 (LALDFR - M 1 10), les biens-fonds situés dans la zone agricole sont soumis à la loi. L'autorité compétente, soit la CFA (art. 9), peut décider d'exclure du champ d'application de la LALDFR les immeubles situés en zone agricole qui ne sont pas appropriés à un usage agricole ou horticole (art. 3

al. 1). Ces immeubles ne sont par conséquent plus estimés à la valeur de rendement (art. 3 al. 2).

d. Au titre des restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles, la LDFR prescrit l'interdiction d'acquérir un immeuble agricole dont le prix est surfait (art. 62 let. b), c'est-à-dire lorsque ce prix dépasse de plus de 5% le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années (art. 66).

Si une entreprise ou un immeuble agricole est réalisé lors d'enchères forcées, l'autorité compétente en matière d'autorisation fixe le prix licite à la demande de l'autorité de poursuite (art. 68 al. 1).

e. Les restrictions à la garantie de la propriété et à la liberté du commerce et de l'industrie instaurées par cette loi s'appliquent dès son entrée en vigueur, sous réserve d'exceptions prévues par le droit transitoire (art. 94 et 95 LDFR). Les procédures d'autorisation en cours au moment de l'entrée en vigueur de la LDFR sont liquidées selon le nouveau droit si, à ce moment-là, l'inscription de l'acte juridique n'était pas encore requise auprès de l'office du registre foncier (art. 95 al. 2 LDFR).

3. a. Le litige se résume en l'espèce à la question de savoir si les futures parcelles n° E et F peuvent être déclarées non soumises à l'application de la LDFR et de la LALDFR, selon la procédure mise en place par l'article 9 de cette loi-ci.

On peut à titre préliminaire se poser la question de l'intérêt du recourant à une telle opération. En effet, si le désassujettisement complet de sa parcelle devait avoir lieu, cela n'aurait cependant aucune conséquence quant à l'utilisation que les dispositions sur l'aménagement du territoire permettraient d'en faire. Seul un changement du régime des zones, soit un passage de la parcelle en zone constructible, permettrait en principe au recourant d'implanter sur son terrain un manège couvert.

Cela étant, les dispositions de la LDFR et de la LALDFR sont parfaitement claires et ne permettent pas d'exclure du champ d'application de ces lois des biens-fonds appropriés à l'agriculture (art. 3 al. 1

LALDFR a contrario). Or, les futures parcelles n° E et F sont appropriées à l'agriculture, ce que le recourant ne conteste d'ailleurs pas.

b. Bien que le recourant ne se serve pas de cet argument, il convient d'examiner si le motif invoqué par l'UBS dans sa requête de désassujettissement de toute la parcelle n°, à savoir qu'elle était non soumise à l'ancienne LDDA, peut conduire à considérer que la parcelle n° dans son ensemble doit être désassujettie (art. 69 al. 1 LPA).

Tel n'est cependant pas le cas. Ainsi que l'illustre le message du Conseil fédéral à l'appui de la LDFR (cf. supra consid. 2b), le nouveau droit devait permettre un renforcement des protections existantes en faveur de l'agriculture. Les restrictions touchant le commerce des biens-fonds agricoles s'étendent à tous les immeubles soumis au champ d'application de la loi. Les seules exceptions autorisées sont expréssement prévues par la loi, mais aucune n'est réalisée en l'espèce.

Un terrain gagé largement au-delà de sa valeur vénale tel qu'en l'espèce la parcelle litigieuse ne peut, en l'absence de dispositions transitoires ad hoc, échapper à l'application de la LDFR, sous prétexte qu'elle échappait à l'application de la LDDA. On ne saurait voir dans une décision de non-assujettissement prise en vertu de la LDDA un droit acquis tel qu'il donnerait au propriétaire la garantie qu'une nouvelle législation n'aura aucun effet sur son pouvoir de disposer dudit terrain, ni au créancier-gagiste une garantie sur le prix qu'il est possible de tirer de l'objet du gage (Pierre MOOR, Précis de droit administratif, vol. II, p. 13 et ss). Une telle décision n'a pour effet que d'exclure un terrain de l'application d'une norme précise, mais ne donne pas d'assurance quant au fait que ce terrain échappera à toute nouvelle norme.

4. Vu ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 septembre 1997 par Monsieur S G. contre la décision de la Commission foncière agricole du 14 juillet 1997;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.-;

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, ainsi qu'à la Commission foncière agricole et au Département fédéral de justice et police.

Siégeants : M. Schucani, président, M Thélin, Mmes Bonnefemme et Bovy, M. Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

le greffier-juriste adj. : le vice-président:

N. Bolli Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

Mme M. Oranci