RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/380/2004-IEA **ATA/122/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 8 mars 2005

dans la cause

SOCIÉTÉ D_____S.A.
représentée par Me David Lachat, avocat

contre

Monsieur R_____, appelé en cause
représenté par Me Karin Grobet Thorens, avocate

et

COMMISSION FONCIÈRE AGRICOLE

EN FAIT

1. Monsieur L_____ R_____, agriculteur, domicilié route de Jussy, est propriétaire des parcelles nos _____de la commune de Jussy, toutes sises en zone agricole. Jusqu'en février 2001, il était également inscrit au Registre foncier comme propriétaire de la parcelle no ___ de cette commune, sise comme les autres en zone agricole.

2. Le 24 mars 1998, la commission foncière agricole (ci-après : la commission) a autorisé la division de la parcelle no ___ en trois sous-parcelles nos ___A, ___B et ___C. Les deux premières ont été déclarées non assujetties à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) tandis que l'assujettissement de la sous-parcelle no ___C était maintenu.

3. Monsieur M_____, régisseur, domicilié à Presinge a acquis le 16 février 2001 :

   - un droit de préemption sur la sous-parcelle ___B, pour un prix de CHF 40'000.- ;

   - un droit de préemption sur la sous-parcelle no ___C, pour un prix de CHF 10'000.-.

   Ces deux droits de préemption avaient été annotés au Registre foncier le 16 octobre 2000 et venaient à échéance le 6 octobre 2003.

4. Le 28 février 2001, Madame E_____, fille de M. L_____ R_____, a été inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle no ___ de la commune de Jussy, jusqu'alors propriété de son père. Elle avait acquis ce bien immobilier par délégation de dette lors d'une vente aux enchères organisée par l'office des poursuites (ci-après : l'OP) le 16 décembre 1999.

5. Peu après cette acquisition aux enchères, Mme E_____ et M. L_____ R_____ ont conclu un contrat de bail à ferme agricole avec M. R_____ R_____ – respectivement frère et fils des précités -, valable dès le 1er janvier 2000 pour une durée de 24 ans avec délai de résiliation d'un an, portant sur le bien-fonds précité. Le fermage annuel était de CHF 1'440.-.

6. Le 2 avril 2001, la banque R_____ d'Arve et Lac (ci-après : la banque) a cédé à la société D_____ S.A. (ci-après : la S.A.) toutes les créances en relation avec trois comptes bancaires ouverts en ses livres au nom de M. L_____ R_____ et débiteurs d'un montant total de CHF 410'479,05 et trois comptes bancaires ouverts en ses livres au nom de M.

R_____ R_____, fils du précédent et débiteur d'un montant total de CHF 678'966,70. Elle a en outre cédé une créance de CHF 116'087,65 qu'elle détenait à l'encontre de Mme E_____. Toutes ces créances étaient garanties par des gages immobiliers, dont une cédule hypothécaire au porteur au 1er rang, d'une valeur de CHF 85'000.- grevant la parcelle no ___. La cession de créances a été consentie pour un prix de CHF 1'100'000.-.

7. L'actionnaire et administrateur unique de la cessionnaire est M. M_____. La S.A. a pour but statutaire « l'achat, la vente, la construction, la location, la transformation et la mise en valeur de biens immobiliers et notamment toute exploitation rurale conforme à la destination agricole des immeubles sociaux telle que l'exploitation d'une pépinière, toutes activités dans le domaine de l'arboriculture, l'élevage de bovins, caprins, ovins et équidés de même que tous travaux d'apiculture sous forme de participations » (art. 3 statuts).

8. Suite à une réquisition de vente par la S.A., l'OP a organisé le 23 octobre 2003 la vente aux enchères publiques de la parcelle no ___. A la demande de la créancière, le bien immobilier a été mis à prix d'abord avec le contrat de bail à ferme puis sans ce contrat, la meilleure offre devant être retenue pour l'adjudication. L'OP a estimé la parcelle à CHF 248'000.-.

La première mise à prix – avec bail - a atteint CHF 35'000.- offerts par un tiers, le seul autre enchérisseur, jusqu'à CHF 30'000.-, étant la S.A.

La seconde mise à prix – sans bail - a atteint CHF 145'000.- offerts par la S.A. contre un seul autre enchérisseur, exploitant agricole, dont la dernière offre a été de CHF 135'000.-.

9. Par courrier du 27 octobre 2003, la S.A. a sollicité l'autorisation d'acquérir la parcelle no ___ auprès de la commission.

10. Le 27 octobre 2003 également, la S.A. a résilié le bail à ferme de M. R_____ R_____ pour son plus prochain terme valable.

Cette résiliation a été contestée par le fermier devant la juridiction compétente. La procédure est pendante.

11. Le 14 novembre 2003, la S.A. a retiré les poursuites ayant conclut à une réquisition de vente aux enchères publiques des parcelles nos _____ – vente prévue pour le 18 novembre 2003 – la famille R_____ ayant trouvé le financement nécessaire pour rembourser les montants dus à celle-ci.

12. Le 20 janvier 2004, la commission a débouté la S.A. de sa requête en autorisation d'acquérir la parcelle no ___.

La S.A. avait acquis la cédule hypothécaire grevant la parcelle en cause pour s'assurer la mainmise sur cette parcelle en éludant les dispositions en matière d'immeubles agricoles. La cession de créance était ainsi nulle, conformément à l'article 70 LDFR. Même si elle n'était pas nulle, la S.A. avait commis un abus de droit, eu égard aux circonstances dans lesquelles elle demandait à pouvoir acquérir la parcelle litigieuse.

Vu cette issue, la commission a encore déclaré sans objet la demande d'être entendu de M. R_____ R_____.

13. Par acte du 25 février 2004, la S.A. a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, concluant à son annulation et à l'autorisation d'acquérir la parcelle no ___. La commission avait fait une interprétation exagérément restrictive et illogique de la disposition de la LDFR permettant à un créancier gagiste d'acquérir la parcelle agricole grevée en sa faveur. La cession de créance n'était pas nulle car il n'y avait pas eu volonté d'éluder la loi. Il n'y avait eu aucun abus de droit, pour autant que ce reproche ait une portée propre par rapport à celui d'avoir voulu éluder la loi.

14. Le 16 mars 2004, M. R_____ R_____ a demandé à être appelé en cause en sa qualité de bénéficiaire d'un bail à ferme agricole portant sur la parcelle en cause et résilié par la S.A., la validité de cette résiliation dépendant étroitement de la reconnaissance de la qualité de propriétaire de cette dernière.

15. Le 20 avril 2004, la commission a appuyé cette requête.

16. Le 28 avril 2004, le Tribunal administratif a appelé en cause M. R_____ R_____.

17. Le 29 avril 2004, la S.A. s'en est rapportée à justice sur cet appel en cause, tout en suggérant que les conditions n'en seraient point réalisées, l'intérêt de M. R_____ R_____ à ce que son bail ne soit pas affecté par l'acquisition aux enchères de la parcelle no ___ dépendant davantage de la procédure en constatation de la nullité de la résiliation qu'il avait intentée devant le Tribunal de première instance que de l'issue du litige pendant devant le tribunal de céans. En outre, la LDFR n'avait pas prévu la participation du fermier à la procédure consécutive à un refus d'acquérir un bien-fonds agricole alors qu'elle l'avait prévu en cas d'octroi.

18. Le 30 avril 2004, la commission s'est opposée au recours, reprenant en substance l'argumentation développée dans sa décision du 20 janvier 2004.

19. En date du 4 juin 2004, M. R_____ R_____ a conclu à la confirmation de la décision attaquée, faisant sienne l'argumentation développée par la commission. Les faits démontraient que le but poursuivi par M. M_____ n'était pas de recouvrer sa créance mais de tenter de négocier la

parcelle en cause contre tout ou partie de la parcelle no ___. La résiliation du bail de l'appelé en cause était à cet égard révélatrice puisque M. M_____ n'entendait pas personnellement exploiter la parcelle, pas plus que la S.A. dont on ignorait pour le surplus si elle déployait une quelconque activité.

20. Le 18 juin 2004, la S.A. s'est déterminée sur l'argumentation de M. R_____ R_____. Lors des enchères du 23 octobre 2003, elle n'avait fait que protéger ses créances vis-à-vis de Mme E_____. Outre une créance hypothécaire asendant alors à CHF 123'750,40, elle détenait contre sa débitrice une créance chirographaire de CHF 30'000.-.

Si l'agriculteur enchérisseur avait offert un montant supérieur à CHF 145'000.-, la S.A. n'aurait pas surenchérit, cette somme constituant le plafond de mise autorisé au représentant de la recourante.

Quant au bail, eu égard à sa durée, à son loyer ne permettant pas de rentabiliser le prix d'acquisition et au fait qu'il n'était pas acquitté, il était légitime que la S.A. le résilie.

La recourante n'avait jamais voulu ni été en mesure d'imposer à la famille R_____ la cession de ses terrains dont la parcelle ___. Le rachat de créances à la banque pouvait en revanche, selon les circonstances, lui permettre d'acquérir cette dernière parcelle.

Pour le surplus, elle reprenait son argumentation antérieure.

21. Le 23 juillet 2004, M. R_____ R_____ a persisté dans ses conclusions. La créance chirographaire évoquée par la recourante n'était pas exigible, et ne concernait en rien la parcelle no ___. L'argumentation de la S.A. relative au bail était irrelevante. Le but de la cession de créance pour la banque était bien de permettre à M. M_____ d'acquérir les sous-parcelles ___B et ___C, un projet de convention, qu'il a produit, le mettant clairement en évidence.

22. Le projet de convention précité, dont les parties devaient être Mmes E_____ et C_____, MM. L_____ et R_____ R_____ ainsi que M. M_____ et la S.A. représentés par son administrateur unique, avait pour but de concrétiser notamment les objectifs formulés ci-après :

«h. Madame C_____ est titulaire d'un droit d'emption sur la future sous-parcelle ___A. Il lui a été consenti par Monsieur L_____ R_____ le 13 octobre 2000, pour le prix de CHF 400'000.-.

Madame C_____ s'apprête à céder ce droit d'emption aux époux Leslie et Francesca Issigonis.

i. Monsieur M_____ est titulaire de droits d'emption sur les futures sous-parcelles ___B et ___C, pour le prix de CHF 400'000.- (___C) et de CHF 1'200'000.- (___B). Ces droits d'emption, consentis initialement par Monsieur L_____ R_____ à Madame C_____, ont été cédés par cette dernière à Monsieur M_____, par acte du 16 février 2001.

j. Monsieur L_____ R_____ entend céder la future sous-parcelle ___A aux époux Issigonis et les futures sous-parcelles ___B et ___C à la société D_____.

Ce faisant, Monsieur L_____ R_____ entend honorer les droits d'emption qu'il a accordés et solder la totalité de ses dettes, celles de son fils R_____ R_____ et celles de sa fille Sylvianne E_____ envers la société D_____ et conserver les domaines agricoles de la famille, à l'exception des futures sous-parcelles ___A, ___B et ___C ».

23. Le 27 août 2004, la commission a persisté dans sa détermination du 30 avril 2004.

24. Le 31 août 2004, la cause a été gardée à juger.

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 rurale et, en particulier, de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population rurale forte et d'une agriculture productive orientée vers une exploitation durable du sol (art. 1 let. f LDFR ; Y. DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence du droit foncier rural 1994-1998, p. 192, n° 497 et les références citées).

3. L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est soumise à autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). En cas d'acquisition d'un immeuble agricole par la voie de la réalisation forcée, l'adjudicataire devra demander l'autorisation d'acquérir ledit immeuble dans les dix jours qui suivent l'adjudication (art. 67 al. 1 LDFR), étant précisé que cette autorisation est toujours traitée postérieurement à l'adjudication dans le cadre de la procédure d'autorisation de l'article 64 LDFR (ATF 123 III 406 ; ATA/784/2001 du 27 novembre 2001).

En l'espèce, la recourante a requis l'autorisation d'acquérir la parcelle no ___ dans le délai prévu à cet effet.

4. L'autorisation est accordée s'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). Le fait pour l'acquéreur de ne pas être exploitant à titre personnel constitue l'un de ces motifs (art. 63 al. 1 let. a LDFR).

Il n'est pas contesté en l'occurrence que ni la recourante ni son actionnaire unique ne sont pas exploitants à titre personnel.

5. Si l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel, il peut néanmoins être autorisé à acquérir un bien immobilier agricole s'il prouve qu'il existe un juste motif au sens de l'article 64 alinéa 1 LDFR.

Jusqu'à la modification du 26 juin 1998, entrée en vigueur le 1er janvier 1999, l'article 64 alinéa 1 LDFR prévoyait six cas justifiant une exception au principe de l'exploitation à titre personnel. La novelle de 1998 en a rajouté un septième, à savoir celui du créancier-gagiste qui acquiert l'entreprise ou l'immeuble agricole dans une procédure d'exécution forcée (art. 64 al. 1 let. g LDFR). Cette modification n'a toutefois pas changé la ratio legis de l'article 64 alinéa 1 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/784/2001 du 27 novembre 2001 ; ATA/53/1996 du 30 janvier 1996 et les références citées).

In casu, la recourante est bien créancière-gagiste, suite à la cession des créances détenues auparavant par la banque le 2 avril 2001.

6. Néanmoins, il convient d'examiner si, comme l'affirme l'autorité intimée, l'acquisition par la recourante de la qualité de créancière-gagiste au sens de l'article 64 alinéa 1 lettre g LDFR n'est pas constitutive d'un abus de droit, voir d'une fraude à la loi.

a. L'administré ne doit pas abuser d'une faculté que lui confère la loi en l'utilisant à des fins pour lesquelles elle n'a pas été prévue. Ce faisant, il ne viole certes pas la loi mais il s'en sert pour atteindre un but qui n'est pas digne de protection (B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle, 1991, p. 107, no 507 et références citées). Abus de droit et fraude à la loi se déduisent du principe de la bonne foi (P. MOOR, Droit administratif, vol. 1, Berne, 1994, p. 434). Il y a abus de droit lorsque l'exercice d'un droit subjectif apparaît, dans un cas concret, manifestement à l'encontre de la finalité pour laquelle elle a été créée (ATF 125 IV 79, p. 81 ; AUER/MALINVERNI/HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse,

vol. II, 2000, p. 545, no 1130). L'interdiction de l'abus de droit impose aux justiciables et aux parties à une procédure l'obligation d'exercer leurs droits dans un esprit de loyauté (ATF 123 II 231 p. 238, ATF 121 I 30 p. 38 ; AUER/MALINVERNI/HOTTELIER, op. cit., no 1129). Il y a fraude à la loi lorsque, en usant d'un moyen qui, en soi, est permis, on vise un résultat qui lui est prohibé (P. MOOR, op. cit., p. 435).

b. Dans le cas particulier, le mandataire de la recourante s'est rendu aux enchères afin d'acquérir la parcelle en cause, conformément aux instructions reçues de sa mandante qui s'était fait céder les créances détenues par la banque contre la famille R_____ car cela pouvait lui permettre, selon les circonstances, d'acquérir les sous-parcelles ___B et ___C qui intéressaient son actionnaire unique. Tant ce dernier que la recourante n'avaient prima facie aucune chance d'obtenir de la commission l'autorisation d'acquérir une parcelle agricole. Devenir créancier-gagiste, donc remplir les conditions de l'article 64 alinéa 1 lettre g LDFR, permettait de l'obtenir par un moyen détourné.

Le fait que l'OP ait d'abord mis en vente la parcelle no ___ a certes contrarié le déroulement du projet initial d'acquisition mais ne l'a pas remis en cause. La recourante s'est adaptée à cette situation nouvelle en faisant en sorte de se trouver en position de conserver cette parcelle sous sa maîtrise alors même qu'un agriculteur avait fait une offre couvrant largement la créance hypothécaire qu'elle garantissait. A ce stade, il y a lieu d'écarter l'argumentation de la recourante relative à la créance chirographaire qu'elle détient contre la débitrice hypothécaire : outre qu'elle ne grève pas le bien immobilier en cause, elle n'était pas exigible au moment de la vente aux enchères.

La résiliation du bail à ferme de l'appelé en cause le jour même du dépôt de la requête en autorisation d'acquérir auprès de la commission est un élément supplémentaire démontrant que le but poursuivi par la recourante est totalement étranger à toute préoccupation agricole, de même que le projet de convention produit par l'appelé en cause. Il ressort sans équivoque de ce document la volonté de l'administrateur unique de la S.A. de devenir propriétaire des sous-parcelles ___B et ___C.

c. Par conséquent, en devenant cessionnaire de la banque, la recourante a tenté d'acquérir des terrains agricoles, dont la parcelle no ___, au mépris des buts de la LDFR, en n'hésitant pas à empêcher, par une enchère supérieure, un agriculteur d'acquérir cette parcelle et en essayant d'en écarter l'appelé en cause, qui l'exploite actuellement. Ces manœuvres sont immanquablement constitutives d'une fraude à la loi, comme l'a constaté à bon droit la commission.

7. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante.

Une indemnité de CHF 2'000.- sera allouée à M. R_____ R_____, à charge de la recourante (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 février 2004 par la société D_____ S.A. contre la décision de la commission foncière agricole du 20 janvier 2004 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue à Monsieur R_____ R_____ une indemnité de CHF 2'000.- à la charge de la recourante ;

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 doit être 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 David Lachat, avocat de la société D_____. S.A., à Me Karin Grobet Thorens, avocate de Monsieur R_____ R_____, ainsi qu'à la commission foncière agricole et à l'office fédéral de la justice.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy, Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :