Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.14/2005 /frs

Arrêt du 3 février 2006
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Raselli, Président,
Escher, Meyer, Hohl et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
X._____,
recourante, représentée par Me David Lachat, avocat,

contre

C.A._____,
intimé, représenté par Me Karin Grobet Thorens, avocate,
Tribunal administratif de la République et canton de Genève, case postale 1956, 1211 Genève 1.

Objet
autorisation d'acquérir un immeuble agricole,

recours de droit administratif contre l'arrêt du Tribunal administratif de la République et canton de Genève
du 8 mars 2005.

Faits:
A.
A.A._____, agriculteur, est propriétaire des parcelles nos 81, 95, 165, 173, 452, 509 et 783 de la commune de Y._____, toutes sises en zone agricole. Jusqu'en février 2001, il était en outre propriétaire de la parcelle n°171, aussi en zone agricole, de la commune de Y._____.

Le 24 mars 1998, la commission foncière agricole du canton de Genève (ci-après : la Commission) a autorisé la division de la parcelle n°95 en trois sous-parcelles nos 95A, 95B et 95C, dont les deux premières ont été déclarées non assujetties à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11).

Le 16 février 2001, D._____, régisseur, a acquis un droit de préemption, valable jusqu'au 6 octobre 2003, sur les sous-parcelles nos 95B et 95C, pour un prix de respectivement 40'000 fr. et 10'000 fr.
B.
Le 28 février 2001, B.A._____, fille de A.A._____, a été inscrite au registre foncier comme propriétaire de la parcelle n°171 de la commune de Y._____, qu'elle avait acquise par délégation de dette lors d'une vente aux enchères forcées le 16 décembre 1999.

Peu après cette acquisition aux enchères, B.A._____ et A.A._____ ont conclu avec C.A._____ - frère de la première et fils du second - un contrat de bail à ferme agricole, valable dès le 1er janvier 2000 pour une durée de 24 ans, affermant la parcelle n°171 pour un fermage annuel de 1'440 fr.
C.
Le 2 avril 2001, la banque Z._____ a cédé à la société X._____ (ci-après : la Société), dont l'actionnaire

et administrateur unique est D._____, les créances qu'elle détenait contre A.A._____ à concurrence de 410'479 fr. 05, contre C.A._____ à concurrence de 678'966 fr. 70 et contre B.A._____ à concurrence de 116'087 fr. 65. Toutes ces créances, cédées pour un prix global de 1'100'000 fr., étaient garanties par des gages immobiliers, dont une cédule hypothécaire en premier rang de 85'000 fr. grevant la parcelle n°171.
D.
Ensuite d'une réquisition de vente par la Société, l'office des poursuites a procédé le 23 octobre 2003 à la vente aux enchères publiques de la parcelle n°171, qu'il a estimée à 248'000 fr. À la demande de la créancière, la parcelle a été mise à prix d'abord avec le contrat de bail à ferme puis sans ce contrat. La première mise à prix a atteint 35'000 fr. offerts par un tiers, le seul autre enchérisseur étant la Société pour 30'000 fr. La seconde mise à prix a atteint 145'000 fr. offerts par la Société, contre un seul autre enchérisseur, exploitant agricole, dont la dernière offre a été de 135'000 fr.

Le 27 octobre 2003, la Société a sollicité de la Commission l'autorisation d'acquérir la parcelle n°171. Le même jour, elle a résilié pour le plus prochain terme valable le bail à ferme de C.A._____. Celui-ci a contesté cette résiliation devant la juridiction compétente; la procédure est pendante.

Le 14 novembre 2003, la Société a retiré les poursuites qui l'avaient conduite à requérir la vente aux enchères publiques - fixée au 18 novembre 2003 - des parcelles nos 81, 95, 165, 173, 452, 509 et 783, la famille A._____ ayant trouvé les fonds nécessaires pour la rembourser.
E.
Par décision du 20 janvier 2004, la Commission a débouté la Société de sa requête en autorisation d'acquérir la parcelle n°171. Elle a considéré en substance que la Société 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 créances était ainsi nulle, conformément à l'art. 70 LDFR. Même si elle n'était pas nulle, la Société avait commis un abus de droit, eu égard aux circonstances dans lesquelles elle demandait à pouvoir acquérir la parcelle litigieuse.
F.
La Société a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif du canton de Genève, en concluant à son annulation et à l'autorisation d'acquérir la parcelle n°171.

Appelé en cause, C.A._____ a conclu à la confirmation de la décision attaquée. Selon lui, les faits démontraient que le but poursuivi par D._____ n'était pas de recouvrer sa créance mais de tenter de négocier la parcelle en cause contre une partie de la parcelle n°95. La résiliation du bail à ferme relatif à la parcelle n°171 était à cet égard révélatrice puisque ni D._____ ni la Société n'entendaient exploiter personnellement la parcelle. Le but de la cession de créance était ainsi bien de permettre à D._____ d'acquérir les sous-parcelles nos 95B et 95C, comme le démontrait un projet de convention produit devant le Tribunal administratif. En effet, ce projet de convention, dont les parties devaient être B.A._____, E._____, A.A._____, C.A._____, D._____ et la Société, représentée par son administrateur unique, prévoyait notamment ce qui suit :
"h. Madame E._____ est titulaire d'un droit d'emption sur la future sous-parcelle 95A. Il lui a été consenti par Monsieur A.A._____ le 13 octobre 2000, pour le prix de CHF 400'000.-.

Madame E._____ s'apprête à céder ce droit d'emption aux époux F._____.

i. Monsieur D._____ est titulaire de droits d'emption sur les futures sous-parcelles 95B et 95C, pour le prix de CHF 400'000.- (95C) et de CHF 1'200'000.- (95B). Ces droits d'emption, consentis initialement par Monsieur A.A._____ à Madame E._____, ont été cédés par cette dernière à Monsieur D._____, par acte du 16 février 2001.

j. Monsieur A.A._____ entend céder la future sous-parcelle 95A aux époux F._____ et les futures sous-parcelles 95B et 95C à la société X._____.

Ce faisant, Monsieur A.A._____ entend honorer les droits d'emption qu'il a accordés et solder la totalité de

ses dettes, celles de son fils C.A._____ et celles de sa fille B.A._____ envers la société X._____ et conserver les domaines agricoles de la famille, à l'exception des futures sous-parcelles 95A, 95B et 95C."
G.
Par arrêt du 8 mars 2005, le Tribunal administratif a rejeté le recours, en mettant à la charge de la recourante les frais judiciaires ainsi qu'une indemnité à titre de dépens en faveur de l'appelé en cause C.A._____. Il a fondé son arrêt sur les faits reproduits sous lettres A à F ci-dessus et sur la motivation en droit suivante :
G.a L'acquisition d'un immeuble agricole est soumise à autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). En cas d'acquisition par la voie de la réalisation forcée, l'adjudicataire doit requérir l'autorisation d'acquérir dans les dix jours qui suivent l'adjudication (art. 67 al. 1 LDFR), délai qui a été respecté en l'espèce. 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). Si, comme en l'espèce, l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel, il peut néanmoins être autorisé à acquérir un immeuble agricole s'il prouve qu'il existe un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR; tel est notamment le cas lorsqu'un créancier qui détient un droit de gage sur l'immeuble acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée (art. 64 al. 1 let. g LDFR).
G.b En l'espèce, la recourante est bien créancière gagiste, ensuite de la cession, le 2 avril 2001, des créances détenues auparavant par la banque Z._____. Néanmoins, il convient d'examiner si l'acquisition par la recourante de la qualité de créancière gagiste au sens de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR n'est pas constitutive d'un abus de droit ou d'une fraude à la loi. Il y a abus de droit lorsque l'exercice d'un droit subjectif apparaît, dans un cas concret, manifestement contraire au droit ou lorsqu'une institution juridique est utilisée manifestement à l'encontre de la finalité pour laquelle elle a été créée. Il y a fraude à la loi lorsque, en usant d'un moyen qui est en soi permis, on vise un résultat qui, lui, est prohibé.
G.c Dans le cas particulier, le mandataire de la recourante s'est rendu aux enchères afin d'acquérir la parcelle n°171, conformément aux instructions reçues de sa mandante qui s'était fait céder les créances détenues par la banque Z._____ contre la famille A._____ car cela pouvait lui permettre, selon les circonstances, d'acquérir les sous-parcelles nos 95B et 95C qui intéressaient son actionnaire unique. Tant ce dernier que la recourante n'avaient prima facie aucune chance d'obtenir l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole. Devenir créancier gagiste, donc remplir les conditions de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, permettait de l'obtenir par un moyen détourné.
G.d Le fait que l'office des poursuites a d'abord mis en vente la parcelle n°171 a certes contrarié le déroulement du projet initial d'acquisition, mais il ne l'a pas remis en cause. La recourante s'est adaptée à cette situation nouvelle en faisant en sorte de conserver cette parcelle sous sa maîtrise, alors même qu'un agriculteur avait fait une offre couvrant largement la créance hypothécaire qu'elle garantissait. La recourante soutient que lors des enchères du 23 octobre 2003, elle n'a fait que protéger ses créances vis-à-vis de B.A._____, contre laquelle, outre une créance hypothécaire ascendant alors à 123'750 fr. 40, elle détenait une créance chirographaire de 30'000 fr. Cette argumentation doit être écartée, car outre que cette créance chirographaire ne grève pas l'immeuble en cause, elle n'était pas exigible au moment de la vente aux enchères.
G.e La résiliation du bail à ferme de C.A._____ le jour même du dépôt de la requête en autorisation d'acquérir est un élément supplémentaire démontrant que le but poursuivi par la recourante est totalement étranger à toute préoccupation agricole. Cela est confirmé par le projet de convention produit par C.A._____, dont il ressort sans équivoque la volonté de l'administrateur unique de la recourante de devenir propriétaire des sous-parcelles nos 95B et 95C.

Par conséquent, en devenant cessionnaire de la banque Z._____, la recourante a tenté d'acquérir des immeubles agricoles, dont la parcelle n°171, 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 C.A._____, qui l'exploite actuellement. Ces manoeuvres sont immanquablement constitutives d'une fraude à la loi, comme l'a constaté à bon droit la Commission, de sorte que le recours doit être rejeté.
H.
H.a Agissant par la voie du recours de droit administratif au Tribunal fédéral, la Société conclut avec suite de frais et dépens à la réforme de cet arrêt en ce sens que l'autorisation d'acquérir la parcelle n°171 lui est octroyée.
H.b Invitée à déposer ses observations éventuelles, l'autorité cantonale a informé le Tribunal fédéral qu'elle n'avait aucune observation à formuler au sujet du recours et qu'elle persistait dans les considérants et le dispo-

sitif de son arrêt.
H.c C.A._____ a conclu, avec suite de dépens, à la confirmation de l'arrêt attaqué. Selon lui, l'art. 64 al. 1 let. g LDFR aurait pour but de permettre au créancier gagiste d'éviter de subir des pertes, si le bien qu'il a reçu en garantie devait être vendu à un prix manifestement inacceptable lors d'une procédure d'exécution forcée. Par contre, cette disposition n'aurait manifestement pas pour but d'offrir à tout un chacun la possibilité de se rendre propriétaire d'immeubles agricoles, en créant une étape artificielle dans cette démarche par l'acquisition d'un droit de gage.
H.d Également invité à déposer des observations sur la base de l'art. 110 al. 2, 2e phrase, OJ (cf. art. 5 al. 1 let. a ODFR), l'Office fédéral de la justice propose le rejet du recours. Selon lui, le but de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR serait de permettre au créancier gagiste d'acquérir un immeuble agricole afin de protéger sa créance (par exemple une banque créancière, lorsqu'un prix inacceptable pour elle est offert dans la réalisation forcée) dans un système où il est, en principe, impossible à une personne qui n'est pas exploitante à titre personnel d'acquérir un immeuble agricole. L'objectif de cette disposition ne serait par contre pas de permettre à des personnes qui n'exploitent pas elles-mêmes d'acquérir par la bande des immeubles agricoles, en se mettant dans la situation de créanciers gagistes de débiteurs devenus insolvables. L'opération consistant à acquérir la créance garantie par gage sur un immeuble agricole avant la vente de ce dernier afin de se mettre dans la position de créancier gagiste au bénéfice de l'exception à l'exploitation à titre personnel prévue par l'art. 64 al. 1 let. g LDFR irait dans une direction qui ne serait manifestement pas celle recherchée par le législateur. Une telle opération ne mériterait dès lors pas de protection et devrait être considérée comme un abus de droit.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
L'arrêt du Tribunal administratif du canton de Genève rejetant le recours de la recourante est une décision au sens de l'art. 5 de la loi fédérale sur la procédure administrative (PA; RS 172.021). Prononcée en dernière instance cantonale, elle peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral (art. 97 al. 1 et 98 let. g OJ), dès lors qu'un tel recours n'est pas exclu par les art. 99 à 102 OJ. L'art. 89 LDFR prévoit d'ailleurs expressément la voie du recours de droit administratif au Tribunal fédéral contre les décisions sur recours prises par les autorités cantonales de dernière instance au sens des art. 88 al. 1 et 90 let. f LDFR.
2.
La recourante reproche à l'autorité cantonale d'avoir constaté de manière manifestement inexacte les faits et d'avoir violé la loi - plus particulièrement l'art. 70 LDFR et l'art. 2 CC - en retenant que la recourante avait commis une fraude à la loi en devenant cessionnaire des créances de la banque Z._____ envers la famille A._____ pour acquérir la parcelle n°171 au bénéfice de l'art. 64 let. g LDFR, respectivement en retenant plus généralement que l'acquisition d'une créance hypothécaire aux fins de bénéficier de l'art. 64 let. g LDFR constituait une fraude à la loi. À l'appui de cette critique, elle fait valoir en substance les arguments suivants :
Les faits de la cause démontreraient que la recourante n'a pas acquis les créances que la banque Z._____ détenait contre la famille A._____ pour acquérir la parcelle n°171, mais parce que l'acquisition de ces créances pouvait lui permettre, selon les circonstances, d'acquérir les sous-parcelles nos 95B et 95C (cf. lettre G.c supra). L'ordre des enchères décidé par l'office des poursuites aurait eu pour conséquence inattendue que la parcelle n°171 a été vendue seule, dans un premier temps, et que la recourante a dû sauvegarder sa créance en enchérissant. La loi permettrait expressément à un créancier gagiste non-agriculteur de participer aux enchères - sans limiter les enchères au montant de sa créance garantie par gage - et d'obtenir l'autorisation d'acquérir. Dès lors que la recourante avait sur la parcelle n°171, qui était estimée à 248'000 fr., une créance de 123'750 fr., et qu'elle pouvait en outre légitimement craindre que la créance chirographaire de 30'000 fr. qu'elle avait contre B.A._____ ne soit pas remboursée, elle aurait adopté un comportement économiquement explicable, qui aurait été celui de n'importe quel créancier, en enchérissant à concurrence de 145'000 fr.

De même, en requérant la double mise à prix et en résiliant, sitôt après l'adjudication, le bail à ferme de C.A._____, la recourante n'aurait fait qu'exercer un droit que la loi et la jurisprudence lui reconnaissaient (cf. ATF 124 III 37; 125 III 123; 126 III 290), et dont l'exercice se justifiait sur le plan économique. En effet, le bail à ferme conclu par C.A._____ avec sa soeur, dans la seule perspective des enchères et pour une très longue durée (24 ans), prévoyait un fermage dérisoire (1'440 fr. par an), qui ne rentabilisait pas le prix d'acquisition (145'000 fr.), pourtant nettement inférieur au prix licite maximum (283'576 fr.).

De manière plus générale, ni la lettre, ni l'esprit de la LDFR, telle que complétée en 1999 par l'ajout de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR en vue de sauvegarder les droits des créanciers gagistes, n'interdiraient l'acquisition de créances garanties par un gage sur un immeuble agricole et, le cas échéant, l'invocation de cette dernière norme par le cessionnaire. La doctrine qui s'est penchée sur l'art. 61 al. 3 LDFR et sur la notion de "tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de propriété", soumis à autorisation, n'aurait à aucun instant visé la cession de créances. Or si la cession de créances garanties par un gage sur un immeuble agricole n'est pas soumise à autorisation selon les art. 61 ss LDFR, on verrait mal en quoi une telle cession de créances violerait ou viserait à éluder les dispositions en matière d'acquisition des immeubles agricoles (art. 70 LDFR). L'art. 64 al. 1 let. g LDFR, introduit par la Commission du Conseil des États afin de résoudre le conflit entre les intérêts de l'agriculture (maintien de terres agricoles en suffisance) et ceux des créanciers gagistes dans l'exécution forcée, permettrait expressément au créancier gagiste qui n'est pas exploitant à titre personnel d'acquérir un immeuble agricole dans une procédure d'exécution forcée. Une fois l'immeuble acquis, sa vocation agricole subsisterait et il ne pourrait être cédé qu'aux conditions des art. 61 ss LDFR, soit en principe seulement à un agriculteur. Dans ce contexte, il serait totalement indifférent que le créancier gagiste acquéreur soit une banque ou un cessionnaire, dans la mesure où il demeure pareillement limité dans son droit de revendre l'immeuble agricole. Enfin, si la recourante n'est pas exploitante à titre personnel, la précédente propriétaire de la parcelle n°171, B.A._____, ne l'était pas davantage.
3.
3.1 La loi fédérale sur le droit foncier rural a pour but, selon son art. 1 al. 1, d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures (let. a), de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (let. b), et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c). À cet effet, elle contient notamment des dispositions sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 1 al. 2 let. a et art. 61 ss LDFR), acquisition qui est soumise à autorisation (art. 61 al. 1 LDFR).
3.1.1 Le but de l'assujettissement à autorisation est de garantir que le transfert de propriété corresponde aux objectifs du droit foncier rural, au premier rang desquels figure la concrétisation du principe de l'exploitation à titre personnel fondé sur la politique de la propriété (Stalder, Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998 [ci-après : Commentaire LDFR], remarques préalables aux art. 61-69 LDFR, n. 8 s.). C'est ainsi que l'autorisation doit en principe être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). L'autorisation est néanmoins accordée si l'acquéreur qui n'est pas personnellement exploitant prouve qu'il y a pour le faire un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Tel est notamment le cas lorsqu'un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble agricole acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée (art. 64 al. 1 let. g LDFR).
3.1.2 L'art. 64 al. 1 let. g LDFR a été introduit lors de la révision partielle du 26 juin 1998, qui a pris effet au 1er janvier 1999 (RO 1998 3009). Toutefois, les modifications concernant les dispositions sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles - en particulier l'introduction d'un nouvel alinéa 2 à l'art. 63 LDFR, l'adjonction d'une nouvelle lettre g à l'art. 64 LDFR et l'abrogation de l'art. 68 LDFR - ne figuraient pas parmi les modifications proposées par le Conseil fédéral (cf. le Message du Conseil fédéral, FF 1996 IV 378 ss), mais ont été décidées par le Parlement.

Ainsi, le Conseil des États a adopté en mars 1998 la proposition de sa commission de l'économie et des redevances, en raison des grandes difficultés rencontrées dans la pratique en cas de réalisation forcée, d'introduire un nouvel alinéa 2 à l'art. 63 LDFR, disposant que le motif de refus tiré du prix surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR; cf. art. 66 LDFR) n'est pas pertinent si une entreprise ou un immeuble agricole est acquis dans une procédure d'exécution forcée (BOCE 1998 p. 368 s.). Simultanément, le Conseil des États a adopté, sur proposition non motivée de sa commission, une nouvelle lettre g de l'art. 64 LDFR, en vertu de laquelle le motif de refus tiré du fait que l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) ne peut pas être opposé au créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble et qui acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée (BO CE 1998 p. 369).

Cette décision faisait suite à la décision du Conseil national en décembre 1997, sur proposition de sa commission de l'économie et des redevances, d'abroger l'art. 68 LDFR relatif à la fixation du prix licite lors de la réalisation forcée (BOCN 1997 p. 2778), décision à laquelle le Conseil des États a adhéré conformément à la proposition de sa commission (BOCE 1998 p. 369). En effet, comme on le verra plus en détail ci-après (cf. consid. 3.1.3 et 3.1.4 infra), la suppression de l'art. 68 LDFR avait pour conséquence qu'il n'était plus possible d'invoquer l'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR lors de l'acquisition d'un immeuble agricole dans une vente aux enchères forcées. Il a donc été jugé nécessaire d'introduire à l'art. 64 al. 1 LDFR une nouvelle lettre g, dont l'adoption par le Conseil national a également eu lieu sans discussion lors de la séance d'élimination des divergences en juin 1998 (BOCN 1998 p. 1195).

3.1.3 D'après le droit en vigueur avant le 1er janvier 1999, les personnes qui n'étaient pas exploitantes à titre personnel, soit notamment les banques, avaient la possibilité d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole dans une réalisation forcée sur la base de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, pour autant qu'aucune offre équivalente n'ait été faite par un exploitant à titre personnel jusqu'à concurrence du prix maximum licite; en effet, la publication des enchères (art. 138 LP) avec l'indication du prix licite (cf. art. 68 al. 1 LDFR, entre-temps abrogé) satisfaisait aux exigences de l'"offre publique à un prix qui ne soit pas surfait", au sens de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR (Müller/Schmid-Tschirren, Complément du Commentaire LDFR suite à la révision partielle du 26 juin 1998, in Communications de droit agraire 1999 p. 135 ss, 144; Stalder, Commentaire LDFR, n. 7 ad art. 67-69 LDFR). L'acquéreur qui, bien que n'étant pas exploitant à titre personnel, emportait l'adjudication en raison de l'offre la plus élevée (dans les limites du prix licite), avait ainsi droit à l'octroi de l'autorisation d'acquérir sur la base de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR (Stalder, Commentaire LDFR, n. 7 ad art. 67-69 LDFR), et ce d'ailleurs indépendamment
du fait qu'il détînt ou non un gage sur l'entreprise ou l'immeuble agricole.

3.1.4 Ensuite de l'abandon de la condition du prix licite dans le cadre de la réalisation forcée (par l'adoption de l'art. 63 al. 2 LDFR et l'abrogation de l'art. 68 LDFR; cf. consid. 3.1.2 supra), l'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR - qui a pour but de sauvegarder, sous l'angle de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), les intérêts du paysan désireux de vendre dont l'offre n'est suivie d'aucune demande de la part d'un exploitant à titre personnel (Bandli/Stalder, Commentaire LDFR, n. 36 ad art. 64 LDFR) - ne peut plus être invoquée dans une procédure de réalisation forcée par un acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel (Stalder, Vorgehen bei der Verwertung von Landwirtschaftsland, in IWIR [Insolvenz- und Wirtschaftsrecht]2000 p. 8 ss, n. 2.5 p. 10; Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, Bericht des eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht, in Communications de droit agraire 1998 p. 99 ss, 100). C'est la raison pour laquelle, afin de sauvegarder les droits des créanciers gagistes, les justes motifs de l'art. 64 al. 1 LDFR ont été complétés par une lettre g prévoyant que le créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble agricole a également un droit à
la délivrance d'une autorisation en cas d'acquisition dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (Müller/Schmid-Tschirren, op. cit., p. 144 s.; Stalder, in IWIR 2000 p. 8 ss, n. 2.5 p. 10).

3.1.5 En octroyant au créancier gagiste un droit à obtenir l'autorisation d'acquérir, dans le cadre de la réalisation forcée, l'entreprise ou l'immeuble agricole sur lequel il détient un droit de gage, la loi vise comme on l'a vu (cf. consid. 3.1.4 supra) à lui permettre de sauvegarder ses intérêts en tant que titulaire d'un droit de gage. Toutefois, elle ne pose pas comme condition à l'octroi de l'autorisation d'acquérir que le prix d'adjudication ne dépasse pas le montant de la créance garantie par gage. En effet, le but de la réalisation forcée est d'obtenir le produit de réalisation le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers comme d'ailleurs dans celui du débiteur (Stalder, in IWIR 2000 p. 8 ss, n. 1.1 p. 8; ATF 126 III 33 consid. 3; 128 I 206 consid. 5.2.2). Par la révision partielle du 26 juin 1998, le législateur a clairement choisi de faire prévaloir, dans le cadre de la réalisation forcée, les intérêts des créanciers sur l'intérêt public à la réalisation des objectifs du droit foncier rural, à savoir de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (Stalder, in IWIR 2000 p. 8 ss, n. 2.3 p. 9-10). Au demeurant, il ne faut pas perdre de vue que le créancier gagiste auquel une autorisation est accordée
sur la base de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR ne pourra lui-même aliéner l'objet qu'à un prix qui ne soit pas surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR) et à une personne qui exploite à titre personnel, sous réserve des exceptions découlant de l'art. 62 LDFR ou de l'art. 64 al. 1 LDFR (Müller/Schmid-Tschirren, op. cit., p. 143; Stalder, in IWIR 2000 p. 8 ss, n. 2.5 p. 10).

3.2 Conformément à l'art. 61 al. 2 LDFR, il existe un droit à l'octroi de l'autorisation lorsqu'il n'y a aucun motif de refus; la question de savoir s'il existe un motif de refus - les exceptions au principe de l'exploitation à

titre personnel au sens de l'art. 64 LDFR comprises - constitue une question de droit, et l'autorité compétente en matière d'autorisation ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation dans l'application des art. 63 et 64 LDFR (Stalder, Commentaire LDFR, n. 9 ad art. 61 LDFR).
3.2.1 Comme on l'a vu, le créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble agricole a également un droit à la délivrance d'une autorisation en cas d'acquisition dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée. Ce droit n'est soumis à aucune autre condition, selon l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, que l'acquisition dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée par un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble en question, à savoir par un créancier susceptible d'être inscrit au registre foncier dans le registre des créanciers selon l'art. 66 al. 2 ORF (cf. Müller/Schmid-Tschirren, op. cit., p. 145). En particulier, comme on l'a vu (cf. consid. 3.1.5 supra), la loi ne pose aucune condition quant au prix d'adjudication, lequel n'est limité ni par le montant de la créance garantie par gage immobilier, ni par un prix licite au sens de l'art. 66 LDFR.
3.2.2 Il ne saurait par ailleurs être fait de distinction selon que le créancier gagiste est le titulaire originaire ou dérivé de la créance garantie par gage immobilier. La loi sur le droit foncier rural ne réglemente pas la cession de créances garanties par un gage immobilier sur une entreprise ou un immeuble agricole, et l'art. 64 al. 1 let. g LDFR vise à sauvegarder les intérêts du créancier gagiste indépendamment du mode d'acquisition de sa créance. Cette disposition, en permettant en particulier aux banques créancières d'acquérir un immeuble ou une entreprise agricole dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, ne les empêche nullement de céder leur droit de gage à un tiers de leur choix et de placer ainsi ce dernier dans la position privilégiée de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR (Stalder, in IWIR 2000 p. 8 ss, n. 2.5 p. 10).

On peut d'ailleurs observer que si le nouveau motif de dérogation de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR s'apparente, comme le relève Stalder (in IWIR 2000 p. 8 ss, n. 2.5 p. 10), au motif d'autorisation d'acquisition d'un immeuble par une personne à l'étranger prévu par l'art. 8 al. 1 let. d LFAIE (RS 211.412.41), il s'en distingue en ce sens qu'il ne limite pas aux banques et institutions d'assurance le cercle des créanciers gagistes bénéficiant du privilège. Si le législateur avait voulu que la protection offerte aux créanciers gagistes par l'art. 64 al. 1 let. g LDFR soit limitée aux banques ou plus généralement aux institutions actives dans le crédit hypothécaire - qui sont certes davantage susceptibles de revendre à plus ou moins bref délai à un exploitant à titre personnel (cf. consid. 3.1.5 in fine supra) un immeuble agricole acquis dans une vente aux enchères forcées -, il lui aurait été loisible de le préciser. Comme le législateur n'a ainsi pas limité le cercle des créanciers gagistes visés par l'art. 64 al. 1 let. g LDFR aux banques, celles-ci sont libres de céder leur droit de gage à un tiers de leur choix, qui peut invoquer l'art. 64 al. 1 let. g LDFR (cf. Stalder, in IWIR 2000 p. 8 ss, n. 2.5 p. 10).
3.3 Il résulte de ce qui précède que l'autorité compétente en matière d'autorisation d'acquérir doit octroyer l'autorisation au créancier qui, détenant un droit de gage sur une entreprise ou un immeuble agricole acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée, y compris lorsque l'acquisition du droit de gage résultait de la cession de créances détenues initialement par une banque (arrêt 5A.16/2005 du 15 décembre 2005, destiné à la publication, consid. 3).
4.
Il convient d'examiner ci-après si, malgré ce qui vient d'être exposé, l'autorité cantonale était fondée à refuser l'autorisation pour le motif que la recourante était devenue cessionnaire de la banque Z._____ dans le but d'acquérir des terrains agricoles, dont la parcelle n°171, au mépris des buts de la loi fédérale sur le droit foncier rural, procédé qui serait constitutif d'un abus de droit ou d'une fraude à la loi.
4.1 La fraude à la loi (fraus legis; Gesetzesumgehung) consiste à violer une interdiction légale en recourant à un moyen apparemment légitime pour atteindre un résultat qui, lui, est prohibé (Deschenaux, Le titre préliminaire du code civil, Traité de droit privé suisse, tome II/1/1, 1969, p. 148; Moor, Droit administratif, vol. I, 2e éd. 1994, p. 435). Elle consiste, lorsqu'une disposition interdit un acte juridique ou le déclare nul, à se servir d'une autre disposition (norme éludante), pour tourner la première (norme d'interdiction, qui sera la norme éludée) (Deschenaux, op. cit., p. 148 et les références citées). Pour décider s'il y a fraude à la loi, il faut interpréter la norme d'interdiction en recherchant si, selon son sens et son but, elle s'applique aussi à l'opération litigieuse, ou si cette dernière est exclue du champ d'application de la norme d'interdiction et est ainsi valable (ATF 125 III 257 consid. 3b et les références citées).
4.2 Dans un arrêt du 15 décembre 2005 destiné à la publication, le Tribunal fédéral a jugé que l'opération consistant à se faire céder une créance garantie par un droit de gage sur un immeuble agricole dans le but

d'acquérir un tel immeuble dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, au bénéfice de l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel prévue par l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, constituait une fraude à la loi (arrêt 5A.16/2005, consid. 4).

En l'espèce, il ressort des constatations de fait de l'arrêt attaqué, qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 2 OJ), que la recourante s'est fait céder les créances détenues par la banque Z._____ contre la famille A._____ parce que cela pouvait lui permettre, selon les circonstances, d'acquérir les sous-parcelles nos 95B et 95C - la seconde étant assujettie à la LDFR - qui intéressaient son actionnaire unique. En se faisant céder les créances de la Banque Z._____, après qu'une première procédure d'exécution forcée contre A.A._____ avait déjà abouti en février 2001 à la réalisation forcée de la parcelle n°171, la recourante était ainsi mue par la perspective, ouverte par l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, d'acquérir au terme d'une procédure de réalisation forcée un immeuble agricole que, n'étant pas exploitante à titre personnel, elle n'aurait sans cela jamais pu être autorisée à acquérir.
4.3 La présente espèce a certes ceci de particulier que l'ordre des enchères décidé par l'office des poursuites a eu pour conséquence inattendue - selon les propres termes de la recourante (cf. consid. 2 supra) - que la parcelle n°171 a été vendue seule, dans un premier temps. Cela ne change toutefois rien au dessein qui était d'emblée celui de la recourante. Celle-ci n'a pas agi aux fins de sauvegarder sa créance garantie par gage, en bénéficiant de l'exception prévue dans ce but (cf. consid. 3.1.4 supra) par l'art. 64 al. 1 let. g LDFR; elle a au contraire acquis des créances garanties par gage précisément pour pouvoir contourner l'exigence de l'exploitation à titre personnel.

Il est patent qu'en acquérant la parcelle n°171 aux enchères forcées pour le prix de 145'000 fr., alors que sa créance hypothécaire ascendait à 123'750 fr. 40 et qu'un autre enchérisseur, exploitant agricole, avait offert 135'000 fr., la recourante n'a pas agi comme un créancier gagiste agissant aux seules fins de protéger sa créance, qui se voit pour ainsi dire contraint de se porter acquéreur parce que seul un prix inacceptable pour lui est offert dans la réalisation forcée. Elle a bien plutôt cherché à se servir de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, d'une manière incompatible avec le sens et le but de cette disposition, pour acquérir un immeuble agricole qu'elle n'a aucune intention d'exploiter comme tel, en tournant le principe selon lequel l'autorisation est refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). En recourant à un moyen apparemment légitime (cf. consid. 3 supra) pour atteindre un résultat prohibé, la recourante a commis une fraude à la loi.
5.
Il résulte de ce qui précède que l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en refusant d'octroyer à la recourante l'autorisation d'acquérir la parcelle n°171 pour le motif que le procédé consistant à devenir cessionnaire de la Banque Z._____ dans le but d'acquérir un immeuble agricole au mépris des buts de la loi fédérale sur le droit foncier rural est constitutif d'une fraude à la loi. Le recours sera donc rejeté. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ) ainsi que les frais d'avocat occasionnés à l'intimé C.A._____ par la procédure devant le Tribunal fédéral (art. 159 al. 1 et 2 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Sont mis à la charge de la recourante:
2.1 un émolument judiciaire de 5'000 fr.;
2.2 une indemnité de 5'000 fr. à payer à l'intimé à titre de dépens.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties, au Tribunal administratif de la République et canton de Genève ainsi qu'au Département fédéral de justice et police (Office fédéral de la justice).
Lausanne, le 3 février 2006
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: