Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.16/2005 /frs

Séance du 15 décembre 2005
IIe Cour civile

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

Parties
Époux B._____,
recourants, représentés par Me Nicolas Wisard,
avocat,

contre

Commission foncière agricole du canton de Genève,
intimée,
Tribunal administratif du canton de Genève,
case postale 1956, 1211 Genève 1.

Objet
autorisation d'acquérir un bien-fonds agricole,

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

Faits:

A.
Le 29 juillet 1996, la Commission foncière agricole du canton de Genève a approuvé la division de la parcelle n°x du registre foncier de Jussy, propriété de la succession répudiée de feue X._____, en deux sous-parcelles nos xa et xb. La parcelle n°xa, d'une surface de 1'086 m2, comprend une habitation de 195 m2; bien que sise en zone agricole, elle n'est pas assujettie à la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11). La parcelle n°xb, d'une surface de 7'802 m2, est constituée d'un champ de 4490 m2 et d'une place-jardin de 3312 m2; elle est sise en zone agricole et assujettie à la LDFR.

La parcelle n°x était grevée des gages immobiliers suivants: en premier rang, d'une cédule hypothécaire d'une valeur nominale de 800'000 fr. en faveur d'UBS SA, à concurrence de 1'040'000 fr.; en deuxième rang, d'une cédule hypothécaire d'une valeur nominale de 1'150'000 fr. en faveur de la Banque cantonale de Genève (ci-après: la BCGe), à concurrence de 1'507'006 fr. 60; en troisième rang, d'une cédule hypothécaire d'une valeur nominale de 100'000 fr. en faveur d'UBS SA, à concurrence de 121'821 fr. 33.

B.
Par publication du 17 septembre 2003, l'Office des faillites du canton de Genève (ci-après: l'Office) a annoncé la vente aux enchères prévue le 23 octobre 2003 de la parcelle n°xa, estimée à 890'000 fr., et de la parcelle n°xb, estimée à 62'416 fr. La publication indiquait que les deux parcelles devaient être vendues séparément, mais que les mutations parcellaires - à savoir l'inscription de la division de la parcelle n°x en deux parcelles nos xa et xb (cf. art. 85 ss ORF) - n'avaient pas encore eu lieu et seraient effectuées en même temps que

l'inscription du transfert de propriété. Les enchérisseurs étaient rendus attentifs aux dispositions légales concernant l'acquisition d'immeubles en zone agricole.

C.
Le 14 octobre 2003, les époux B._____ et la BCGe ont signé une convention de cession de créances par laquelle l'intégralité des créances de la banque à l'égard de la succession répudiée de feue X._____ était cédée aux époux B._____ avec gages et accessoires, en particulier la cédule hypothécaire d'une valeur nominale de 1'150'000 fr. grevant en deuxième rang la parcelle n°x.
En contrepartie de la cession, les époux B._____ s'engageaient à payer à la BCGe un premier montant de base de 130'000 fr., versé à la signature de la convention de cession. Ils s'engageaient en outre à verser à la BCGe un complément du prix de base calculé en fonction de quatre hypothèses possibles à l'issue de la vente aux enchères (adjudication des deux parcelles aux cessionnaires pour un montant global inférieur à 1'200'000 fr.; adjudication à un ou des tiers pour un montant global inférieur à 1'200'000 fr.; adjudication aux cessionnaires pour un montant global supérieur à 1'200'000 fr.; adjudication à un ou des tiers pour un montant global supérieur à 1'200'000 fr.).
Par courrier du 21 octobre 2003, la BCGe a informé l'Office de la cession de créances.

D.
Lors de la vente aux enchères du 23 octobre 2003, la parcelle n°xa a été adjugée aux époux B._____ pour le prix de 1'350'000 fr. La parcelle n°xb a également été adjugée aux époux B._____ pour le prix de 100'000 fr., après que l"'Association C._____, D._____ et E._____ Agriculteurs" avait offert 15'000 fr. et que F._____, professionnel du bâtiment, avait surenchéri jusqu'à 95'000 fr.

E.
Le 27 octobre 2003, les époux B._____ ont requis de la Commission foncière agricole du canton de Genève l'autorisation d'acquérir la parcelle n°xb. Ils exposaient que bien qu'ils n'exerçassent pas dans le domaine agricole - étant respectivement avocat et directrice de marketing -, cette autorisation devait leur être accordée eu égard à leur qualité de créanciers gagistes au sens de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR; en outre, l'immeuble ne faisait l'objet d'aucun bail à ferme même s'il était exploité à bien plaire par l'agriculteur E._____.
Le 20 janvier 2004, la Commission foncière agricole a rendu une décision négative. Elle a considéré que les époux B._____ n'étaient pas exploitants à titre personnel et que la cession de créances du 14 octobre 2003 avait été conclue dans le seul but de leur assurer la mainmise sur la parcelle n°xb en leur donnant la possibilité de l'acquérir au bénéfice de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, ce qui revenait à éluder la loi (cf. art. 70 LDFR) et constituait un abus de droit.

F.
Par arrêt du 8 mars 2005, le Tribunal administratif du canton de Genève a rejeté, avec suite de frais, le recours formé par les époux B._____ contre cette décision. La motivation en droit de cet arrêt, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours, est en substance la suivante:
F.a La LDFR a pour but 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 (art. 1 al. 1 LDFR). 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).
F.b En l'espèce, les recourants sont bien créanciers gagistes, ensuite de la cession, le 14 octobre 2003, des créances détenues auparavant par la BCGe. Néanmoins, il convient d'examiner si l'acquisition par les recourants de la qualité de créanciers gagistes 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. 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. 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.
F.c Dans le cas particulier, le mandataire des recourants s'est rendu aux enchères avec la ferme intention d'acquérir les deux parcelles nos xa et xb, conformément aux instructions reçues de ses mandants qui, s'étant assurés au préalable de remplir les conditions de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, étaient ainsi persuadés d'obtenir l'autorisation d'acquérir par ce moyen détourné. En effet, les recourants, qui sont étrangers au domaine agricole, n'avaient prima facie aucune chance d'obtenir l'autorisation d'acquérir la parcelle n°xb. La cession de créances obtenue de la BCGe remédiait à ce problème puisque les recourants pouvaient dès lors solliciter une autorisation en se prévalant de leur qualité de créanciers gagistes.

L'acte de cession mentionnait clairement qu'il portait autant sur la parcelle n°xa que sur la parcelle n°xb. La cession de créances était intervenue un mois après l'annonce par voie de publication de la vente aux enchères mais seulement 14 jours avant celle-ci. L'Office n'en a d'ailleurs été informé par courrier que le 21 octobre 2003. Enfin, l'Office avait annoncé par publication que les parcelles seraient vendues séparément, ce qui impliquait que les recourants n'étaient nullement obligés d'acquérir la parcelle n°xb même si la parcelle n°xa leur avait été adjugée.
F.d Par conséquent, en devenant cessionnaires de la BCGe, les recourants ont tenté d'acquérir un immeuble agricole au mépris des buts de la LDFR. Les moyens considérables qu'ils étaient prêts à investir dans l'exercice ne laissaient aucune chance à l'association d'agriculteurs d'en devenir propriétaire. La manoeuvre des recourants est immanquablement constitutive d'une fraude à la loi. Il en résulte que la question d'une éventuelle application dans le cas d'espèce de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR peut rester ouverte, la seule fraude à la loi ayant pour effet que les recourants doivent être déboutés.

G.
G.a Agissant par la voie du recours de droit administratif au Tribunal fédéral, les époux B._____ concluent avec suite de frais et dépens à la réforme de cet arrêt en ce sens que l'autorisation d'acquérir la parcelle n°xb leur est octroyée.

Les recourants ont en outre présenté une requête d'effet suspensif, que le Président de la Cour de céans, après avoir invité les autorités intimées à se déterminer à cet égard, a admise par ordonnance du 31 mai 2005.
G.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 dispositif de son arrêt.
G.c 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 des recourants 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.
Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir constaté de manière manifestement inexacte les faits et d'avoir violé la loi en n'appliquant pas le texte clair de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR sous prétexte que les recourants auraient commis une fraude à la loi en devenant cessionnaires des créances de la BCGe garanties par un droit de gage sur la parcelle n°x pour acquérir la (future) parcelle n°xb au bénéfice de l'art. 64 let. g LDFR.

Les recourants font valoir qu'ils sont au bénéfice d'un juste motif selon l'art. 64 al. 1 let. g LDFR commandant une exception au principe de l'exploitation à titre personnel et qu'ils ont droit de ce fait à l'octroi de l'autorisation d'acquérir la parcelle n°xb. Relevant qu'il n'existe pas de privilège général et absolu en faveur des exploitants à titre personnel, contrairement à ce que semble penser l'autorité cantonale, ils exposent que par la révision de la LDFR entrée en vigueur le 1er janvier 1999, le législateur aurait incontestablement voulu permettre à un créancier gagiste titulaire d'un gage immobilier sur une parcelle soumise à la LDFR de s'en porter acquéreur dans une procédure d'exécution forcée, même si le prix qu'il proposait était supérieur à la limite du prix licite.

En outre, le législateur n'aurait posé aucune autre condition quant à la "nature" ou au "type" du créancier gagiste pouvant se porter acquéreur dans une procédure d'exécution forcée. Or si le législateur avait voulu limiter le type de créanciers gagistes susceptibles d'acquérir des immeubles soumis à la LDFR, nul doute qu'il aurait trouvé les mots pour le dire et qu'il aurait pu restreindre le cercle des acquéreurs potentiels au moyen d'une disposition similaire à celle de l'art. 8 al. 1 let. d LFAIE en matière de limitations à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Dans le même sens, le législateur n'aurait en aucune façon limité la "provenance" de la qualité de créancier-gagiste; en particulier, il n'existerait aucune règle dans la LDFR laissant même simplement entendre que le créancier gagiste visé à l'art. 64 al. 1 let. g LDFR ne pourrait pas être un créancier gagiste cessionnaire, mais uniquement le créancier gagiste originaire, soit notamment celui qui a initialement prêté une certaine somme contre sûreté immobilière. Admettre le contraire, comme le fait l'autorité cantonale, reviendrait à soutenir, sans raisons, que toute cession, avant une vente aux enchères forcées, par un créancier gagiste de ses
créances hypothécaires en vue de réduire le montant de son découvert serait frauduleuse lorsque l'acquéreur des créances en question se voit par la suite - ce qui ne peut être déterminé à l'avance - adjuger les immeubles agricoles grevés et qu'il sollicite une autorisation pour cette acquisition.

Au demeurant, en cas de vente aux enchères forcées d'un immeuble agricole, la position des exploitants à titre personnel potentiellement intéressés à l'achat de cet immeuble ne serait pas péjorée selon que la créance hypothécaire est ou non cédée avant les enchères, puisque le titulaire originaire du gage pourrait sans autre - à moins de faire purement et simplement abstraction de la volonté du législateur exprimée clairement à l'art. 64 al. 1 let. g LDFR - enchérir, même au-delà du prix licite, et se porter lui-même acquéreur de la parcelle. Par ailleurs, une fois que le créancier gagiste, qu'il soit originaire ou cessionnaire, a acquis l'immeuble aux enchères forcées, il ne pourra en principe pas le revendre à quelqu'un qui n'est pas exploitant à titre personnel ni à un prix surfait, les règles usuelles (art. 63 al. 1 let. a et b LDFR) s'appliquant à nouveau. Ainsi, contrairement à l'avis de l'autorité cantonale, celui qui devient créancier gagiste cessionnaire et participe aux enchères ne détournerait en aucune manière le but de la LDFR, dès lors que la situation des exploitants personnels protégés par cette loi ne serait en rien péjorée.

Les recourants réfutent le reproche que leur fait l'autorité cantonale d'avoir voulu éluder une disposition légale impérative. Ils soutiennent être simplement au bénéfice d'une exception expresse, voulue par le législateur, dont ils auraient demandé en toute bonne foi l'application. La loi envisagerait expressément la question de la

fraude à la loi, l'art. 70 LDFR déclarant nuls les actes qui visent à éluder notamment les dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles prévues aux art. 61 à 69 LDFR. Or l'art. 70 LDFR viserait, comme cela résulterait du renvoi aux art. 61 à 69 LDFR, à protéger la procédure d'autorisation et donc le contrôle administratif exercé par les autorités sur les transactions concernant des entreprises ou des immeubles agricoles. Lorsque celui qui est intéressé à acquérir un immeuble agricole se soumet au contrôle et fait valoir un motif qui justifie l'acquisition, il ne saurait être question de fraude à la loi. Dans la mesure où la loi prévoit expressément que certaines situations réalisent la condition du juste motif, voir une fraude à la loi dans ces cas, comme le fait l'autorité cantonale, reviendrait littéralement à refuser d'appliquer une disposition légale claire.
L'acquisition d'un immeuble agricole par un créancier gagiste dans une procédure d'exécution forcée étant un résultat expressément autorisé par la loi à l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, il ne saurait être question de fraude à la loi.
Les recourants soutiennent au surplus que leurs véritables motivations à l'origine de leur acquisition de la créance de la BCGe, les circonstances dans lesquelles cette créance a été acquise, ainsi que la nature de cette dernière et du gage qui l'assortit démontreraient on ne peut plus clairement l'absence de toute volonté de frauder. L'acquisition qu'ils ont faite de la créance de la BCGe aurait été motivée par le désir d'acquérir aux enchères la maison et ses dépendances situées sur une (future) parcelle non assujettie à la LDFR, à savoir la (future) parcelle n°xa. En effet, ne pas acquérir cette créance signifiait s'exposer à ce qu'un tiers l'acquière, ce qui aurait réduit à néant les chances des recourants d'acquérir la maison qu'ils convoitaient aux enchères forcées, face à un tiers qui pouvait, au-delà du prix d'acquisition de la créance, simplement payer par compensation, sans débourser d'espèces supplémentaires. L'intérêt pour la (future) parcelle agricole n°xb n'aurait ainsi pas été à l'origine de la décision des recourants de se faire céder la créance de la BCGe, mais aurait découlé simplement du fait qu'ils ont pu se voir attribuer la (future) parcelle n°xa et que la (future) parcelle n°xb était adjacente à la
première et se situait dans le prolongement du jardin naturel de celle-ci. Par ailleurs, on ne saurait reprocher aux recourants d'avoir acquis, en obtenant la cession de la créance immobilière de la BCGe, également un gage immobilier sur la (future) parcelle n°xb assujettie à la LDFR. En effet, comme la parcelle n°x était indivise au moment de la cession, ils n'auraient pas pu, l'eussent-ils voulu, acquérir uniquement un gage sur la (future) parcelle n°xa qui n'était pas assujettie à la LDFR.

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 agricole et qui acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée (BOCE 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 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 (art. 63 al. 1 let. a LDFR), 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).
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).

Il ne saurait ainsi 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 en principe 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.

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 les recourants étaient devenus cessionnaires de la BCGe dans le but d'acquérir un immeuble agricole au mépris des buts de la loi fédérale sur le droit foncier rural, procédé qui serait consti-

tutif 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 En l'espèce, il ressort des constatations de fait de l'arrêt attaqué, qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 2 OJ), que les recourants se sont fait céder les créances de la BCGe, garanties par une cédule hypothécaire de 1'150'000 fr. grevant en deuxième rang la parcelle n°x, dans la ferme intention d'acquérir les deux parcelles nos xa et xb. La convention de cession signée le 14 octobre 2003 - soit quatre semaines après l'annonce par voie de publication de la vente aux enchères et moins de dix jours avant celle-ci - mentionnait clairement qu'elle portait autant sur la parcelle n°xa que sur la parcelle n°xb. Or l'Office avait annoncé par publication que les parcelles seraient vendues séparément, ce qui impliquait que les recourants n'étaient nullement obligés d'acquérir la parcelle n°xb même si la parcelle n°xa leur était adjugée.

C'est en vain que les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte (cf. art. 105 al. 2 OJ) s'agissant de l'intention qui a présidé à la cession de créances. Le fait qu'ils aient acquis de la BCGe les créances garanties par un gage immobilier grevant la parcelle n°x afin de maximiser leurs chances d'acquérir aux enchères la maison et les dépendances situées sur la (future) parcelle n°xa, non assujettie à la LDFR, n'empêche en effet pas qu'ils avaient dès le départ l'intention d'acquérir aussi la parcelle n°xb assujettie à la LDFR, si la parcelle n°xa - qui devait être vendue la première - leur était adjugée. C'est d'ailleurs précisément ce qu'ils ont fait en offrant 100'000 fr. pour la parcelle n°xb, dont la charge maximale (art. 73 al. 1 LDFR) était, selon un rapport du Collège d'experts de la Commission foncière agricole du 13 octobre 2003, de 4'288 fr. pour une valeur de rendement de 3'176 fr.

4.3 Il appert ainsi que les recourants, quelques jours avant la vente aux enchères au cours de laquelle devaient être vendues la (future) parcelle n°xa puis la (future) parcelle n°xb, ont acquis les créances garanties par un gage immobilier notamment dans le but d'acquérir la (future) parcelle n°xb, assujettie à la LDFR, au bénéfice de l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel prévue par l'art. 64 al. 1 let. g LDFR. En acquérant cette parcelle aux enchères forcées pour le prix de 100'000 fr., alors que la charge maximale de cet immeuble, au sens de l'art. 73 al. 1 LDFR, était de 4'288 fr. et que l'"Association C._____, D._____ et E._____ Agriculteurs" avait offert 15'000 fr., les recourants n'ont pas agi afin de sauvegarder leurs intérêts de créanciers gagistes. Ils ont bien plutôt parachevé une opération consistant à se mettre dans la situation de créanciers gagistes précisément dans le but d'acheter aux enchères forcées, au bénéfice de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, un immeuble agricole qu'ils n'auraient sans cela jamais pu être autorisés à acquérir.

Un créancier gagiste agissant aux seules fins de protéger sa créance - parce qu'aucune offre acceptable pour lui n'est faite dans la réalisation forcée - acquerra l'immeuble pour le revendre à plus ou moins bref délai à un exploitant à titre personnel. L'acquisition n'est alors pas une fin en soi et l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel apparaît d'emblée temporaire. Pour les recourants, en revanche, l'acquisition de la parcelle n°xb par le biais de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR représente le résultat recherché. En se mettant dans la position de créanciers gagistes aux fins d'obtenir l'autorisation d'acquérir cet immeuble agricole au bénéfice de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, les recourants ont cherché à se servir de cette disposition, d'une manière incompatible avec son sens et son but, pour tourner 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, ils ont 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 aux recourants l'autorisation d'acquérir la parcelle n°xb pour le motif que le procédé consistant à devenir cessionnaires de la BCGe 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, aux frais des recourants (art. 156 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des recourants.

3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux 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 15 décembre 2005
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: