Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.17/2006 /frs

Arrêt du 21 décembre 2006
IIe Cour civile

Composition
MM. les Juges Raselli, Président, Meyer
et Zappelli, Juge suppléant.
Greffier: M. Braconi.

Parties
X._____,
recourant, représenté par Me Pascal Junod, avocat,

contre

Commission foncière agricole,
intimée,
Tribunal administratif de la République et 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 de la République et canton de Genève
du 4 avril 2006.

Faits :
A.
X._____, né en 1981, est domicilié à A._____. Le 17 mars 2005, lors d'une vente aux enchères forcées, il s'est vu adjuger pour le prix de 270'000 fr. la parcelle n°xxx de la commune de A._____, sise en zone agricole.

Ce terrain étant soumis à la loi fédérale, du 4 octobre 1991, sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11), il a dû solliciter de la Commission foncière agricole du canton de Genève (ci-après: CFA) l'autorisation d'acquérir ce bien. Le requérant a exposé qu'il avait obtenu un CFC de mécanique en 2002, mais que, à la suite de plusieurs accidents, il était devenu handicapé à 30%. Ne pouvant plus fournir les efforts physiques exigés d'un mécanicien ou d'un agriculteur, il s'était alors dirigé vers la recherche scientifique, tout en cultivant la terre en France. Il disait vouloir développer son activité à Genève, ses recherches s'étant avérées fructueuses. Il avait déposé un premier brevet le 7 mars 2005 portant sur un dispositif de désherbage des sols agricoles cultivés sous serres maraîchères par soustraction mécanisée; un deuxième brevet devait être déposé dans le courant du mois de mai suivant pour un système d'arrosage des cultures sous serre, puis un troisième en septembre de la même année relatif au renforcement de la sécurité de l'agriculteur sur le tracteur. En janvier 2005, il avait créé, sous la forme d'une société en commandite, le Centre C._____. Il entendait acquérir la parcelle en cause, sur laquelle se
trouvaient déjà deux serres en mauvais état, mais récupérables, en vue d'y concentrer ses recherches. Il se prévalait de sa qualité d'agriculteur exploitant à titre personnel, ainsi que de la possibilité de se porter acquéreur d'un immeuble agricole pour créer et maintenir un centre de recherche au sens de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR.

B.
Par décision du 22 mars 2005, la CFA a rejeté la requête. En bref, elle a considéré que l'intéressé ne bénéficiait pas d'une formation en agriculture et qu'il ne pouvait pas être reconnu en tant qu'exploitant à titre personnel selon l'art. 63 LDFR; quant au Centre C._____, inscrit au registre du commerce le 11 mars 2005 - à savoir cinq jours avant la vente aux enchères -, il ne répondait pas à l'exigence d'un centre de recherche au sens de ladite loi.
Le 25 avril 2005, X._____ a déféré cette décision au Tribunal administratif du canton de Genève. Après avoir entendu le recourant, ainsi que son père, Y._____, et pris connaissance du constat des lieux effectué le 3 novembre 2005 par la CFA, l'autorité cantonale a, par arrêt du 4 avril 2006, rejeté le recours.
C.
C.a Agissant par la voie du recours de droit administratif au Tribunal fédéral, X._____ conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et à l'octroi de l'autorisation d'acquérir.

Invitée à présenter ses observations éventuelles, la CFA conclut à la confirmation de l'arrêt entrepris. Elle souligne que le recourant n'a pas établi avoir obtenu en France le brevet professionnel agricole dont il se prévaut dans son recours et que sa formation complémentaire ne peut pas être considérée comme équivalant à un CFC. L'autorité cantonale a renoncé à déposer des observations, et persiste dans les motifs et le dispositif de sa décision.

Invité aussi à formuler des déterminations, l'Office fédéral de la justice (OFJ) propose le rejet du recours. Si la formation achevée récemment par le recourant pourrait justifier à la rigueur l'octroi d'une autorisation d'acquisition exceptionnelle, elle ne saurait être prise en compte dans le cas présent, car elle n'était pas obtenue au moment où l'autorisation devait être accordée; quant au centre de recherche, il ne remplit pas les conditions posées à l'art. 64 al. 1 let. a LDFR; enfin, l'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR n'entre pas en considération si l'acquisition a eu lieu, comme en l'espèce, dans le cadre d'une exécution forcée.
C.b A la suite des observations de la CFA et de l'OFJ, le recourant a requis un deuxième échange d'écritures. Cette requête a été accueillie par ordonnance du 15 novembre 2006, le recourant étant néanmoins rendu attentif à la circonstance que, en principe, des faits nouveaux et de nouveaux moyens de preuve sont inadmissibles.

L'intéressé a déposé sa réplique le 1er décembre 2006. Les autorités intimées n'ont pas été appelées à dupliquer.
C.c Par ordonnance du 13 juin 2006, le Président de la Cour de céans a attribué l'effet suspensif au recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 L'arrêt attaqué est une décision au sens de l'art. 5 PA. Rendue en dernière instance cantonale, cette décision est susceptible d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral (art. 97 al. 1 et 98 let. g OJ), dès lors qu'une telle voie n'est pas exclue par les art. 99 à 102 OJ. Du reste, l'art. 89 LDFR prévoit expressément ce moyen de droit 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. Le recourant a manifestement qualité pour recourir au regard de l'art. 103 let. a OJ. Enfin, déposé en temps utile, son recours est aussi recevable sous l'angle de l'art. 106 al. 1 OJ.
1.2 A teneur de l'art. 104 let. a OJ, le Tribunal fédéral revoit d'office et avec plein pouvoir d'examen l'application du droit fédéral, qui englobe, en particulier, les droits constitutionnels des citoyens (ATF 130 III 707 consid. 3.1 p. 709; 129 II 183 consid. 3.4 p. 188). Comme il n'est pas lié par les motifs invoqués par les parties (art. 114 al. 1 in fine OJ), il peut admettre le recours indépendamment des moyens avancés par le recourant ou, au contraire, confirmer la décision attaquée pour d'autres motifs que ceux retenus par l'autorité précédente (ATF 129 II 183 consid. 3.4 p. 188). Sous réserve des cas limitativement énumérés à l'art. 104 let. c OJ, le Tribunal fédéral ne revoit pas l'opportunité de la décision attaquée.
1.3 Lorsque le recours est dirigé, comme en l'espèce, contre la décision d'une autorité judiciaire, le Tribunal fédéral est lié par les faits constatés dans la décision attaquée, sauf s'ils sont manifestement inexacts ou incomplets, ou s'ils ont été établis au mépris de règles essentielles de la procédure (art. 105 al. 2 OJ). La possibilité d'alléguer des faits nouveaux ou de faire valoir des moyens de preuve nouveaux est très restreinte; selon la jurisprudence, seules sont admissibles dans ce cas les preuves que l'autorité précédente aurait dû retenir d'office

et dont le défaut d'administration constitue une violation de règles essentielles de procédure (arrêt 2A.506/2003 du 6 janvier 2004, consid. 1.2, publié in: SJ 2004 I 388 et la jurisprudence citée).
Dans la mesure où, à plusieurs reprises, le recourant fonde ses griefs sur d'autres faits que ceux retenus par le Tribunal administratif, sans prétendre que les constatations de la décision attaquée seraient manifestement inexactes ou incomplètes, ou qu'elles auraient été établies en violation de règles essentielles de la procédure, le Tribunal fédéral ne saurait tenir compte de ces éléments divergents.
2.
Le recourant se plaint d'une violation des art. 7 et 9, 64 al. 1 let. a et f LDFR, ainsi que des art. 9, 27, 46 et 95 Cst.; il reproche à la juridiction précédente de lui avoir dénié la qualité d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR; à tout le moins, aurait-elle dû admettre que l'acquisition visait à créer un centre de recherche au sens de l'art. 64 let. a LDFR.
2.1 Les griefs tirés d'une application «arbitraire» de la loi (art. 9 Cst.) n'ont pas de place dans le présent recours de droit administratif, où le Tribunal fédéral revoit d'office et avec une pleine cognition l'application du droit fédéral.
2.2 En vertu de l'art. 61 LDFR, celui qui entend acquérir un immeuble agricole entrant dans le champ d'application de la loi (art. 2 et 6 LDFR) ou une entreprise agricole (art. 7 et 8 LDFR) doit obtenir une autorisation (al. 1), laquelle est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (al. 2). L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est, notamment, refusée lorsque l'acquéreur n'est pas un exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel: selon cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1er); est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par ces deux alinéas (arrêt 5A.20/2004 du 2 novembre 2004, consid. 2.2, publié in: RNRF 87/2006 p. 273 ss, 276; Hofer, Commentaire de la loi
fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, n. 8 in fine ad art. 9 LDFR; Richli, Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung: zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, PJA 1993 p. 1063 ss, spéc. 1067 in fine).
2.3 D'après le recourant, l'autorité cantonale aurait violé les art. 7 et 9 LDFR en lui reprochant de ne pas posséder les qualités requises pour exploiter une entreprise agricole, car la parcelle qui lui a été adjugée n'était pas une «entreprise», mais bien un immeuble agricole constitué par des terres en friche.
Il n'est pas établi que la parcelle en question ait été en friche et qu'elle eût dû, par conséquent, être qualifiée d'immeuble, et non d'entreprise, agricole. L'état de fait de la décision attaquée, qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 2 OJ), mentionne uniquement que «deux serres en mauvais état» s'y seraient trouvées. Cela n'est d'ailleurs pas décisif. En effet, le recourant déclarait vouloir y créer et diriger personnellement une entreprise agricole; or, ce que la juridiction cantonale lui reproche, c'est précisément de ne pas disposer des qualités requises pour cette activité.
2.4 L'autorité cantonale a estimé que le recourant ne remplissait pas la condition posée à l'art. 9 al. 2 LDFR. L'intéressé, titulaire d'un CFC de mécanique, se prévaut de son expérience acquise "sur le tas", essentiellement en France; il n'allègue pas avoir fréquenté une école, ou entrepris une formation quelconque dans le domaine agricole ou horticole, laquelle le rendrait apte à diriger personnellement une pareille entreprise.

Le recourant fait grief à l'autorité précédente d'avoir interprété l'art. 9 al. 2 LDFR d'une manière erronée en exigeant de celui qui invoque la qualité d'exploitant à titre personnel qu'il fréquente une école ou suive une formation en agriculture, la loi ne posant pas cette exigence; seul celui qui sollicite des paiements directs en vertu de l'ordonnance fédérale du 7 décembre 1998 sur les paiements directs - ce qui n'est pas le cas ici - doit justifier d'une telle formation, et cette exigence n'était au demeurant pas en vigueur au moment de l'acquisition de la parcelle litigieuse. En l'occurrence, le recourant prétend avoir démontré qu'il possédait les connaissances nécessaires pour l'exploitation en cause à la date du dépôt de sa requête; s'il n'était alors pas au bénéfice d'un diplôme, il possédait néanmoins des connaissances de base acquises par l'expérience pratique et la formation suivie en 2005/2006 relèverait de la formation continue. En constatant en fait qu'il cultive lui-même ses plantes et dirige son entreprise, la juridiction cantonale admettrait implicitement sa capacité pour diriger ladite entre-

prise; cette constatation contredirait le refus de la lui reconnaître expressément et serait donc arbitraire. Enfin, le
recourant affirme être aujourd'hui titulaire d'un «Brevet d'Études Professionnelles» en horticulture, mention chef d'exploitation horticole, délivré par le ministère français de l'agriculture, titre qui serait l'équivalent du CFC suisse.
2.4.1 Les notions définies par l'art. 9 LDFR ne sont pas différentes de celles développées sous l'empire de l'ancien droit successoral paysan par la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui demeure ainsi pertinente (Message du Conseil fédéral à l'appui du projet de loi fédérale sur le droit foncier rural, FF 1988 III 924; arrêt 5A.2/1998 du 23 juin 1998, consid. 3a; Hofer, op. cit., n. 7 ad art. 9 LDFR). La capacité d'exploiter à titre personnel présuppose une moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques, qui, d'après les usages propres à l'agriculture et les conceptions locales, sont requises pour exploiter convenablement un domaine agricole (ATF 110 II 488 consid. 5 p. 490 et les références citées). Cette capacité n'existe, en règle générale, que si l'intéressé a fréquenté une école d'agriculture (FF 1988 III 924/925; arrêts 5C.247/2002 du 22 avril 2003, consid. 3.2; 5A.9/2001 du 30 juillet 2001, consid. 2b, in: CdA 2001 p. 187 ss, 190, avec d'autres citations; cf. pour plus de détails: Donzallaz, Traité de droit agraire suisse, vol. II, n°3215 ss). Celui qui sollicite l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole doit toujours établir qu'il est capable de cultiver lui-même les terres en question, même si
l'on ne peut évidemment exiger des agriculteurs de loisirs qu'ils aient suivi une formation agricole complète (cf. Richli, op. cit., p. 1068); aussi, une exploitation à titre personnel est-elle admise lorsque le requérant prouve qu'il a une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble agricole qu'il entend acquérir ou qu'il a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable (arrêt 5A.9/2001 précité, consid. 2c, in: CdA 2001 p. 191). Seul celui qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise peut se soustraire au motif de refus prévu par l'art. 63 al. 1 let. a LDFR (arrêt 5A.9/2001 précité, consid. 4b, in: CdA 2001 p. 192).
2.4.2 Les exigences précitées ne sont pas remplies en l'espèce. Sur le vu des faits retenus par l'autorité cantonale, dont le caractère manifestement inexact ou incomplet n'est pas démontré (art. 105 al. 2 OJ), et qui lient dès lors le Tribunal fédéral, le recourant ne bénéficiait, à la date déterminante, d'aucune formation agricole au sens où l'entendent la jurisprudence et la doctrine susmentionnées. La circonstance qu'il a acquis en France, durant son enfance, une certaine expérience de la culture maraîchère "sur le tas" dans l'environnement familial ne saurait être assimilée à la formation agricole adéquate visée ci-dessus. L'intéressé semble, par ailleurs, en être conscient, puisqu'il a entrepris une formation dans ce domaine en France. Le fait qu'il a cultivé, dès 2003, une parcelle d'un peu moins de 2 hectares dans ce pays ne lui vient pas en aide à cet égard; cela n'établit pas l'existence d'une formation, et les circonstances et le succès de cette activité, qu'il lui appartenait d'établir (cf. arrêt 5A.9/2001 précité, consid. 2c, in: CdA 2001 p. 191), ne sont de surcroît pas démontrés.

Le lien que le recourant veut créer avec les normes légales relatives aux conditions permettant de bénéficier de paiements directs n'est pas pertinent. Les exigences strictes et précises posées par ces dispositions, notamment celle qui touche au CFC ou à la formation paysanne sanctionnée par un brevet, ne s'appliquent, il est vrai, qu'à ceux qui sollicitent des paiements directs, ce qui n'est pas le cas du prénommé. Cela ne signifie, cependant, pas que des exigences élevées concernant la qualité de la formation d'un exploitant à titre personnel au sens de la LDFR ne puissent être requises. D'ailleurs, il n'y a rien de contradictoire à constater, d'une part, que le recourant cultive lui-même ses plantes et dirige son entreprise, et, d'autre part, qu'il n'est pas capable d'être un exploitant à titre personnel au sens de ladite loi.

Certes, le recourant a entrepris une formation en horticulture, ce qu'il prouve en produisant divers certificats établissant qu'il a suivi des cours à cet effet. L'existence du «Brevet [français]d'Études Professionnelles» en horticulture dont fait état le recourant n'est, en revanche, pas démontrée. Il signale également des succès obtenus récemment dans la création d'une nouvelle sorte de sapins, mais il s'agit là de faits nouveaux, irrecevables dans le présent recours. En tout état de cause, si l'on pouvait admettre, à la rigueur, que la formation déjà acquise à ce jour puisse être tenue pour suffisante dans l'optique d'une autorisation à titre exceptionnel, eu égard à la faible dimension de l'immeuble agricole que le recourant entend exploiter, cet élément ne peut pas être pris en compte ici, cette formation n'étant pas acquise au moment où la décision devait être rendue (cf. supra, consid. 2.4.1 in fine).

Il s'ensuit que c'est avec raison que la juridiction cantonale a dénié au recourant la qualité d'exploitant à titre personnel.
3.
Le recourant se plaint ensuite de l'appréciation juridique erronée des faits en ce qui concerne l'activité, l'objet social et les circonstances de la création de son entreprise, la société en commandite C._____, et, partant, d'une violation de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR. La violation de cette disposition résulterait, en outre, de ce qu'il s'est vu reprocher un abus de droit pour avoir créé sa société cinq jours seulement avant la vente aux enchères du 17 mars 2005.
3.1 Aux termes de l'art. 64 al. 1 LDFR, lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; tel est, notamment, le cas lorsque l'acquisition sert «à créer [...]un centre de recherches» (let. a).

D'après Christoph Bandli/Beat Stalder (Commentaire de la LDFR, n. 19 ad art. 64 LDFR), ne constituent des centres de recherches, au sens de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, que les entreprises affectées à l'expérimentation de produits auxiliaires sur le sol agricole; on songe d'abord, d'une part, à l'industrie chimique dont le besoin légitime en terres agricoles avait déjà été reconnu sous l'empire de l'ancien droit (cf. ATF 92 I 317) et qui n'a jamais été remis en cause au cours de l'élaboration de la loi et, d'autre part, aux centres de recherches biologiques (culture et élevage); constituent ensuite des centres de recherches les établissements de recherche agricole, et cela indépendamment du fait que leur organisation relève du droit public ou du droit privé.

Dans ses observations, l'OFJ relève que la LDFR ne contient pas de définition du centre de recherches; il ajoute: "Introduite dans la loi au cours des travaux parlementaires, cette notion n'a fait l'objet d'aucune discussion officielle. Il était cependant clair dans l'esprit de ses auteurs que l'on visait en premier lieu les centres de recherche agronomiques fédéraux, aujourd'hui énumérés à l'article 4 de l'ordonnance du 9 juin 2006 sur la recherche agronomique (ORAgr; RS 915.7), soit les stations fédérales de Changins-Wädenswil, de Liebefeld-Posieux et de Reckenholz-Tänikon. Cela découle notamment du fait que cette notion est étroitement liée à celle d'établissement scolaire, dont la constitution ou le maintien donne, selon l'article 64, alinéa, 1, lettre a, LDFR également droit à l'octroi d'une autorisation d'acquisition exceptionnelle. Par «établissement scolaire», on entend avant tout les écoles d'agriculture destinées à la formation et au perfectionnement des personnes actives dans l'agriculture. Les stations fédérales de recherche n'étant pas des écoles d'agriculture à proprement parler, il avait paru nécessaire de compléter cette disposition par «centres de recherches» (...). Les centres de recherches agronomiques
cantonaux, lorsqu'il en existe, ne sont pas exclus, bien qu'ils aient essentiellement une vocation de formation, et entrent donc dans la catégorie des établissements scolaires". Quant aux centres de recherches appartenant à des entreprises privées, l'OFJ précise: "(...) On peut imaginer que ces recherches puissent porter sur l'amélioration de la productivité de l'agriculture, par exemple par la mécanisation, mais on ne saurait, à notre avis, utiliser cette disposition pour l'acquisition de terres destinées à des «pistes d'essais» pour des machines agricoles. A aucun moment, il n'a été question qu'un producteur faisant des essais de nouvelles cultures ou de nouvelles méthodes puisse se prévaloir de cette exception".

Enfin, dans sa jurisprudence rappelée dans l'arrêt entrepris, l'autorité cantonale a retenu que la notion de centre de recherches suppose la création d'emplois, l'acquisition de machines agricoles, la collaboration de chercheurs, ainsi que la réalisation de tests et d'analyses.
3.2 Il résulte des considérations qui précèdent que l'existence d'un centre de recherches, au sens de l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, ne doit être admise que de façon restrictive. Pour être désigné comme tel, ce centre doit répondre à des critères qualitatifs de niveau élevé dans la conception et l'importance des moyens mis en oeuvre. Selon la définition qu'en donne le dictionnaire (Petit Robert), un chercheur est une personne qui se consacre à la recherche scientifique. Ne peut donc être qualifié de chercheur dans un centre de recherches qu'une personne possédant à tout le moins une formation approfondie, en général académique, dans le domaine en discussion.

Or, l'autorité cantonale a constaté en fait que le recourant poursuivait seul ses expériences, avec l'aide de son père, Y._____, qui ne disposait pas davantage de formation dans le domaine agricole. Le recourant ne

conteste pas que son père, aujourd'hui en préretraite, a été professeur de traductologie, c'est-à-dire la «science qui étudie le processus cognitif inhérent à toute reproduction verbale, manuscrite ou gestuelle, vers un langage, de l'expression d'une idée provenant d'un autre langage»; cette science est fort éloignée de l'agriculture. Le recourant prétend que le prénommé serait aussi diplômé en botanique; il s'agit toutefois là d'un fait nouveau, irrecevable (art. 105 al. 2 OJ), qui n'établirait pas, au demeurant, la qualité de chercheur de l'intéressé, dont l'activité principale s'est exercée dans un tout autre domaine. Il est exact que Y._____ aurait acquis une certaine expérience dans l'agriculture, puisqu'il s'est occupé en France, pendant près de vingt ans, en compagnie de son fils, du domaine agricole appartenant à sa femme; de même, il connaîtrait parfaitement bien le papyrus que sa famille exploite en Egypte depuis plusieurs générations et a publié un article consacré aux techniques de culture de cette
plante sur le site du Centre C._____. Les connaissances empiriques qu'il possède n'en font pas pour autant un chercheur dans le domaine de l'agriculture.

Il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que le Centre C._____ aurait créé plusieurs emplois, à plein temps, à temps partiel ou à titre temporaire, ou qu'il se serait attaché la collaboration de trois chercheurs, qui participeraient directement à ses recherches. En admettant même que cette entreprise ait créé quelques emplois, il ne serait pas possible d'affirmer qu'elle comprend du personnel qualifié s'adonnant à la recherche scientifique dans la matière concernée, aucune de ces personnes ne pouvant être tenue pour un «chercheur» dans le domaine de l'agriculture; pas plus que le recourant ou son père, ils ne sont au bénéfice d'une formation permettant de les qualifier comme tels.
3.3 Le recourant allègue qu'il remplit une autre des conditions exigées par l'autorité cantonale pour pouvoir être considéré comme exploitant un centre de recherches: l'acquisition de matériel agricole. Aux fins de prouver ses dires, il produit un procès-verbal de constat d'huissier qui établit la présence, le 8 mai 2006, sur la parcelle en cause de diverses machines et équipements. Il s'agit là de faits postérieurs à la décision attaquée qui ne peuvent pas être pris en considération par la cour de céans (ATF 125 II 217 consid. 3a p. 221); au demeurant, même s'ils pouvaient l'être, cela ne suffirait pas pour admettre le présent recours, les autres exigences n'étant pas remplies.

C'est en vain que le recourant soutient encore que le Centre C._____ a réalisé des tests et analyses, qui peuvent être consultés sur le site de ladite entreprise, et demande qu'un expert soit désigné pour en constater l'existence. Ces faits ne sont pas davantage retenus par la juridiction précédente; de plus, le recourant n'apporte aucune preuve, qui lui incombe pourtant aux termes de la loi (art. 64 al. 1 LDFR), de ce qu'il avance.
3.4 Enfin, le reproche adressé à l'autorité cantonale d'avoir qualifié de manière erronée l'objet social du Centre C._____ - à savoir le désherbage, les cultures et plantations, alors qu'elle aurait, en réalité, pour but la recherche scientifique sur la mécanisation des tâches précitées - est infondé. Le recourant oublie qu'il n'a nullement démontré la réalisation des autres conditions posées par la jurisprudence du Tribunal administratif genevois (cf. supra, consid. 3.1 in fine). Au reste, que le but social soit la recherche sur la mécanisation de l'agriculture ou simplement la recherche agronomique, la société précitée doit, dans les deux hypothèses, satisfaire aux critères exigés par cette jurisprudence, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.
3.5 Dans sa décision du 22 mars 2005, la CFA avait considéré que le recourant avait créé son prétendu centre de recherches juste avant la vente aux enchères de la parcelle litigieuse, opération qui constituait un abus de droit. L'autorité inférieure a confirmé que le fait d'invoquer la création d'un centre de recherches, inscrit au registre du commerce cinq jours seulement avant la vente aux enchères, pour faire valoir un juste motif selon l'art. 64 al. 1 let. a LDFR, était constitutif d'un abus de droit.

Le recourant critique également l'arrêt entrepris sur ce point, relevant notamment que le début de l'activité de sa société remonte au 3 janvier, et non au 11 mars 2005. Il n'est pas nécessaire de trancher cette question, dès lors que la décision attaquée doit être confirmée déjà en tant qu'elle admet que le Centre C._____ ne remplit pas les conditions légales pour être qualifié de centre de recherches.
4.
Le recourant prétend au surplus que le refus de l'autorisation viole les art. 9, 27, 46 et 95 Cst. Il aurait en effet obtenu, le 4 avril 2006, une autorisation d'acquérir un terrain agricole de 21'330 m2 à B._____; en prenant une décision différente sur la base des mêmes faits et en portant atteinte à son droit d'exercer l'activité d'exploitant agricole, la juridiction précédente aurait enfreint le droit fédéral.

À nouveau, le recourant invoque des faits non constatés par l'autorité cantonale, qui plus est, des faits que celle-ci ne pouvait pas connaître, puisqu'ils se sont réalisés le jour même où elle a statué; il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur cette critique. Par ailleurs. il convient de relever que les conditions dans lesquelles l'intéressé aurait obtenu l'autorisation d'acquérir la parcelle en question ne sont pas connues, en sorte qu'on ignore les motifs ayant amené les autorités vaudoises à l'accorder.

Le recourant mentionne l'art. 27 Cst., mais il n'expose pas en quoi cette disposition constitutionnelle aurait été violée; il ne dit pas davantage en quoi les art. 46 et 95 Cst. lui viendraient en aide dans la présente cause. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner ce moyen plus avant.
5.
Enfin, le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir aussi enfreint l'art. 29 Cst. en omettant de statuer sur l'intégralité de ses moyens; en effet, les juges cantonaux auraient dû expliquer pourquoi ils n'ont pas appliqué l'art. 64 al. 1 let. f LDFR; l'OFJ aurait commis une erreur de droit dans ses observations en soutenant que cette norme ne trouvait pas application dans le cas présent.
L'art. 64 al. 1 let. f LDFR prévoit que l'autorisation doit être accordée à un acquéreur qui n'est pas personnellement exploitant lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66 LDFR), aucune demande n'émane d'un exploitant à titre personnel. Le recourant perd de vue que cette exception ne peut pas être invoquée dans une procédure de réalisation forcée (ATF 132 III 212 consid. 3.1.4 p. 217).
6.
Vu l'issue du présent recours, l'émolument judiciaire est à la charge du recourant (art. 156 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge du recourant.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie au mandataire du recourant, à la Commission foncière agricole, au Tribunal administratif de la République et canton de Genève ainsi qu'au Département fédéral de justice et police.
Lausanne, le 21 décembre 2006
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: Le Greffier: