Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.1/2006 /frs

Arrêt du 29 mai 2006
IIe Cour civile

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

Parties
Office fédéral de la justice, 3003 Berne,
recourant,

contre

X._____,
intimé, représenté par Me Bruno Mégevand, avocat,
Service de l'agriculture du Département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement du canton de Genève, rue de l'Hôtel-de-Ville 2, 1204 Genève,
Tribunal administratif du canton de Genève, case postale 1956, 1211 Genève 1.

Objet
Constatation qu'un immeuble est exclu du champ d'application de la LDFR,

recours de droit administratif contre l'arrêt du Tribunal administratif du canton de Genève du 22 novembre 2005.

Faits:

A.
X._____, rosiériste à la retraite, est propriétaire de la parcelle n°xxx de la commune de Y._____, d'une superficie de 9'840 m2. Ce terrain, situé en zone agricole et forestière, est affecté à la culture de roses.

Par requête du 5 mars 2003, X._____ a demandé à la Commission foncière agricole du canton de Genève (ci-après: la Commission) de prononcer le désassujettissement de la parcelle précitée. Il a exposé que celle-ci comportait divers bâtiments, soit deux maisons d'habitation, un garage, un couvert attenant à l'habitation principale ainsi que des serres et des serres-tunnels. Il y avait cultivé des roses pendant des années et était contraint de renoncer à cette exploitation en raison de la taille réduite de son terrain, ainsi que de son âge et de sa santé précaire. Il n'avait pas trouvé de successeur et l'exploitation n'était plus rentable. Afin de préparer sa retraite, il devait vendre le terrain à des personnes étrangères à l'agriculture, d'où sa requête.

B.
Par ordonnance préparatoire du 15 avril 2003, la Commission a proposé de désassujettir l'immeuble en question au motif que les installations n'étaient pas fonctionnelles et ne répondaient pas aux critères actuels, que l'investissement pour les remettre en état serait disproportionné et que le terrain était entouré de villas et de bois.

Le 4 juillet 2003, l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir, à laquelle le dossier avait été transmis en application de l'art. 4a ODFR, a constaté la légalité de l'affectation des con-

structions se trouvant sur le terrain.

Par décision du 26 août 2003, la Commission a prononcé le désassujettissement de l'immeuble et a transmis le dossier au registre foncier pour inscription de cette mention.

C.
Par arrêt du 4 mai 2004, le Tribunal administratif du canton de Genève a admis le recours formé par le Service de l'agriculture du Département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement du canton de Genève contre cette décision, qu'il a annulée. Il a relevé en substance que seule une offre publique, telle que prévue à l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, permettrait d'objectiver la possibilité de trouver un acquéreur désireux d'exploiter l'entreprise agricole ou le terrain de celle-ci et donc de déterminer si l'immeuble continuait à présenter un caractère agricole au sens de la LDFR.

D.
Après avoir fait procéder à une expertise de la valeur de son immeuble en juillet 2004, X._____ a fait paraître le 17 septembre 2004 une annonce dans le quotidien La Tribune de Genève, dans l'hebdomadaire Agri ainsi que dans la Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève. Le prix total demandé pour la parcelle litigieuse était de 1'168'000 fr., se décomposant en 118'080 fr. pour le terrain - soit 9'840 m2 à 12 fr. le m2, correspondant au prix licite admis par la Commission -, 924'000 fr. pour les bâtiments, 80'000 fr. pour les aménagements extérieurs et 45'000 fr. pour les équipements. L'offre précisait qu'elle était ïéservée exclusivement à des agriculteurs exploitants au sens de l'article 64f LDFR.

Neuf personnes ont fait part de leur intérêt. Quatre d'entre elles n'avaient d'emblée manifestement pas la qualité d'agriculteur ou d'horticulteur. Contactées par courrier du 4 novembre 2004, qui proposait une date pour la visite de la propriété et mentionnait que le prix n'était ën aucune manière négociable à la baisse, les cinq autres personnes - dont Z._____, agriculteur de son état - n'ont donné aucune suite à ce courrier.

E.
Par requête du 7 décembre 2004, X._____ a derechef requis de la Commission qu'elle prononce le désassujettissement de sa parcelle, au motif que celle-ci avait perdu son caractère agricole, aucun exploitant à titre personnel n'ayant manifesté son intérêt à l'acquisition du bien-fonds.

Par décision du 21 décembre 2004, la Commission a prononcé le désassujettissement de la parcelle. Le Service de l'agriculture a recouru au Tribunal administratif contre cette décision, en faisant notamment valoir que le processus d'offre publique aurait pu aboutir à la délivrance d'une autorisation exceptionnelle d'acquérir l'immeuble par un non-exploitant à titre personnel, mais en aucun cas au désassujettissement de la parcelle.
Le 29 avril 2005, le Tribunal a entendu les parties en audience de comparution personnelle. Il a en outre entendu en qualité de témoin l'agriculteur Z._____, qui a déclaré ne pouvoir se porter acquéreur de la parcelle en raison du prix demandé, trop élevé, lui-même ne pouvant aller au-delà de 800'000 fr.

F.
Statuant par arrêt du 22 novembre 2005, le Tribunal administratif a rejeté le recours du Service de l'agriculture. La motivation de cet arrêt, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours de droit administratif, est en substance la suivante:
F.a L'art. 10 let. f de la loi cantonale d'application de la LDFR (LALDFR; RS/GE M 1 10) prévoit que la Commission est compétente pour déterminer si un immeuble est exclu du champ d'application de la LDFR en application de l'art. 3 LALDFR, selon lequel les immeubles situés en zone agricole qui ne sont pas appropriés à un usage agricole ou horticole sont exclus du champ d'application de la loi par décision de la Commission. Aux termes de l'art. 10 al. 1 du Règlement d'application de la LALDFR (ReLALDFR; RS/GE M 1 10.01), un propriétaire d'un immeuble agricole peut déposer une requête auprès de la Commission, afin que celle-ci constate que son immeuble est soumis ou n'est pas soumis à la LDFR.
F.b Selon l'ATF 125 III 175, les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés selon leur destination ne sont plus soumis à la LDFR s'il résulte d'un examen objectif de la situation qu'à l'avenir, ils ne seront plus néces-

saires au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant des moyens d'existence suffisants; le critère de la rentabilité économique ne joue un rôle que lorsque l'usage agricole a pris fin depuis des années, et que l'autorisation est requise afin de soustraire au champ d'application de la LDFR les biens (sic) utilisés auparavant dans l'agriculture (ATF 125 III 175 consid. 2c).
F.c En l'espèce, à la suite d'une offre publique respectant les exigences de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, aucun exploitant à titre personnel ne s'est présenté pour reprendre la parcelle litigieuse. Les conditions posées par le Tribunal administratif dans son arrêt du 4 mai 2004 doivent donc être considérées comme remplies.

Soulignant l'absence de lien entre la procédure d'offre publique selon l'art. 64 al. 1 let. f LDFR et la définition de l'immeuble agricole selon l'art. 6 LDFR, le recourant fait valoir que, quand bien même aucun acquéreur à titre personnel ne s'est manifesté, la parcelle litigieuse répondrait toujours à la notion d'immeuble agricole et ne saurait donc être désassujettie. Il convient à cet égard de rappeler que le présent litige ne porte ni sur l'octroi d'une autorisation de vendre à un acquéreur qui ne serait pas personnellement exploitant, ni sur le point de savoir si la parcelle doit être qualifiée ou non d'agricole. Il se résume à la seule question de savoir si la procédure prévue par l'art. 64 al. 1 let. f LDFR a été suivie et, partant, si un élément d'appréciation important pour le désassujettissement de la parcelle litigieuse a bien été rempli. Or du moment que le propriétaire de la parcelle a donné correctement suite à l'arrêt du 4 mai 2004, il ne se justifie pas de revenir sur la question de savoir si la parcelle répond ou non encore à la définition de l'immeuble agricole. Le recours doit donc être rejeté.

G.
Agissant par la voie du recours de droit administratif, l'Office fédéral de la justice conclut avec suite de frais à l'annulation de cet arrêt et au rejet de la requête en désassujettissement de la parcelle n°xxx.

L'intimé X._____ conclut avec suite de dépens au rejet du recours.

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.

Également invité à déposer des observations, le Service de l'agriculture propose l'admission du recours, l'annulation de l'arrêt attaqué et le rejet de la requête en désassujettissement de la parcelle n°xxx.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.
L'arrêt attaqué est une décision au sens de l'art. 5 de la loi fédérale sur la procédure administrative (PA; RS 172.021); prononcé en dernière instance cantonale, il 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 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) 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. L'Office fédéral de la justice a en outre qualité pour recourir, conformément à l'art. 103 let. b, première phrase, OJ et à l'art. 5 al. 1 let. a de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110). Le recours, interjeté en temps utile (art. 106 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 108 al. 1 et 2 OJ), est donc recevable.

2.
2.1 Selon l'Office fédéral de la justice, l'arrêt attaqué serait contraire au droit fédéral en ce qui concerne notamment l'application des art. 2 al. 1, 6, 64 al. 1 let. f, 84 et 86 al. 1 let. b LDFR. En effet, pratiquement tous les terrains qui ne sont pas en nature de forêt et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation seraient appropriés à un usage agricole ou horticole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. Or tel serait manifestement le cas de l'immeuble litigieux, qui a été exploité jusqu'à présent à des fins horticoles et qui dispose des bâtiments nécessaires à une telle exploitation. Le Tribunal administratif aurait considéré à tort que le critère décisif pour admettre le caractère non agricole de l'immeuble serait qu'aucun exploitant à titre personnel ne se

propose de l'acquérir dans le cadre d'une offre publique selon l'art. 64 al. 1 let. f LFDR. Ce faisant, le Tribunal aurait mélangé deux procédures différentes, en appliquant à l'une, qui conduit à la soustraction à la LDFR d'immeubles inaptes à l'agriculture, des critères qui relèvent d'une autre, où il s'agit d'examiner dans quelle mesure l'acquisition d'immeubles agricoles peut être autorisée. S'il devait suffire qu'aucun agriculteur ne se manifeste
pour que le caractère non agricole de l'immeuble soit démontré et que son désassujettissement soit en quelque sorte automatiquement acquis, la totalité des immeubles et entreprises agricoles acquis sur la base de l'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR pourraient être définitivement soustraits du champ d'application de la LDFR.

2.2 Selon le Service de l'agriculture, l'immeuble litigieux serait non seulement approprié à un usage horticole, mais exploité en tant que tel, aux dires mêmes de l'intimé, de sorte qu'il serait manifestement assujetti à la LDFR selon les art. 2 al. 1 et 6 al. 1 de cette loi. Si l'absence d'offre de la part d'un exploitant à titre personnel peut effectivement permettre la délivrance d'une autorisation exceptionnelle d'acquérir la parcelle sur la base de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, elle ne pourrait pour autant priver celle-ci de son caractère agricole et, partant, de son assujettissement au droit foncier rural. Il n'existerait aucune relation entre la définition de l'immeuble agricole de l'art. 6 LDFR et l'exception au principe de l'exploitation à titre personnel de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR. Au surplus, le fait que l'intimé ait d'emblée spécifié que le prix de 1'168'000 fr. n'était absolument pas négociable, ce qui aurait mis fin prématurément aux pourparlers avec les éventuels acheteurs, montrerait que l'intimé cherche uniquement à échapper aux contraintes du droit foncier rural en tentant de soustraire sa parcelle au prix maximum licite par le biais d'un désassujettissement; la vente autorisée sur la base de l'art. 64 al. 1
let. f LDFR ne l'intéresserait pas en soi, puisqu'elle aurait pour conséquence de plafonner le prix à un montant qui ne soit pas surfait.

3.
3.1 La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale, de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (art. 1 al. 1 LDFR). À cet effet, elle contient des dispositions sur (art. 1 al. 2 LDFR): a. l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles, acquisition qui est soumise à autorisation (art. 61 ss LDFR); b. l'engagement des immeubles agricoles, lesquels ne peuvent être grevés de droits de gage immobiliers que jusqu'à concurrence de la charge maximale (art. 73 ss LDFR); c. le partage matériel des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles, qui sont en principe interdits (art. 58 ss LDFR).

Il s'agit de promouvoir et garantir le maintien de structures agricoles adaptées aux besoins, en empêchant - sauf exceptions prévues par la loi - le démantèlement de domaines agricoles (art. 58 LDFR), l'acquisition d'immeubles ou d'une entreprise agricole par quelqu'un qui n'exploiterait pas à titre personnel (art. 61 LDFR) ou encore le surendettement (art. 73 LDFR); à cet effet, la LDFR prévoit un système d'autorisations par une autorité, en réglant de manière détaillée les cas et les motifs d'octroi d'une autorisation (François Zürcher, La coordination entre aménagement du territoire et droit foncier rural: Quand? Pourquoi? Comment?, in Territoire & Environnement 2004 p. 1 ss, p. 2).

3.2 Selon son art. 2 al. 1, la LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et dont l'utilisation agricole est licite (champ d'application local; ATF 128 III 229 consid. 2; 125 III 175 consid. 2a et 2b; Christoph Bandli, in Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998 [ci-après: Commentaire LDFR], n. 6 ad art. 2 LDFR).

Selon l'art. 6 al. 1 LDFR, est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel; ATF 128 III 229 consid. 2; 125 III 175 consid. 2b; Bandli, op. cit., n. 4 ad art. 2 LDFR). La LDFR se rattache ainsi à l'art. 16 al. 1 let. a LAT, selon lequel les zones agricoles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice; la notion de terrain qui se prête à l'exploitation agricole ou horticole ou qui est approprié à un usage agricole ou horticole doit être comprise de la même manière dans

l'application de l'une et l'autre loi (ATF 125 III 175 consid. 2b et les références citées).

3.3 Avant d'examiner ce qu'il en est en l'espèce, il convient de bien distinguer différentes procédures prévues par la LDFR en ce qui concerne les immeubles agricoles, tels que définis à l'art. 6 LDFR.
3.3.1 L'une de ces procédures tend à autoriser l'acquisition d'un immeuble agricole (cf. pour le canton de Genève l'art. 10 let. b LALDFR). En effet, celui qui entend acquérir un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR), sous réserve des exceptions prévues par l'art. 62 LDFR. 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 (Beat Stalder, in Commentaire LDFR, remarques préalables aux art. 61-69 LDFR, n. 8 s.). C'est ainsi que l'autorisation doit en principe être refusée notamment 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 lorsque, malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (cf. art. 66 LDFR), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel (art. 64 al. 1 let. f LDFR).

L'exception de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR a pour but de sauvegarder, sous l'angle de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), les intérêts de l'agriculteur désireux de vendre, dont l'offre n'est suivie d'aucune demande de la part d'un exploitant à titre personnel (Bandli/Stalder, in Commentaire LDFR, n. 36 ad art. 64 LDFR). Si, en procédure d'autorisation, le propriétaire désireux de vendre fournit la preuve qu'à la suite de la publication de l'appel d'offres, aucune offre ou seulement des offres insuffisantes ont été présentées par des exploitants à titre personnel, l'acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel obtiendra l'autorisation d'acquérir, pour autant que le prix convenu ne soit pas surfait (art. 63 al. 1 let. b et 66 LDFR; cf. Bandli/Stalder, in Commentaire LDFR, n. 38 ad art. 64 LDFR).

Dans ce cas, l'immeuble n'en demeure pas moins assujetti à la LDFR, si bien que l'acquéreur ne pourra lui-même aliéner l'immeuble 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 (cf. ATF 132 III 212 consid. 3.1.5 in fine et les références citées, en ce qui concerne le cas où l'autorisation est accordée sur la base de l'art. 64 al. 1 let. g LDFR).
3.3.2 Une autre procédure tend à constater qu'un immeuble situé en dehors d'une zone à bâtir est exclu du champ d'application de la LDFR (cf. pour le canton de Genève l'art. 10 let. f LALDFR). En effet, certains biens-fonds situés hors des zones à bâtir - et donc présumés agricoles - ne sont en réalité d'aucune utilité à l'agriculture: ainsi, par exemple, un restaurant de montagne ou une maison d'habitation sans rapport avec une exploitation agricole ne justifient nullement des mesures particulières en faveur de l'agriculture (Zürcher, op. cit., p. 2). En pareil cas, l'art. 84 LDFR permet de faire constater par l'autorité compétente que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de la LDFR (cf. ATF 129 III 186 consid. 2); le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (art. 86 LDFR; cf. pour le canton de Genève l'art. 10 let. g LALDFR et l'art. 10 al. 2 ReLALDFR; cf. aussi l'art. 3 ODFR pour les exceptions à l'obligation de mentionner), avec pour effet d'informer les tiers que l'immeuble en question, bien que situé hors de la zone à bâtir, n'est pas assujetti à la LDFR (Zürcher, op. cit., p. 2-3; cf. Stalder, in Commentaire LDFR, n. 4 ad art. 84 LDFR).
3.3.3 Une procédure encore distincte tend à accorder une exception à l'interdiction de morcellement (cf. pour le canton de Genève l'art. 10 let. a LALDFR). En effet, les immeubles agricoles ne peuvent en principe pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (art. 58 al. 2 LDFR), mais l'autorité compétente en matière d'autorisation peut autoriser exceptionnellement le morcellement. Il en va en particulier ainsi quand l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et une autre qui n'en relève pas (art. 60 al. 1 let. a LDFR). En effet, comme le champ d'application de la LDFR s'étend aussi, à l'encontre du système, aux immeubles à usage mixte qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2 al. 2 let. d LDFR), la partie non agricole, que la loi n'a pas vocation à protéger (cf. consid. 3.3.2 supra), ne reste soumise à la LDFR que jusqu'au jour où elle est soustraite à l'interdiction de morcellement (art. 58 LDFR) par une autorisation exceptionnelle (art. 60 al. 1 let. a LDFR), à la délivrance de laquelle il existe un droit (ATF 125 III 175 consid. 2c et les références citées).

Un usage mixte au sens de la loi résulte souvent du fait que les bâtiments d'habitation et d'exploitation utilisés initialement pour l'agriculture ne sont plus nécessaires à celle-ci ou servent à d'autres fins, notamment d'habitation, contrairement à leur destination; de tels bâtiments peuvent être exclus du champ d'application de la LDFR en vertu de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR s'il s'avère qu'ils seront à l'avenir inutiles au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant de bons moyens d'existence (ATF 125 III 175 consid. 2c). Ces critères ne jouent un rôle que si l'usage agricole a pris fin et que l'autorité compétente est requise de soustraire du champ d'application de la LDFR des bâtiments utilisés auparavant pour l'agriculture (ATF 125 III 175 consid. 2b in fine).

3.4 En l'espèce, la requête de X._____, qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat, tend au désassujettissement de sa parcelle n°xxx. Il s'agit ainsi - comme cela résulte de la requête du 7 décembre 2004, qui parle de ëequête en constatation du non-assujettissementde la parcelle n°xxx - d'une requête tendant à la constatation que la parcelle en question est exclue du champ d'application de la LDFR. C'est également ainsi que l'a comprise l'autorité cantonale, comme le montrent les références qu'elle a faites aux dispositions topiques de la législation cantonale d'application de la LDFR.

Dès lors que X._____ demande le désassujettissement de sa parcelle n°xxx en tant que telle, soit dans son intégralité, on est clairement en présence d'une procédure tendant à constater qu'un immeuble situé en dehors d'une zone à bâtir est exclu du champ d'application de la LDFR (cf. consid. 3.3.2 supra), et non d'une procédure tendant à exclure du champ d'application de la LDFR la seule partie non agricole d'un immeuble à usage mixte (cf. consid. 3.3.3 supra), ni d'une procédure tendant à autoriser, faute d'offre suffisante de la part d'un exploitant à titre personnel, une acquisition par un acquéreur qui n'a pas cette qualité (cf. consid. 3.3.1 supra).

3.5 Or la nature, le but et les effets d'une procédure tendant à autoriser l'acquisition par un non-exploitant à titre personnel sur la base de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR sont tout à fait différents de ceux d'une procédure tendant, comme en l'espèce, à constater qu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir est exclu du champ d'application de la LDFR.
3.5.1 Dans le premier cas, il s'agit d'autoriser l'aliénation d'un immeuble agricole, qui est approprié à un usage agricole et qu'il se justifie de soumettre aux restrictions prévues par la loi pour réaliser les buts d'intérêt public fixés par l'art. 1 al. 1 LDFR (cf. consid. 3.1 supra). Pour éviter que l'exigence de l'exploitation à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) empêche le propriétaire désireux de vendre de disposer de sa propriété - ce qui ne serait pas compatible avec la garantie de l'art. 26 Cst. -, l'art. 64 al. 1 let. f LDFR autorise une dérogation à cette exigence lorsqu'il ne se trouve pas d'exploitant à titre personnel pour faire une offre suffisante (cf. consid. 3.3.1 supra). L'immeuble n'en reste cependant pas moins, dans l'intérêt public, assujetti à la LDFR, si bien que l'acquéreur ne recevra l'autorisation d'acquérir qu'à condition que le prix ne soit pas surfait (art. 63 al. 1 let. b LDFR) et qu'il ne pourra à son tour aliéner l'immeuble qu'aux conditions prévues par la loi (cf. consid. 3.3.1 supra).
3.5.2 Dans le second cas, il s'agit de constater qu'un immeuble, bien que sis hors d'une zone à bâtir, n'est en réalité d'aucune utilité à l'agriculture, si bien qu'il n'y a pas de raison de le soumettre aux mesures particulières prévues par la LDFR en faveur de l'agriculture (cf. consid. 3.3.2 supra). La constatation du non-assujettissement a pour conséquence que l'immeuble est définitivement exclu du champ d'application de la LDFR et peut dès lors en particulier être aliéné sans restrictions quant à la personne de l'acquéreur et au prix d'acquisition.

3.6 En l'espèce, il est constant que la parcelle n°xxx a été exploitée jusqu'à ce jour comme immeuble horticole et que, selon le courrier du 4 juillet 2003 de l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir, les constructions se trouvant sur le terrain sont conformes aux dispositions légales régissant l'affectation des constructions et installations en zone agricole. Dans ces conditions, il est manifeste que l'immeuble est approprié à un usage agricole ou horticole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR (cf. consid. 3.2 supra), étant rappelé que la requête présentée par l'intimé ne tend pas à séparer d'un immeuble agricole à usage mixte, par une exception à l'interdiction de morcellement, des bâtiments dont l'usage agricole a pris fin et qui seront à l'avenir inutiles au maintien d'une exploitation agricole rentable et offrant de bons moyens d'existence (cf. consid. 3.3.3 supra).

3.7 En considérant que l'immeuble de l'intimé n'était pas approprié à un usage agricole ou horticole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR au motif qu'à la suite d'une offre publique respectant les exigences de l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, aucun exploitant à titre personnel ne s'était présenté pour reprendre la parcelle litigieuse, l'autorité cantonale a mélangé les critères de deux procédures différentes. Elle a appliqué à tort à une procédure de constatation, visant à constater qu'un immeuble inapte à l'agriculture est exclu du champ d'application de la LDFR (art. 6 al. 1 et 84 LDFR; cf. consid. 3.3.2 et 3.5.2 supra), des critères qui relèvent d'une procédure d'autorisation, visant à autoriser exceptionnellement l'acquisition d'un immeuble qui est approprié à un usage agricole par un acquéreur qui n'est pas exploitant à titre personnel (art. 61 al. 1 et 64 al. 1 let. f LDFR; cf. consid. 3.3.1 et 3.5.1 supra).

4.
Il résulte de ce qui précède que le recours, fondé, doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que la requête de l'intimé, tendant à la constatation que la parcelle n°xxx est exclue du champ d'application de la LDFR, est rejetée. Pour le surplus, l'affaire sera renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale (cf. art. 157 et 159 al. 6 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que la requête de X._____, tendant à la constatation que la parcelle n°xxx de la Commune de Y._____ est exclue du champ d'application de la LDFR, est rejetée. Pour le surplus, l'affaire est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de l'intimé.

3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et au Tribunal administratif du canton de Genève.
Lausanne, le 29 mai 2006
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: