Urteilskopf

123 III 406

63. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 7 octobre 1997 dans la cause Banque X. contre Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève (recours LP)
Regeste (de):
Art. 67 ff. BGBB; Teilnahme an der Versteigerung bei der Zwangsverwertung eines landwirtschaftlichen Grundstücks.

Der Steigerungsleiter kann nicht prima facie prüfen, ob die Bedingungen, welche das bäuerliche Bodenrecht für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks stellt, durch den Bieter erfüllt werden. Jedermann kann an der Versteigerung teilnehmen, ohne den Nachweis erbringen zu müssen, dass er zum Erwerb des zu versteigernden Grundstücks befugt ist (E. 2 und 3).

Die vorschriftsgemäss veröffentlichten Steigerungsbedingungen, welche nicht innert gesetzlicher Frist angefochten und auch nach dem Verlesen zu Beginn der Versteigerung nicht beanstandet worden sind, können nach dem Zuschlag nicht mehr in Frage gestellt werden (E. 3 am Ende).

Regeste (fr):
Art. 67 ss LDFR; réalisation forcée d'un immeuble agricole, participation aux enchères.

Le préposé aux enchères ne peut examiner si, prima facie, les conditions posées par le droit foncier rural pour l'acquisition des immeubles et entreprises agricoles sont remplies par les enchérisseurs. Toute personne peut participer aux enchères sans avoir à démontrer qu'elle serait autorisée à acquérir l'immeuble agricole, objet de l'exécution forcée (consid. 2 et 3).

Les conditions de vente dûment publiées qui n'ont pas été attaquées dans le délai légal ni contestées lors de leur lecture avant l'ouverture des enchères ne peuvent plus être remises en question après l'adjudication (consid. 3 in fine).

Regesto (it):
Art. 67 segg. LDFR, realizzazione forzata di un fondo agricolo, partecipazione all'incanto.

L'ufficiale preposto all'incanto non può esaminare se, prima facie, le condizioni poste dal diritto fondiario rurale per l'acquisto di aziende e fondi agricoli sono adempiute dagli offerenti. Qualsiasi persona può partecipare all'incanto senza dover dimostrare che essa è autorizzata ad acquistare il fondo agricolo oggetto dell'esecuzione forzata (consid. 2 e 3).

Le condizioni d'incanto regolarmente pubblicate, che non sono state impugnate nel termine legale né contestate al momento della loro lettura all'apertura dell'incanto, non possono essere rimesse in questione dopo l'aggiudicazione (consid. 3 in fine).

Sachverhalt ab Seite 406

Dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier dirigées contre S., la Banque X. a requis l'Office des poursuites de Genève/Rhône-Arve de procéder à la réalisation de la parcelle no 850, feuille 7, sise sur la commune de Z.

BGE 123 III 406 S. 407

Le 25 juillet 1995, la Commission foncière agricole (ci-après: CFA) a autorisé (art. 60 al. 1 let. a de la Loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]) la division de ce bien-fonds, qui se trouvait partiellement en zone agricole, et fixé le prix maximum licite de la partie agricole à 10 fr./m2. Selon le procès-verbal de mutation du 13 novembre 1995, le nouvel état comprend la parcelle no 987 de 5'669 m2, située en zone agricole de développement protégé et sur laquelle se trouve un bâtiment à l'état brut, et la parcelle no 988 de 10'734 m2 en champs et prés, située en zone agricole. Ce morcellement a été approuvé par la CFA le 19 décembre 1995. La Banque X. n'a pas déposé de recours. Par avis du 25 octobre 1996, notifié aux parties et publié dans la Feuille d'avis officiels de la République et Canton de Genève du 8 novembre suivant, l'office a fixé la vente au 16 décembre 1996; il a en outre précisé que le prix maximum autorisé du bien-fonds no 988 était de 107'340 fr. et que son acquisition était soumise au nouveau droit foncier rural, partant sujette à autorisation. L'état des charges et les conditions de vente ont été notifiés aux intéressés le 25 novembre 1996. Aucune plainte n'a été formée. Avant d'ouvrir les enchères le 16 décembre 1996, le préposé a décrit les immeubles et donné lecture de l'état des charges et des conditions de vente. Il a adjugé la parcelle no 987 à A. S'agissant de la parcelle no 988, il a indiqué à la Banque X. - qui avait immédiatement offert le prix de 107'340 fr. - que son offre ne pourrait être admise que si aucun exploitant agricole n'en faisait. Parmi les quatre personnes qui se sont présentées en cette qualité et ont surenchéri jusqu'au prix licite, il a retenu celles qui ont fourni les sûretés suffisantes et une attestation établie par la Chambre genevoise d'agriculture certifiant leurs qualifications d'agriculteur. Il a ensuite procédé au tirage au sort qui a désigné R., auquel il a été imparti un délai de dix jours pour demander à la CFA l'autorisation d'acquérir. Le 24 décembre 1996, la Banque X. a demandé l'annulation de la vente aux enchères, pour le motif qu'on ne pouvait lui refuser le droit de surenchérir. L'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève a rejeté cette plainte le 4 juin 1997. La Banque X. a recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en concluant en substance à l'annulation des enchères du 16 décembre 1996. La Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral a admis le recours dans la mesure où il était recevable et réformé la décision attaquée en ce sens que les enchères ont été annulées.

BGE 123 III 406 S. 408

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Se fondant sur l'opinion de BEAT STALDER (Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995, n. 9 et 10 ad Artikel 67-69), la recourante soutient que les art. 67 et 68 LDFR ne laissent "aucune place à l'économie de procédure" et ne confèrent aucun pouvoir d'appréciation à l'office. Tout enchérisseur, qu'il soit exploitant à titre personnel ou non exploitant, aurait le droit de surenchérir et, en cas d'offres équivalentes, de participer au tirage au sort de l'art. 68 al. 2 LDFR. Il n'appartiendrait pas à l'autorité de poursuite "de se prononcer sur la possibilité ou l'impossibilité pour une personne d'obtenir l'autorisation prévue par les art. 61 ss LDFR".

3. Selon l'art. 67 LDFR, l'adjudicataire doit produire l'autorisation ou la requérir dans les 10 jours qui suivent l'adjudication, moyennant la consignation du prix de nouvelles enchères (al. 1); s'il ne requiert pas l'autorisation ou si celle-ci lui est refusée, l'office révoque l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères (al. 2); le premier adjudicataire devra alors répondre des frais de ces dernières (al. 3). L'autorité de surveillance - qui s'est référée en partie à l'avis d'YVES DONZALLAZ (Quelques problèmes relatifs à la LDFR, RVJ 1993 p. 337 ss, spéc. p. 363) - a considéré que, s'il est manifeste que l'enchérisseur n'est pas un exploitant agricole et qu'il ne peut se prévaloir d'un juste motif au sens de l'art. 64 LDFR, l'office doit être en mesure, pour des motifs d'économie de procédure et dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, d'écarter l'offre, afin d'éviter la procédure du "fol enchérisseur" de l'art. 67 al. 2 LDFR. Si l'on devait suivre cette argumentation, il faudrait reconnaître à l'autorité de poursuite la faculté d'examiner si - prima facie - les conditions posées par le droit foncier rural pour l'acquisition des immeubles et entreprises agricoles sont remplies par les enchérisseurs. Or, le législateur a prévu que l'adjudicataire qui ne bénéficie pas d'une autorisation lors de l'adjudication peut la produire ultérieurement. Dans cette hypothèse, le transfert de propriété a lieu sous condition résolutoire (cf. Rapport explicatif concernant l'avant-projet de la loi fédérale sur le droit foncier rural/[Commission d'experts, dir.: ULRICH ZIMMERLI], Berne, décembre 1985, p. 120; BEAT STALDER, op.cit., n. 8 ad Artikel 67-69) et ne sera inscrit au registre foncier qu'après l'obtention de l'autorisation (cf. art. 81 LDFR; BEAT STALDER, op.cit., n. 17 ss ad Vorbemerkungen zu den Artikeln 61-69 et n. 6 ad Artikel 67-69; YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale

du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, n. 543, p. 154). Il faut en déduire que toute personne peut participer aux enchères, sans avoir à démontrer qu'elle serait autorisée à acquérir, puisque ce point doit être traité postérieurement à l'adjudication dans le cadre de la procédure d'autorisation. Par ailleurs, la loi prescrit que le premier adjudicataire doit supporter les frais d'une seconde mise aux enchères. Cette sanction est la contrepartie de la libre participation à ces dernières. Dans la mesure où elle tend précisément à dissuader ceux dont les chances d'obtenir l'autorisation seraient incertaines, l'office ne saurait prétendre intervenir à titre préventif. Il lui appartient en revanche de rendre attentifs les enchérisseurs aux conséquences d'une enchère dont l'issue serait aléatoire (cf. ATF 79 III 114 consid. 2 p. 118/119). Tout au plus pourrait-on lui attribuer un pouvoir d'appréciation dans les cas manifestement clairs. Or, en matière de droit foncier rural, de nombreux sujets en relation notamment avec le prix licite et la portée du principe de l'exploitant à titre personnel en cas d'offres inférieures de la part d'agriculteurs prêtent à discussion dans la doctrine (cf. en particulier: YVES DONZALLAZ, Entre la valeur de rendement et le prix licite: la valeur dite raisonnable, un concept praeter legem essentiel de la LDFR, Blätter für Agrarrecht 1995 (29) p. 11 ss; MANUEL MÜLLER, Die Bestimmungen über die Zwangsverwertung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken nach BGBB, BlSchK 1995 p. 81 ss). En outre, certaines notions doivent être concrétisées en tenant compte des circonstances du cas particulier (cf., par exemple, la notion de juste motif de l'art. 64 al. 1 LDFR; ATF 122 III 287). La loi pose ainsi des questions délicates que l'office ne saurait trancher, la procédure administrative étant précisément réservée à cet effet. Dans ces conditions, les enchères du 16 décembre 1996 doivent être annulées (ATF 119 III 74 consid. 1a p. 75). Le recours devant être admis pour ce premier motif, il n'y a pas lieu d'examiner si - comme l'affirme la recourante - les conditions de vente doivent mentionner les exigences du droit foncier rural en matière d'acquisition d'immeubles et d'entreprises agricoles. Ce grief devrait de toute façon être rejeté. En effet, les conditions de vente ne peuvent être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte après leur dépôt, qu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y est tacitement soumis (ATF 120 III 25 consid. 2b p. 27; ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109). Or, en l'espèce, selon les constatations de l'autorité de surveillance,

les conditions de vente, qui ont été notifiées aux parties le 25 novembre 1996, n'ont pas été attaquées. Il ne ressort en outre pas de l'arrêt entrepris que la recourante les aurait discutées lors de leur lecture avant la tenue des enchères.