Urteilskopf

129 III 583

93. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile dans la cause X. et Y. contre Tribunal administratif de la République et Canton de Genève (recours de droit administratif) 5A.21/2002 du 4 avril 2003

Regeste (de):

Beschwerdeberechtigung auf dem Gebiet der Ausnahmebewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot im Sinne von Art. 60 BGBB, wenn das betroffene Grundstück Gegenstand einer Zwangsvollstreckung bildet.

Die Beschwerdeberechtigung gegen die Verweigerung oder Erteilung einer Ausnahmebewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot im Sinne von Art. 60 BGBB ergibt sich nicht aus dem kantonalen, sondern aus Bundesrecht (Art. 83 Abs. 3 BGBB). Sie ist an die Eigentümerstellung bzw. an die Eigenschaft als Erwerber des Grundstücks geknüpft (E. 3.1).

Wenn ein gemischt genutztes Grundstück (landwirtschaftlich und nichtlandwirtschaftlich) Gegenstand eines Zwangsverwertungsverfahrens bildet, hat das Betreibungsamt, nachdem der Verkauf des Grundstücks verlangt worden ist, das Recht und sogar die Pflicht, um eine Bewilligung für die Abtrennung des nicht landwirtschaftlichen Teils nachzusuchen; im Fall der vollständigen oder teilweisen Verweigerung ist es auch befugt, Beschwerde zu erheben. Frage, ob der Eigentümer des Grundstücks für die Beschwerdeführung der Ermächtigung des Betreibungsamtes bedarf, offen gelassen, weil diese Bewilligung vorliegend erteilt worden ist (E. 3.2).

Regeste (fr):

Qualité pour recourir en matière d'autorisation exceptionnelle à l'interdiction de partage matériel et de morcellement au sens de l'art. 60 LDFR lorsque l'immeuble concerné fait l'objet d'une réalisation forcée.

La qualité pour recourir contre le refus ou l'octroi d'une autorisation exceptionnelle au sens de l'art. 60 LDFR ne découle pas du droit cantonal, mais du droit fédéral (art. 83 al. 3 LDFR). Elle est liée à la qualité de propriétaire, respectivement d'acquéreur de l'immeuble (consid. 3.1).

Lorsqu'un immeuble à usage mixte (comprenant une partie agricole et une partie non agricole) fait l'objet d'une procédure de réalisation forcée, l'office des poursuites a, dès la réquisition de vente de l'immeuble, le droit et même l'obligation de requérir une autorisation de désassujettissement de sa partie non agricole; en cas de refus total ou partiel, il est également habilité à recourir. Question de savoir si le propriétaire de l'immeuble a besoin de l'autorisation de l'office pour recourir laissée indécise, dès lors que cette autorisation a été donnée en l'espèce (consid. 3.2).

Regesto (it):

Legittimazione a ricorrere in materia di autorizzazione eccezionale derogante al divieto di divisione materiale e di frazionamento ai sensi dell'art. 60 LDFR quando il fondo interessato è oggetto di una realizzazione forzata.

La legittimazione a ricorrere contro il rifiuto o la concessione di un'autorizzazione eccezionale ai sensi dell'art. 60 LDFR non sgorga dal diritto cantonale, ma dal diritto federale (art. 83 cpv. 3 LDFR). Essa è legata alla qualità di proprietario, rispettivamente di acquirente del fondo (consid. 3.1).

Quando un fondo ad utilizzazione mista (agricola e non agricola) è oggetto di una procedura di realizzazione forzata, l'ufficio di esecuzione ha, una volta formulata la domanda di vendita, non solo il diritto, bensì l'obbligo di domandare un'autorizzazione per svincolare la parte non

agricola; in caso di rifiuto totale o parziale, può pure ricorrere. E stato lasciato indeciso il quesito di sapere se per ricorrere il proprietario del fondo necessiti dell'autorizzazione dell'ufficio, poiché nella fattispecie tale autorizzazione è stata data (consid. 3.2).

Sachverhalt ab Seite 584

BGE 129 III 583 S. 584

Les ex-époux X. et Y. sont copropriétaires, chacun pour moitié, d'une parcelle de 80'827 m2 située en zone agricole et comportant deux parties: l'une à destination agricole, l'autre à caractère résidentiel. Cette parcelle a fait l'objet de deux poursuites en réalisation de gage immobilier dirigées contre les copropriétaires. En outre, la part de copropriété du mari a été séquestrée et sa vente requise dans le cadre de la poursuite en validation de séquestre. En 1999, sur demande du créancier gagiste, l'Office des poursuites de Genève (Arve-Lac) a adressé à la Commission foncière agricole du canton de Genève (ci-après: CFA) une requête de non-assujettissement de la parcelle en vue de sa vente aux enchères forcées. La CFA lui a demandé de lui soumettre un projet de mutation parcellaire divisant la parcelle en deux sous-parcelles, celle à destination agricole devant demeurer assujettie à la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; SR 211.412.11) et celle à caractère résidentiel pouvant être désassujettie. Un tableau de mutation parcellaire provisoire a alors été établi, prévoyant une sous-parcelle A de 12'935 m2 à caractère résidentiel et une sous-parcelle B de 67'892 m2 à destination agricole.
BGE 129 III 583 S. 585

Par décision du 18 février 2000, la CFA a prononcé le non-assujettissement de la sous-parcelle A. Le 20 mars suivant, sur la base du tableau de mutation définitif établi après décision de la CFA, le Service cantonal de l'agriculture a délivré son autorisation formelle de diviser la parcelle en cause. Les copropriétaires ont recouru contre la décision de la CFA auprès du Tribunal administratif cantonal et contre celle du Service de l'agriculture auprès de la Commission centrale des améliorations foncières (ci-après: CCA). Celle-ci a déclaré le recours irrecevable par décision du 7 juin 2001, faute pour les copropriétaires de posséder la qualité pour recourir. Le recours de droit public formé par ces derniers contre cette décision a été rejeté, dans la mesure où il était recevable, par arrêt du Tribunal fédéral 5P.233/2001 du 10 décembre 2001. Par arrêt du 23 juillet 2002, le Tribunal administratif a également déclaré irrecevable, faute de qualité pour recourir des copropriétaires, le recours dirigé contre la décision de la CFA du 18 février 2000. Contre cet arrêt du Tribunal administratif cantonal, les copropriétaires ont interjeté un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Ils ont conclu principalement à la division de la parcelle litigieuse en une parcelle A de 25'000 m2, disposée sous forme d'un rectangle harmonieusement réparti autour des constructions existantes, non assujettie à la LDFR, et une parcelle B de 55'827 m2 demeurant assujettie. Subsidiairement, ils ont requis le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le Tribunal fédéral a admis le recours, annulé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause au Tribunal administratif cantonal pour décision sur le fond.
Erwägungen

Extrait des considérants:

3. Est litigieuse la qualité des copropriétaires, dont l'immeuble fait l'objet d'une procédure de réalisation forcée, pour recourir au Tribunal administratif genevois contre la décision d'octroi partiel de l'autorisation de désassujettissement prise par la CFA. Contrairement à ce que retient l'arrêt attaqué, la qualité pour recourir en matière d'autorisation exceptionnelle ne découle pas du droit cantonal, mais du droit fédéral.
3.1 Aux termes de l'art. 83 al. 3 LDFR, les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88 LDFR) contre le refus d'autorisation; l'autorité cantonale de
BGE 129 III 583 S. 586

surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, peuvent recourir contre l'octroi de l'autorisation. Contrairement à sa note marginale, l'art. 83 LDFR ne réglemente pas uniquement la procédure d'autorisation, mais définit également, à son alinéa 3, la qualité pour interjeter le recours prévu par l'art. 88 LDFR contre le refus ou l'octroi de l'autorisation (BEAT STALDER, in Commentaire du droit foncier rural, Brugg 1998, n. 12 ad art. 83 LDFR). En adoptant cette disposition, le législateur a restreint le cercle des personnes généralement

habilitées à recourir (cf. art. 48 let. a PA et 103 let. a OJ). Les décisions de la LDFR étant des décisions formatrices de droit privé, elles ne doivent pouvoir être attaquées que par les parties au contrat et non par un tiers quelconque (CHRISTOPH BANDLI, in Commentaire du droit foncier rural, Brugg 1998, n. 3 ad art. 88 LDFR). Cette restriction vaut d'ailleurs aussi pour le recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Ainsi, lorsque l'aliénation de l'immeuble est liée à un partage matériel ou à un morcellement, l'autorisation de l'art. 60 LDFR concerne l'aliénateur et l'acquéreur, qui tous deux peuvent recourir. Lorsque l'autorisation de désassujettissement est requise sans qu'il y ait simultanément aliénation, seul le propriétaire est concerné et habilité à recourir (STALDER, op. cit., n. 5 ad art. 83 LDFR). La qualité pour recourir des parties contractantes au sens de l'art. 83 al. 3 LDFR est donc liée à la qualité de propriétaire, respectivement d'acquéreur de l'immeuble. Elle n'est pas subordonnée à la participation à la procédure d'autorisation en qualité de partie (STALDER, op. cit., n. 13 ad art. 83 LDFR).

3.2 Lorsque l'immeuble fait l'objet d'une procédure de réalisation forcée, se pose la question de savoir qui, du propriétaire ou du préposé de l'office des poursuites, a le droit de requérir l'autorisation de désassujettissement et, en particulier, qui a le droit de recourir contre une décision de refus partiel d'autorisation. Ni la LDFR, ni la LP ne donnent de réponse à cette question.

3.2.1 L'office des poursuites doit réaliser les immeubles aux enchères de la manière la plus avantageuse pour les intéressés (art. 125 al. 2 et 134 al. 1 LP pour la saisie; art. 156 al. 1 LP pour la réalisation du gage; ATF 120 III 138 consid. 2c). Pour atteindre un tel résultat, il est indispensable que les conditions des enchères indiquent si l'immeuble est soumis ou non à la LDFR (ATF 128 III 339 consid. 4c/aa). Comme les immeubles à usage mixte (art. 2 al. 2 let. d LDFR) ne sont soumis à la LDFR qu'à titre provisoire (ATF 125 III

175 consid. 2c), il est nécessaire de clarifier leur situation juridique avant d'arrêter et de déposer les conditions d'enchères (art. 134 LP). Selon la jurisprudence, la décision de l'office de requérir une autorisation de désassujettissement est une mesure préparatoire en vue des enchères; elle ne peut pas constituer un acte d'administration au sens des art. 16 ss de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI; RS 281.42), ni même une mesure exceptionnelle au sens de l'art. 18 al. 2 ORFI, un acte d'administration ne devant jamais dépasser l'entretien et le maintien en bon état de la chose (ATF 120 III 138 consid. 2b; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 40 ad art. 102 LP). Dès la réquisition de vente de l'immeuble (que ce soit à la suite de saisie, de séquestre ou de réalisation de gage), le préposé de l'office doit donc entreprendre les démarches en vue du désassujettissement des parties non agricoles d'un immeuble à usage mixte, c'est-à-dire requérir de l'autorité compétente une autorisation au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR (HÄUSERMANN/STÖCKLI/FEUZ, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 7 ad art. 133 LP; MANUEL MÜLLER, Die Bestimmungen über die Zwangsverwertung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken nach BGBB, in BlSchK 1995 p. 88, qui parle toutefois de constatation). Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le préposé de l'office des poursuites avait donc le droit et même l'obligation de déposer la requête d'autorisation tendant au désassujettissement de la partie non agricole de l'immeuble. Le préposé de l'office peut évidemment aussi recourir contre la décision refusant totalement ou partiellement l'autorisation qu'il a requise.

3.2.2 Le propriétaire doit également pouvoir sauvegarder son intérêt à obtenir un meilleur prix de réalisation pour la partie non agricole de son immeuble à usage mixte et être autorisé à recourir contre une décision de désassujettissement partiel. La question qui se pose dans le contexte est de savoir s'il a besoin de l'autorisation du préposé pour interjeter son recours. Cette question souffre de rester indécise dès lors que, par courrier du 1er mars 2000, le préposé a rappelé aux copropriétaires qu'ils avaient la possibilité de recourir personnellement contre la décision litigieuse, ce qui revenait à les autoriser à recourir.