

# **BGer 5A\_971/2013 vom 27. Februar 2014**

Bundesgericht, 2014-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_971\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_971_2013)

FR: TF 5A\_971/2013 du 27 février 2014

IT: TF 5A\_971/2013 del 27 febbraio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours a été déposé à temps ( art. 100 al. 2 let. a LTF ) - et même prématurément compte tenu de la suspension des délais prévue par l' art. 46 al. 1 let . c LTF (Marco Levante,

in : Basler Kommentar, SchKG I, 2e éd., 2010, n° 50 ad art. 19 LP , avec les références) - à l'encontre d'une décision finale ( art. 90 LTF ; ATF 133 III 350 consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes ( art. 72 al. 2 let. a LTF , en relation avec l' art. 19 LP ) par une autorité de surveillance statuant en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 LTF ); il est recevable sans égard à la valeur litigieuse ( art. 74 al. 2 let . c LTF); le plaignant, qui a été débouté par la cour cantonale, a qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ).

### **E. 2.1**

L'autorité cantonale a relevé que la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA) ne contient aucune disposition quant à la forme du contrat, de sorte que celui-ci n'est soumis à aucune forme spéciale. En vertu des art. 261 CO (par renvoi de l' art. 290 let. a CO ), 14 LBFA et 50 ORFI, si le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite, les baux à loyer et à ferme passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Les baux à loyer et à ferme ne constituant pas des charges réelles, ils ne doivent pas être inscrits à l'état des charges, mais mentionnés dans les conditions de vente, dès lors qu'il s'agit d'un élément souvent essentiel aux yeux des amateurs.

En l'espèce, l'autorité précédente a retenu que l'existence d'un contrat de bail à ferme en faveur de K.\_\_\_\_\_ avait été admise par les autorités de surveillance dans des décisions antérieures (prononcé du 25 juin 1999, confirmé sur recours le 19 octobre 1999). Depuis lors, le fermage a été versé en main de l'office; ce fait a été confirmé par le témoin entendu en cours d'instruction, lequel a de surcroît produit des quittances qui confirment le paiement d'un fermage supplémentaire au plaignant lui-même en 1999 et 2000 notamment. Le plaignant, de son côté, n'a pas établi que le contrat aurait pris fin par suite de résiliation ou pour une autre cause. C'est donc à juste titre que l'office a indiqué le bail à ferme dans les conditions de vente. En outre, on peut relever que l'invariabilité des montants acquittés par le fermier, tant à l'office qu'au plaignant lui-même pendant une certaine période, et le fait qu'il a déclaré exploiter les parcelles en question, non seulement dans deux lettres adressées à l'office, mais encore lors de son audition en qualité de témoin devant le premier juge, permettent d'exclure la qualification du contrat litigieux de "

contrat de vente d'herbage sur pied ".

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'autorité cantonale s'est saisie de la question (de droit matériel) relative à l'existence d'un contrat de bail à ferme parce qu'elle est partie du postulat que ce contrat n'était pas une "

charge réelle " qui devait être inscrite à l'état des charges (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5e éd., 2012, nos 1294, 1314 et 1328 ss; D. Piotet,

in : Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 13 ad art. 135 et n° 7 ad art. 140 LP [du moins pour le contrat de bail

non annoté au registre foncier]), en sorte qu'un litige à ce sujet devait être tranché par la voie de la plainte, et non par celle de l'action en épuration de l'état des charges (

cf . Piotet,

op .

cit ., n° 27 ad art. 140 LP ). La prémisse de cette opinion est toutefois contestée par la doctrine majoritaire, qui est de l'avis que le bail

non annoté doit figurer dans l'état des charges, en tant qu'il peut justifier une double mise à prix (

cf . parmi plusieurs: Ingrid Jent-Sörensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, 2003, n° 800 et les références; Gerhard Kuhn,

in : Kurzkomentar VZG, 2011, n° 19 ad art. 34 ORFI ).

Quoi qu'il en soit, cette question n'a pas besoin d'être résolue ici, car le recours est irrecevable pour d'autres motifs.

### **E. 2.3**

Contrairement à ce que prétend le recourant, la cour cantonale ne s'est pas

uniquement fondée sur les décisions prises précédemment par les autorités de surveillance quant à l'existence de la convention en question; elle a également examiné les autres éléments révélés par l'instruction conduite en première instance (pièces produites par l'office, audition du fermier en qualité de témoin et quittances produites par ce dernier). Or, l'intéressé n'établit nullement que cette appréciation des preuves serait manifestement inexacte, à savoir arbitraire (

cf . sur cette forme d'arbitraire: ATF 136 III 552 consid. 4.2, avec les arrêts cités), ou que les éléments retenus par la juridiction précédente seraient dénués de pertinence ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.1), mais se borne à présenter sa propre argumentation. En outre, il n'explique pas en quoi il serait erroné de s'appuyer sur une décision antérieure - qui n'a d'ailleurs pas été déférée au Tribunal fédéral - ayant déjà tranché la question litigieuse, ni ne démontre que les rapports contractuels se seraient modifiés depuis lors (arrêt 5A\_335/2013 du 26 septembre 2013 consid. 4.2). Le grief est, dès lors, entièrement irrecevable.

### **E. 3.1**

L'autorité précédente a rappelé que le fermier bénéficie d'un droit de préemption légal ( art. 47 al. 2 LDFR ), qu'il peut faire valoir lors des enchères et aux conditions de l'adjudication ( art. 60a al. 1 ORFI ). Un éventuel différend sur l'existence même de ce droit n'est toutefois

pas réglé par l'office des poursuites, mais, postérieurement à la vente aux enchères, par le juge civil. En l'espèce, l'office a uniquement mentionné dans les conditions de vente que le fermier K.\_\_\_\_\_ avait d'ores et déjà demandé que son droit de préemption soit pris en compte lors des enchères. Cependant, une telle indication ne signifie pas que ce droit sera effectivement exercé à cette occasion, ni que l'immeuble sera attribué au prénommé, ni même que celui-ci remplit les conditions posées par la LDFR pour admettre l'existence d'un droit de préemption; en revanche, elle relève des modalités de la vente aux enchères et, à ce titre, devait figurer dans les conditions de vente.

### **E. 3.2**

Le recourant conteste l'existence d'un droit de préemption légal par l'argument que K.\_\_\_\_\_ ne serait pas fermier, mais acheteur d'un "

herbage vendu « sur pied » ". Ce faisant, il s'en prend derechef à la qualification de la convention, dont il n'a pourtant pas démontré la fausseté (

cf .

supra , consid. 2.3). Pour le surplus, il ne critique pas le motif de la juridiction précédente d'après lequel la mention du droit de préemption dans les conditions de vente ne préjuge en rien l'existence de ce droit, dont la connaissance relève du juge civil (

cf . Piotet,

op .

cit ., n° 10 ad art. 142a LP ). Faute de motivation, le grief s'avère irrecevable ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.1).

### **E. 4**

Vu ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable, aux frais du recourant ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux parties intimées, qui n'ont pas été invitées à répondre sur le fond et dont la première s'en est remise à justice quant au sort de la requête d'effet suspensif.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.