

# **FR\_GERICHTE 105 2025 118 vom 10. Dezember 2025**

FR Kantonsgericht, 2025-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_105\\_2025\\_118](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_105_2025_118)

FR: FR\_GERICHTE 105 2025 118 du 10 décembre 2025

IT: FR\_GERICHTE 105 2025 118 del 10 dicembre 2025

## **Regeste**

Arrêt de la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 17 al. 1 LP). La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). En l'espèce, la plainte, déposée le 14 novembre 2025, l'a été dans le délai légal.

### **E. 2**

Il n'est pas perçu de frais (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), ni alloué de dépens (art. 62 al. 2 de l'ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [OELP; RS 281.35]). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 4 de 4 la Chambre arrête : I. La plainte est rejetée. II. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 10 décembre 2025/say La Présidente La Greffière-rapporteure

### **E. 2.1**

Le plaignant reproche à l'Office d'avoir adjudgé l'immeuble au fermier en vertu de son droit de préemption légal. Il soutient que le fermier ne remplit pas l'une des conditions pour bénéficier d'un droit de préemption sur l'objet affermé en ce sens que la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2) ne serait pas échue.

### **E. 2.2**

Le droit de préemption du fermier est un droit légal dont les conditions d'existence sont fixées par la loi (ATF 111 II 487). Le droit de préemption du fermier sur un immeuble agricole est régi par l'art. 47 al. 2 de la loi sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) qui dispose qu'en cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé lorsque: la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole est échue (let. a) et que le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise

et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité (let. b). Cette disposition subordonne l'exercice du droit de préemption à l'échéance de la durée légale minimum du bail prévu par la LBFA. L'article 7 al. 1 LBFA fixe cette durée minimale à six ans pour les immeubles agricoles.

### **E. 2.3**

En l'espèce, le fermier, F.\_\_\_\_\_ exploite cette terre agricole depuis le 1er mai 2003 selon le contrat de bail à ferme agricole qu'il a signé le 21 mars 2003 avec E.\_\_\_\_\_. Ce bail a été renouvelé le 5 février 2008 pour une durée de 9 ans. Un nouveau contrat de bail à ferme agricole a

Tribunal cantonal TC Page 3 de 4 ensuite été conclu le 31 mars 2023 entre le bailleur, d'une part, et F.\_\_\_\_\_ et ses fils, G.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, d'autre part, pour une durée de 10 ans à compter du 30 mars 2023. Le fait que le bail agricole ait dépassé la durée minimum légale (in casu 6 ans) est effectivement une condition d'existence d'un droit de préemption. Toutefois, ce n'est pas la date du contrat modifié ou du contrat incorporant comme co-locataires supplémentaires les deux fils de F.\_\_\_\_\_ qui entre en ligne de compte, mais bien la date du premier contrat à partir duquel le fermier a exploité les parcelles agricoles en question, soit depuis 2003. La signature d'un nouveau bail en 2023 entre le bailleur et F.\_\_\_\_\_ et ses enfants ne rompt pas la durée du bail comptabilisée depuis 2003. Ce nouveau contrat de bail doit plutôt être considéré comme une adaptation des modalités contractuelles à une nouvelle structure d'exploitation familiale. Exiger une nouvelle période de six ans à partir de 2023 irait à l'encontre de l'esprit de protection du fermier et de la stabilité des baux agricoles. Le système prévu par l'art. 19 LBFA va du reste dans le même sens, dès lors que lors de la remise d'une exploitation agricole, le repreneur peut bénéficier des années comptabilisées par l'ancien locataire pour faire valoir son droit de préemption (STUDER/HOFER, Das Iandwirtschaftliche Pachtrecht, 2014, 2e éd., art. 14 LBFA, n. 307). Il s'ensuit que la durée légale minimum du bail à ferme agricole était largement échue et que F.\_\_\_\_\_ remplissait bien les conditions de l'art. 47 al. 2 LDFR pour exercer son droit de préemption légal sur l'immeuble agricole en question. Partant, l'adjudication doit être confirmée et la plainte rejetée.

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