

VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 37 vom 5. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2013___37

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 37 du 5 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 37 del 5 dicembre 2013

Regeste

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, GAGE IMMOBILIER, CONDITIONS DES ENCHÈRES, BAIL À FERME AGRICOLE, DROIT DE PRÉEMPTION | 681 al. 1 CC, 261 CO, 14 LBFA, 4 al. 1 LBFA, 47 al. 2 LDFR, 135 LP, 18 al. 1 LP, 45 ORFI, 50 ORFI, 60a ORFI

Erwägungen

E. 2

a) Le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a tenu audience le 4 juillet 2013 en présence du plaignant et de la Préposée à l'office. Entendu comme témoin, M. _____ a fait la déclaration suivante : "Dès avant 1996, j'exploite une partie des deux parcelles en cause. La plus grande partie de la parcelle [...] sur Forel et la plus petite partie de la parcelle [...] sur Puidoux. La partie que j'exploite est comprise entre 5 et 6 hectares. J'utilise ces parcelles pour des cultures herbagères ou céréalières. J'avais tout d'abord loué les parcelles en cause à M. Z., qui disposait du terrain à bien plaisir. En 1996, M. B. _____ qui avait exploité le terrain plusieurs années auparavant, m'a demandé si je voulais à mon tour le louer et l'exploiter, ce que j'ai accepté. Pendant deux ans, j'ai payé à M. B. _____ un fermage de 4'000 francs. Dès 1998, j'ai payé le fermage directement à l'office, fermage qui a été réduit à 2'000 francs pour des raisons que j'ignore. M. B.K. _____ était au courant de cette différence dans le montant du fermage et également du fait que j'exploitais ces parcelles moyennant le paiement d'un fermage. En outre, pendant trois ans, soit de 1998 à 2000, j'ai versé 1'000 fr. par année directement à M. B.K. _____ selon quittances que je vous remets en copie. Aucun contrat écrit n'a été passé durant cette période [...]" Le témoin a produit une copie de quatre quittances attestant du versement de la somme de 4'000 fr., le 31 mai 1996, en mains du dénommé B. _____ ("pour foin, regain et pâturage") et des sommes de 1'000 fr., le 8 avril 1998 ("ce n'est pas une location"), 1'000 fr., le 16 novembre 1999 ("solde foin [...] pour l'année 1999"), et 1'000 fr., le 21 [mois illisible] 2000 ("Année 2000 de la parcelle [...] seulement pour foin pas d'autres droits qui en découlent"), en mains de B.K. _____. b) Par prononcé rendu le 5 août 2013 sans frais ni dépens, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte et laissé libre cours à la procédure de réalisation des parcelles RF n° [...] de la commune de Forel et RF n° [...] de la commune de Puidoux. Elle a considéré en substance qu'il était établi que M. _____ versait un montant de 2'000 fr. directement en main de l'office depuis 1998 et qu'à l'époque, la Cour des poursuites et faillites, autorité supérieure de surveillance, avait admis l'existence d'un contrat de bail à ferme oral, voire tacite, de sorte que, l'état de fait étant identique actuellement, il n'y avait aucune raison de s'écarter de la décision rendue à l'époque. Elle a par ailleurs considéré que l'existence d'un contrat de bail à ferme étant admise, M. _____, en sa qualité de fermier, pouvait à juste

titre faire valoir un droit de préemption légal, lequel avait été mentionné à raison par l'office dans les conditions de vente du 19 avril 2013.

E. 3

B.K._____ a recouru par acte du 23 août 2013 contre le prononcé, qui lui avait été notifié le 13 août 2013. Il a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : "que son recours auprès du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, Vevey, est maintenu; que l'effet suspensif est accordé; qu'aucun droit ne soit accordé à M._____ sur [sa] propriété [...], à Forel-Lavaux [...]; que l'office est condamné à [lui] payer les dommages financiers réels et les dommages de réputation causés par cet office depuis des années à [son] égard; que la vente aux enchères soit annulée définitivement; que la "gérance" de [sa] propriété par de (sic) cet office soit annulée". Il a produit, outre la copie des quittances remise au tribunal par le témoin, la page 169 d'un ouvrage rédigé par Jacques Schaerrer, "ing. agr. dipl. EPFZ", traitant du bail à ferme agricole, spécialement de la "vente de la récolte" et du "prêt à usage". Par décision du 29 août 2013, le Président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. Par lettre du 5 septembre 2013, l'office s'est référé, en déclarant les maintenir, à ses déterminations du 13 juin 2013. En droit : I. Formé en temps utile contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1] et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05]) et comportant des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable dans la mesure où il tend à contester la mention de l'existence d'un bail à ferme en faveur de M._____ dans les conditions de vente. En revanche, les conclusions tendant au paiement de dommages et intérêts, à l'annulation de la vente aux enchères ainsi qu'à l'annulation de la gérance de la propriété sont irrecevables. En effet, si les allégations de faits nouveaux et la production de nouvelles pièces sont licites en procédure de recours, selon l'art. 28 al. 4 LVLP, il n'en va pas de même des conclusions nouvelles. La plainte LP et le recours contre la décision sur plainte doivent porter sur les mêmes objets, sous peine d'irrecevabilité (CPF, 26 juin 2003/52). Les pièces nouvelles produites à l'appui du recours sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP). Il en va de même des déterminations de l'office (art. 31 al. 1 LVLP). II. Le recourant conteste l'existence d'un bail à ferme et d'un droit de préemption en faveur de M._____ ainsi que, partant, leur mention dans les conditions de vente du 19 avril 2013. a) Les conditions de vente, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toutes ventes aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (ATF 128 III 339, JT 2002 II 81). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42]. L'office jouit pour le surplus d'une marge d'appréciation dans la perspective de réaliser l'immeuble "de la manière la plus avantageuse"; il doit au reste s'aligner sur "l'usage des lieux", en tant que la question n'est pas réglée par le droit fédéral. (Piotet, Commentaire romand de la LP, n. 5 ad art. 134 LP). b) En vertu des art. 261 CO [Code des obligations; RS 220] (par renvoi de l'art. 290 let. a CO), 14 LBFA [loi sur le bail à ferme agricole; RS 221.213.2] et 50 ORFI, si le bailleur aliène la chose louée ou si cette chose 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 sont toutefois pas des charges réelles devant apparaître dans l'état des charges (Piotet, op. cit., n. 13 ad art. 135 LP; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 76 ad art. 135 LP et n. 75 ad art. 140 LP). En revanche, il se justifie de mentionner les baux en cours dans les conditions de vente dans la mesure où

il s'agit d'un élément souvent essentiel aux yeux des amateurs (Piotet, op. cit., n. 14 ad art. 135 LP; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5^{ème} éd., Bâle 2012, n. 1314). Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre aux fermiers, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 al. 1 LBFA). Il est régi par la LBFA en tant qu'elle contient des dispositions spéciales (art. 276a al. 1 CO), le CO étant applicable au surplus, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux (art. 276a al. 2 CO). La LBFA ne contient aucune disposition régissant la forme des contrats de bail à ferme agricole. Le contrat de bail à ferme agricole n'est ainsi soumis à aucune forme particulière pour être valable (ATF 118 II 441, JT 1993 I 651). c) En l'espèce, l'existence d'un contrat de bail à ferme en faveur de M. _____ a été admise par l'autorité inférieure de surveillance, dans son prononcé du 25 juin 1999, puis par l'autorité supérieure de surveillance, dans son arrêt du 19 octobre 1999. Depuis lors, le fermage a été régulièrement payé en mains de l'office. Ce point a été confirmé par le témoin entendu en cours d'instruction, qui a également produit des quittances attestant du versement d'un fermage supplémentaire en mains du recourant lui-même en 1999 et 2000 notamment. Le recourant, de son côté, n'a pas établi que le contrat de bail à ferme aurait pris fin à la suite d'une résiliation ou pour tout autre motif. C'est donc à juste titre que l'office a mentionné l'existence d'un contrat de bail à ferme en faveur de M. _____ dans les conditions de vente établies le 19 avril 2013. On peut en outre relever que l'invariabilité des montants versés annuellement par M. _____, tant à l'office qu'au recourant lui-même durant une certaine période, et le fait qu'il a déclaré exploiter les parcelles en cause, non seulement dans deux lettres adressées à l'office mais encore lors de son audition comme témoin devant l'autorité inférieure de surveillance, permettent d'exclure la qualification du contrat de vente d'herbage "sur pied". d) La LDFR reconnaît aux fermiers, à certaines conditions, un droit de préemption en cas d'aliénation d'un immeuble ou d'une entreprise agricole. L'art. 47 al. 2 LDFR stipule en particulier 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 prévu par les dispositions de la LBFA et échue 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. En principe, la réalisation forcée ne constitue pas un cas de préemption (art. 216c al. 2 CO). Cette règle ne s'applique cependant qu'aux droits de préemption conventionnels car le droit fédéral prévoit un régime spécial pour les droits de préemption légaux. Ceux-ci, aux termes de l'art. 681 al. 1 CC [Code civil; RS 210], peuvent aussi être exercés en cas de réalisation forcée, mais seulement lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication (TF 1P.639/2004 du 19 avril 2005, c. 3.4). Rappelée à l'art. 60a al. 1 ORFI, cette règle est également valable pour les droits de préemption prévus par la LDFR (Feuz, Basler Kommentar, n. 22 ad art. 142a SchKG [LP]). En pareil cas, les modalités des enchères sont précisées à l'art. 60a al. 3 et 4 ORFI ainsi qu'aux art. 67 et 69 LDFR. Un éventuel litige relatif à l'existence même du droit de préemption ne sera pas tranché par l'office des poursuites mais, postérieurement à la vente, par le juge civil (Feuz, op. cit., n. 25 ad 142a LP; Piotet, op. cit., n. 10 ad 142a LP; Caroline Emery, Le droit de préemption en droit foncier rural, thèse Lausanne 2005, pp. 248-249). e) En l'espèce, l'office a uniquement mentionné dans les conditions de vente que le fermier, M. _____, avait d'ores et déjà demandé que son droit de préemption soit pris en compte lors des enchères. Cette indication ne signifie pas que ce droit sera effectivement exercé lors

des enchères ni que l'immeuble lui sera attribué ni même que le fermier remplit les conditions posées par la LDFR pour admettre l'existence d'un droit de préemption. Elle relève en revanche des modalités de la vente aux enchères prévue et devait à ce titre effectivement figurer dans les conditions de vente. III. En conclusion, le recours, mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP; RS 281.35]).

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