TF, 05.06.2026, 5A_1100/2025*

La réalisation d'un immeuble lors d'une vente aux enchères forcées ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte (art. 132a al. 1 LP). En revanche, les contestations sur l'existence du droit de préemption du fermier relèvent exclusivement de la compétence du juge civil.

Faits

L'Office des poursuites de la Gruyère procède à la vente aux enchères d'une parcelle agricole. Un enchérisseur réalise la dernière offre pour le prix de CHF 550'000.-, avant qu'un fermier n'exerce son droit de préemption légal. L'Office des poursuites de la Gruyère adjuge donc l'immeuble au fermier.

L'enchérisseur dépose une plainte contre l'adjudication. Toutefois, la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg rejette la plainte.

L'enchérisseur exerce donc un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Il conclut à la réforme du jugement de la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg en ce sens que « *l'octroi d'un droit de préemption par l'Office des poursuites aux fermiers est annulé* » et que « *la vente doit se faire avec la meilleure offre du dernier enchérisseur* ».

Droit

Le droit de préemption du fermier sur un immeuble agricole est régi par l'art. 47 al. 2 LDFR 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).

Les conditions auxquelles les droits de préemptions légaux peuvent être exercées lors des

enchères sont prévues à l'art. 60*a* ORFI. Selon cette disposition, l'immeuble est adjugé au plus offrant après que celui-ci s'est immédiatement acquitté en espèces du montant exigé ou a fourni des sûretés. Si le titulaire d'un droit de préemption déclare vouloir exercer son droit après l'adjudication de l'immeuble, il prend la place du plus offrant pour autant qu'il ait lui-même payé le montant requis en espèces ou fourni les sûretés exigées.

La réalisation d'un immeuble lors d'une vente aux enchères forcées ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication (art. 132*a* al. 1 *cum* 143*a* LP). La plainte est ouverte quels que soient les griefs invoqués. Les griefs peuvent donc relever du droit de la poursuite ou du droit matériel.

En revanche, les contestations relatives à l'existence d'un droit de préemption du fermier relèvent exclusivement de la compétence du juge civil. Une plainte à l'autorité de surveillance portant sur la question de savoir si les conditions personnelles et objectives de l'exercice du droit de préemption ou du droit à l'attribution sont remplies est donc irrecevable.

La règle posée par l'art. 132*a* al. 1 LP, selon lequel la réalisation ne pourrait être attaquée que par le biais d'une plainte, ne contredit pas ce qui précède, En effet, en cas de litige concernant le droit de préemption, ce n'est pas l'adjudication qui est attaquée, mais la question de savoir si l'adjudicataire peut devenir propriétaire au lieu du titulaire d'un droit de préemption. Il convient donc de distinguer les litiges relatifs à la procédure d'adjudication de ceux relatifs à l'existence du droit de préemption.

En l'espèce, le recourant conteste principalement que le fermier ait été titulaire d'un droit de préemption qu'il pouvait exercer lors de la vente aux enchères. Il s'en prend donc aux conditions d'existence du droit de préemption du fermier. Or, cette question juridique relève de la compétence du juge civil et non pas des autorités de poursuite. Il s'ensuit que l'autorité cantonale n'aurait pas dû entrer en matière et que la plainte aurait dû être déclarée irrecevable.

Par ailleurs, une plainte contre l'adjudication de l'immeuble au sens de l'art 132*a* al. 1 LP ne peut aboutir qu'à l'annulation des enchères et à la fixation de nouvelles enchères. Or, en

l'espèce, le recourant n'a conclu ni à une annulation de la vente aux enchères, ni à la tenue de nouvelles enchères. La conclusion du recourant relative au changement d'adjudicataire est donc irrecevable.

En l'absence d'un intérêt démontré ou manifeste du recourant à la correction de l'arrêt de la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg, qui rejette la plainte au lieu de la déclarer irrecevable, le Tribunal fédéral retient qu'il n'y a pas lieu de corriger l'arrêt entrepris.

Partant, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Proposition de citation : André Lopes Vilar de Ouro, La voie de droit ouverte en cas de contestations sur l'existence d'un droit de préemption du fermier (art. 47 LDFR), in: https://lawinside.ch/1753/