

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 5 décembre 2013

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : Mme Byrde et M. Maillard  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 18 al. 1 et 135 LP; 681 al. 1 CC; 261 CO; 4 al. 1 et 14 LBFA; 47 al. 2 LDFR; 45, 50 et 60a ORFI**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **B.K.**\_\_\_\_\_, à Pully, contre la décision rendue le 5 août 2013, à la suite de l'audience du 4 juillet 2013, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée le 8 mai 2013 par le recourant contre les conditions de vente établies par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON**, à Pully, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 900'185'155.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** A.K.\_\_\_\_\_, père de B.K.\_\_\_\_\_, était propriétaire des parcelles RF [...] de la commune de Forel et RF [...] de la commune de Puidoux. Il est décédé le 13 mai 2002, laissant pour héritiers sa veuve et son fils. La première étant décédée à son tour le 9 janvier 2008, B.K.\_\_\_\_\_, unique héritier, a accepté la succession sous bénéfice d'inventaire.

**b)** S.\_\_\_\_\_, créancier hypothécaire en premier et deuxième rang, a requis la vente aux enchères des immeubles précités dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier (n° 900'185'155 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron [ci-après : l'office]).

Le procès-verbal de vente immobilière aux enchères des parcelles concernées contenant les conditions de vente a été dressé par l'office le 19 avril 2013. Les chiffres 22 et 23 des conditions de vente ont la teneur suivante :

"22. **Baux en vigueur**

Bail à ferme oral.

Locataire-fermier : M. M.\_\_\_\_\_, [...], 1072 Forel

Fermage annuel : Fr. 2'000.00

Durée du bail : les dispositions de l'art. 296 CO s'appliquent.

S'agissant d'un bail à ferme oral, les dispositions prévues aux articles 290 et suivants CO s'appliquent pour le présent bail, particulièrement celles se rapportant à sa résiliation, et l'adjudicataire s'oblige à reprendre le contrat ci-dessus et à en respecter les clauses.

À la connaissance de l'office, il n'existe pas d'autres baux sur les parcelles réalisées.

Toute autre personne qui pourrait exploiter une partie des parcelles sans l'autorisation du propriétaire ou de l'office n'est pas considéré par l'office comme un locataire-fermier, ne bénéficie d'aucun bail à ferme oral et ne verse aucun fermage. Il ne peut de ce fait prétendre à aucun droit de préemption légal tel que mentionné sous chiffre 23 ci-après.

### **23. Droit de préemption légal - articles 51 al. 1 et 60a ORFI :**

Les droits de préemptions légaux ne peuvent être exercés que lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication (art. 681 1<sup>er</sup> al. CC).

Après que l'offre la plus élevée aura été criée trois fois, la présidente invitera les titulaires, présents ou représentés, d'un droit de préemption légal à déclarer s'ils entendent exercer leurs droits. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeure liée par son offre jusqu'à ce que les titulaires d'un droit de préemption légal se soient exprimés.

Si l'un des ayants droits déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué dans l'offre la plus élevée, l'immeuble lui sera adjugé dans la mesure où il remplit les conditions de vente.

Si plusieurs ayants droit font cette déclaration en commun, l'article 59 ORFI sera applicable.

M. M.\_\_\_\_\_, locataire-fermier mentionné sous chiffre 22 ci-avant a d'ores et déjà demandé à ce que son droit de préemption soit pris en compte lors des enchères.

Par l'envoi d'un exemplaire des conditions de vente sous pli recommandé, il est avisé qu'il devra remplir les conditions de vente mentionnées plus haut."

Ce document a été adressé sous pli recommandé le 19 avril 2013 à B.K.\_\_\_\_\_, qui, avisé de l'arrivée de cet envoi le 22 avril, l'a retiré au guichet postal le 29 avril 2013.

**c)** Par lettre du 8 mai 2013 adressée à l'office, B.K.\_\_\_\_\_ a contesté l'état des charges annexé au procès-verbal de vente immobilière,

en particulier les créances produites par S.\_\_\_\_\_; il a en outre contesté l'existence d'un bail à ferme oral en faveur de M.\_\_\_\_\_.

Considérant que la contestation relative à l'existence du contrat de bail à ferme constituait une plainte LP dirigée contre les conditions de vente, l'office a transmis cette lettre au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, le 15 mai 2013.

Par décision du 16 mai 2013, ce magistrat a prononcé l'effet suspensif.

Invité à se déterminer sur la plainte, l'office a conclu à son rejet, dans une écriture du 13 juin 2013, à l'appui de laquelle il a notamment produit les pièces suivantes :

- une copie d'une facture du 8 avril 1998 pour M.\_\_\_\_\_, signée par B.K.\_\_\_\_\_, portant sur une somme de 1'000 fr. et munie de la mention suivante : "Terrain [mention illisible] solde sur 3'000.- aucun droit découlant du nouveau/ancien droit agricole. Ce n'est pas une location";

- une copie d'une lettre adressée à l'office le 22 avril 1998 par M.\_\_\_\_\_, confirmant exploiter la parcelles RF [...] depuis 1996, sans bail écrit, contre une location d'abord versée au dénommé B.\_\_\_\_\_, locataire précédent, et soulignant que B.K.\_\_\_\_\_ était au courant de ce fait et avait déjà réglé avec lui certaines modalités;

- une copie d'une lettre adressée à l'office le 22 avril 2013 par M.\_\_\_\_\_, confirmant exploiter actuellement "une grande partie de la parcelle [...] et une petite partie de la parcelle [...]", le dénommé X. exploitant "à bien plaire le solde de ces deux parcelles" à l'exception d'un "petit morceau" exploité par un dénommé Y.;

- une copie du prononcé rendu le 26 mai 1999 par le Président du Tribunal du district de Lavaux, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée par A.K.\_\_\_\_\_ le 26 avril 1999 contre l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lavaux. Il ressort de ce prononcé que l'autorité a

notamment considéré qu'un contrat de bail à ferme liait A.K.\_\_\_\_\_ à M.\_\_\_\_\_ et que l'office avait dès lors retenu à juste titre l'existence de ce contrat dans les conditions de vente; l'autorité a en outre jugé que, dans la mesure où le fermier avait fait valoir son droit de préemption légal découlant de l'article 47 LDFR [loi sur le droit foncier rural; RS 211.412.11], l'office avait à juste titre tenu compte de ce droit dans les conditions de vente du 16 avril 1999;

- une copie de l'arrêt rendu par la Cour des poursuites et faillites, autorité supérieure de surveillance, le 19 octobre 1999, rejetant le recours déposé par A.K.\_\_\_\_\_ contre le prononcé précité du 26 mai 1999. Il ressort de cet arrêt que la cour a également considéré que l'office avait retenu à juste titre l'existence d'un contrat de bail à ferme dans les conditions de vente du 16 avril 1999 et qu'il était également justifié de mentionner le droit de préemption légal découlant de l'art. 47 LDFR.

Par lettre du 3 juillet 2013, la Banque [...], sous la plume de son conseil, a déclaré faire siennes les déterminations de l'office et conclure également au rejet de la plainte.

**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.

**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<sup>ème</sup> 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 est 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]).

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale  
supérieure de surveillance,  
p r o n o n c e :

**I.** Le recours est rejeté.

**II.** Le prononcé est confirmé.

**III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 décembre 2013

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. B.K. \_\_\_\_\_,
- Mme la Préposée à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- M. S. \_\_\_\_\_,
- Me Jean-Luc Tschumy, avocat (pour la Banque [...]).

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :