

*Bundesgericht – 5A_1100/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 5. Juni 2026*

**Droits de préemption
légaux et enchères
forcées ; plainte LP contre
l'adjudication d'un
immeuble ; plainte LP et
droit de préemption du
fermier**
*Gesetzliche Vorkaufsrechte
und Zwangsversteigerung ;
SchKG-Beschwerde gegen
den Zuschlag eines
Grundstücks ; SchKG-
Beschwerde und
Vorkaufsrecht des Pächters*

**art. 681 CC ; 47 LDFR ;
17 LP ; 60a ORFI**
*Art. 681 ZGB ; 47 BGBB ;
17 SchKG ; 60a VZG*

Droits de préemption légaux et enchères forcées (art. 681 CC ; 47 LDFR ; 60a ORFI) – Rappel des principes (consid. 4.1.1-4.1.2). **Plainte LP contre l'adjudication d'un immeuble** – Rappel des principes. Une plainte contre l'acquisition de la propriété résultant de l'adjudication ne peut aboutir qu'à l'annulation des enchères et à la fixation de nouvelles enchères, et non pas à un simple changement d'adjudicataire (consid. 4.1.3).

Plainte LP et droit de préemption du fermier – Les questions juridiques liées à l'application de l'art. 47 LDFR, soit notamment l'existence d'un droit de préemption du fermier, ne peuvent pas faire l'objet d'une plainte au sens de l'art. 17 LP, mais sont uniquement du ressort du juge civil. Les parties doivent procéder devant le juge civil, dans un délai que l'office leur impartit ou, à défaut d'une telle notification, dans le meilleur délai utile (consid. 4.1.4 et 4.3).

Gesetzliche Vorkaufsrechte und Zwangsversteigerung (Art. 681 ZGB ; 47 BGBB ; 60a VZG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1.1-4.1.2). **SchKG-Beschwerde gegen den Zuschlag eines Grundstücks** – Wiederholung der Grundsätze. Eine Beschwerde gegen den durch den Zuschlag bewirkten Eigentumserwerb kann nur zur Aufhebung der Versteigerung und zur Anordnung einer neuen Versteigerung führen, nicht aber zu einem blossen Wechsel des Ersteigerers (E. 4.1.3).

SchKG-Beschwerde und Vorkaufsrecht des Pächters – Die mit der Anwendung von Art. 47 BGBB zusammenhängenden Rechtsfragen, namentlich das Bestehen eines Vorkaufsrechts des Pächters, können nicht Gegenstand einer Beschwerde im Sinne von Art. 17 SchKG bilden, sondern fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit des Zivilrichters. Die Parteien haben an den Zivilrichter zu gelangen, und zwar innert der ihnen vom Betreibungsamt angesetzten Frist oder, fehlt eine solche Anzeige, innert bestmöglicher Frist (E. 4.1.4 und 4.3).

Composition
MM. les Juges fédéraux Bovey, Président,
Hartmann et Josi.

Greffier : M. Möri.

Participants à la procédure

A.,

recourant,

contre

1. Office des poursuites de la Gruyère, rue de l'Europe 10, case postale 155, 1630 Bulle,

2. B.,

représenté par Me Marjorie Raboud, avocate,

Objet

plainte LP, droit de préemption du fermier (art. 47 LDFR),

recours contre l'arrêt de la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg du 10 décembre 2025 (105 2025 118).

Faits :

A.

Le 7 novembre 2025 a eu lieu à l'Office des poursuites de la Gruyère (ci-après: l'Office) la vente aux enchères publiques de l'article RF (...), sis sur la commune de U., au lieu-dit "V.", propriété de C.. A. a fait la dernière offre pour le prix de 550'000 fr. B., fermier, a toutefois exercé son droit de préemption légal et l'immeuble agricole lui a été adjugé.

B.

B.a. Le 14 novembre 2025, A. a déposé une plainte contre cette adjudication et contesté l'existence d'un droit de préemption du fermier. Il a conclu à "l'annulation de l'attribution de la parcelle au fermier et l'attribution en [sa] faveur, ayant été le dernier enchérisseur".

B.b. Par arrêt du 10 décembre 2025, la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg a rejeté la plainte.

C.

Par acte posté le 19 décembre 2025, A. exerce un "recours" au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 10 décembre 2025, avec requête d'effet suspensif. Il conclut à sa réforme 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".

Invités à se déterminer, l'Office a, en substance, conclu au rejet du recours, B. propose l'irrecevabilité du recours, subsidiairement son rejet, et l'autorité cantonale a renoncé à formuler des observations.

D.

Par ordonnance présidentielle du 13 janvier 2026, la requête d'effet suspensif a été admise.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 2 let. a et 46 al. 1 let. c LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; **ATF 133 III 350** consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité de surveillance statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF); il est recevable sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

2.

La qualité pour recourir du recourant est contestée par B.. Celui-ci estime que le recourant ne pourrait pas se prévaloir d'un intérêt digne de protection.

2.1. Conformément à l'art. 76 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière civile quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a) et est particulièrement touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (let. b).

2.2. En l'espèce, en tant qu'il a misé lors des enchères et formulé la dernière offre, mais a été écarté au profit du fermier préempteur, le recourant, qui a participé à la procédure devant l'autorité précédente, dispose d'un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision querellée qui rejette sa prétention en attribution de l'immeuble agricole concerné. Il dispose, donc, de la qualité pour recourir.

3.

3.1. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF; **ATF 150 V 340** consid. 2). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués, comme il peut le rejeter en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (**ATF 150 II 346** consid. 1.5.1; **148 II 73** consid. 8.3.1, 299 consid. 7.4.4). Le Tribunal fédéral examine ainsi d'office les conditions formelles de validité et de régularité de la procédure de première instance (**ATF 135 V 124** consid. 3.1; arrêts 9C_372/2024 du 30 juillet 2025 consid. 3; 5A_294/2013 du 23 octobre 2013 consid. 2.2). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 148 V 366** consid. 3.1; **142 III 364** consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 150 III 408** consid. 2.4; **142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 150 II 346** consid. 1.5.3; **149 III 81** consid. 1.3; **148 I 127** consid. 4.3).

3.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; **ATF 146 IV 88** consid. 1.3.1 et les références). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 150 II 537** consid. 3.1; **148 IV 39** consid. 2.3.5; **147 I 73** consid. 2.2), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1; **ATF 150 I 50** consid. 3.3.1; **148 IV 39** consid. 2.3.5; **147 I 73** consid. 2.2).

4.

4.1.

4.1.1. Selon l'art. 681 al. 1 CC, les droits de préemption légaux peuvent aussi être exercés en cas de réalisation forcée, mais seulement lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication; au demeurant, les droits de préemption légaux peuvent être invoqués aux conditions applicables aux droits de préemption conventionnels. Cette disposition renvoie ainsi aux art. 216a ss CO et, en particulier, à l'art. 216c CO. Aux termes de l'art. 682a CC, les droits de préemption sur les entreprises et les immeubles agricoles sont en outre régis par la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11; arrêt 5C.29/2003 du 9 mai 2005 consid. 3.1).

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 (LBFA; RS 221.213.2) 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).

L'art. 7 al. 1 LBFA fixe l'échéance de la durée légale minimum du bail à six ans pour les immeubles agricoles (arrêt 4A_444/2022 du 23 mars 2023 consid. 7.1).

4.1.2. Selon l'art. 60a de l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI; RS 281.42), les droits de préemptions légaux ne peuvent être exercés que lors des enchères

mêmes et aux conditions de l'adjudication (al. 1). Après que l'offre la plus élevée aura été créée trois fois, celui qui dirige les enchères devra inviter 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 lié par son offre jusqu'à ce que les titulaires d'un droit de préemption légal se soient exprimés (al. 3). Si l'un des ayants droit déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué dans l'offre la plus élevée, l'immeuble lui sera adjugé (al. 4, 1ère phrase).

Concrètement, l'immeuble est donc 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. Le plus offrant n'est alors plus considéré comme l'adjudicataire et le montant de l'acompte et/ou les sûretés qu'il a fournis doivent lui être restitués sur-le-champ. Si le titulaire du droit de préemption ne s'acquitte pas du montant en espèces ou ne fournit pas les sûretés immédiatement, son droit est périmé et l'adjudication demeure acquise au plus offrant. La procédure d'attribution doit être décrite en détail dans le procès-verbal d'adjudication (Häberlin/Winkler, in *Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG)* - Kurzkommentar, 2e éd. 2023, n° 6 ad art. 60a ORFI).

4.1.3. Selon la jurisprudence, la réalisation d'un immeuble lors d'une vente aux enchères forcées ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte (art. 17 LP) contre l'adjudication (art. 132a al. 1 cum 143a LP; arrêts 5A_40/2025 du 9 mai 2025 consid. 5.1; 5A_31/2025 du 9 mai 2025 consid. 6.1).

La plainte devant les autorités de surveillance contre l'adjudication est ouverte quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel, qu'il s'agisse d'irrégularités commises lors des opérations d'adjudication ou lors de la procédure préparatoire, telle que définie par les art. 25 ss ORFI. Le vice allégué peut, par exemple, concerner l'insuffisance ou l'inexactitude des indications figurant dans la publication des enchères et les avis spéciaux ou des conditions de vente lacunaires; des manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs altérant le résultat des enchères (art. 230 al. 1 CO) ou des vices du consentement (art. 23 ss CO) si, par exemple, le directeur des enchères n'a pas rempli l'obligation d'information qui s'impose selon les circonstances (arrêts 5A_40/2025 précité consid. 5.1; 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1; 5A_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1 et les références); ou encore le moyen tiré du défaut de pouvoir du soi-disant représentant de l'adjudicataire (arrêt 5A_445/2023 du 2 octobre 2023 consid. 4.1.1 et les références).

Une plainte contre l'acquisition de la propriété résultant de l'adjudication ne peut cependant aboutir qu'à l'annulation des enchères et à la fixation de nouvelles enchères, et non pas à un simple changement d'adjudicataire. Est donc irrecevable la conclusion visant à l'adjudication du lot litigieux au plaignant (**ATF 119 III 74** consid. 1a; **57 III 127**; arrêts 7B.109/2003 du 28 août 2003 consid. 1.3; 5P.347/1994 du 4 décembre 1995 consid. 4; Bettschart, in *Commentaire romand, Poursuite et faillite*, 2e éd. 2025, n° 6a ad art. 132a LP; Roth, in *Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuld-betreibung und Konkurs*, 3e éd. 2021, n° 13 et 37 ad art. 132a LP).

4.1.4. Cela étant, selon la jurisprudence, les contestations sur l'existence d'un droit de préemption du fermier - comme par exemple celle de savoir s'il y a cas de préemption ou si les conditions personnelles et objectives de l'exercice du droit de préemption ou du droit à l'attribution sont remplies - relèvent exclusivement de la compétence du juge civil (**ATF 129 III 186** consid. 2.1, 693 consid. 3; arrêt 2C_602/2023 du 21 mai 2024 consid. 7). Par conséquent, les questions juridiques liées à l'application de l'art. 47 LDFR, soit notamment l'existence d'un droit de préemption du fermier, ne peuvent faire l'objet d'une plainte au sens de l'art. 17 LP (arrêt 7B.60/2004 du 7 mai 2004 consid. 2.2.2 et la référence; voir cependant l'arrêt 5A_971/2013 du 27 février 2014 consid. 3.2 qui laisse la question ouverte faute de critique sur ce point).

Selon la doctrine, en matière de droit foncier rural, un éventuel litige ultérieur entre l'adjudicataire et l'acquéreur qui a exercé son droit de préemption, sur la question de savoir si le droit de préemption invoqué existe réellement, ne concerne pas l'office des poursuites, mais est uniquement du ressort du juge civil (Feuz, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3e éd. 2021, n° 25 ad art. 142a LP; Piotet, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2e éd. 2025, n° 10 ad art. 142a LP; Häberlin/Winkler, op. cit., n° 10 ad art. 60a ORF; Mooser, Les particularités de la réalisation forcée des immeubles agricoles, RNR 100/2019 p. 317 ss [323]; Emery, Le droit de préemption en droit foncier rural, 2005, n. 659; Müller, Die Bestimmungen über die Zwangsverwertung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken nach BGGB, BLSchK 1995 p. 81 ss [93]). La règle posée par l'art. 132a al. 1 LP, selon lequel la réalisation ne pourrait être attaquée que par le biais d'une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'adjudication, ne contredit pas ce qui précède, car, 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 (Müller, op. cit., p. 93). L'office ne peut pas se prononcer sur l'application du droit matériel dans le cadre d'une plainte. Les parties doivent procéder devant le juge civil, dans un délai que l'office leur impartit ou, à défaut d'une telle notification, dans le meilleur délai utile (Piotet, op. cit., n. 10 ad art. 142a LP; Emery, op. cit., p. 249, qui mentionne qu'un "recours peut être déposé dans un délai de dix jours", sans référence à une disposition légale le prévoyant).

4.2. En l'espèce, l'autorité cantonale est entrée en matière sur la plainte, puis a conclu que le fermier B. remplissait les conditions de l'art. 47 al. 2 LDFR pour exercer son droit de préemption légal sur l'immeuble agricole en question. L'adjudication devait en conséquence être confirmée et la plainte rejetée.

4.3. Le recourant, dernier enchérisseur lors de la vente, conteste principalement que le fermier ait été titulaire d'un droit de préemption qu'il pouvait exercer à cette occasion, car la durée minimale du bail à ferme n'avait pas été atteinte. En effet, selon lui, la conclusion d'un nouveau bail en 2023 par trois locataires, soit le fermier précité et ses deux fils, rompait la continuité de la relation juridique établie antérieurement avec le premier uniquement. Ce nouveau bail était déterminant pour juger de la question de l'existence du droit de préemption sur la parcelle en cause, quant à la condition de la durée minimale du bail à ferme.

Comme cela résultait déjà de sa plainte, le recourant s'en prend donc aux conditions d'existence du droit de préemption du fermier. Or, conformément à la jurisprudence et à la doctrine unanime, cette question juridique relève de la compétence du juge civil et non pas des autorités de poursuite. En effet, une plainte au sens de l'art. 17 LP n'est pas propre à remettre en cause l'exercice d'un droit de préemption légal à l'occasion d'une vente aux enchères. Ainsi, les autorités de poursuites ne sont pas habilitées à examiner la question de droit matériel relative à la validité du droit de préemption, mais seules les juridictions civiles le sont. Il s'ensuit que l'autorité cantonale n'aurait pas dû entrer en matière et que la plainte aurait dû être déclarée irrecevable (pour un état de fait similaire dans lequel le juge civil avait été saisi, voir l'arrêt 5A.33/2004 du 9 mai 2005).

De surcroît, une plainte contre une adjudication lors d'une vente aux enchères publiques forcées ne peut conduire l'autorité de surveillance, en cas d'admission, qu'à annuler la vente aux enchères afin qu'une nouvelle vente ait lieu. Or, le recourant a conclu, dans sa plainte, à l'annulation de "l'attribution de la parcelle au fermier", puis à "l'attribution" de l'immeuble en sa faveur. Devant le Tribunal fédéral, il demande l'annulation du droit de préemption et à ce que la "vente [se fasse] avec la meilleure offre du dernier enchérisseur", donc, lui-même. Ainsi, il ne conclut ni à une annulation de la vente aux enchères, ni, a fortiori, à la tenue de nouvelles enchères, qui ne sont d'ailleurs pas dans son intérêt, puisqu'il a remporté les premières. Outre que les griefs qu'il soulève relèvent de la compétence du juge civil, comme il vient d'être vu, les conclusions qu'il a prises n'étaient pas recevables dans le cadre d'une plainte contre la vente aux enchères, conformément à l'art. 132a LP.

Par conséquent, l'autorité cantonale aurait dû déclarer la plainte irrecevable, au vu des motifs invoqués et des conclusions prises.

4.4. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief du recourant qui porte sur l'absence de mention d'anciens baux liant le fermier dans "le dossier et les publications officielles de vente [du] terrain".

5.

En l'absence d'un intérêt démontré ou manifeste du recourant à la correction de l'arrêt entrepris, qui rejette la plainte au lieu de la déclarer irrecevable, il n'y a pas lieu de corriger l'arrêt entrepris (**ATF 142 III 643** consid. 3.3; arrêt 5A_898/2024 du 19 mai 2025 consid. 3.5; voir **ATF 147 III 365** consid. 5.5.1 et 5.5.2).

6.

En définitive, le recours est rejeté par substitution de motifs. Les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il versera en outre des dépens à B. (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'Office des poursuites (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge du recourant

3.

Une indemnité de 3'000 fr., à verser à B., est mise à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg.

Lausanne, le 5 juin 2026

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Bovey

Le Greffier : Möri