

Résolutions conventionnelles d'un bail à ferme agricole (4A_391/2017)

Yves de Coulon

Avocat, MRICS

Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

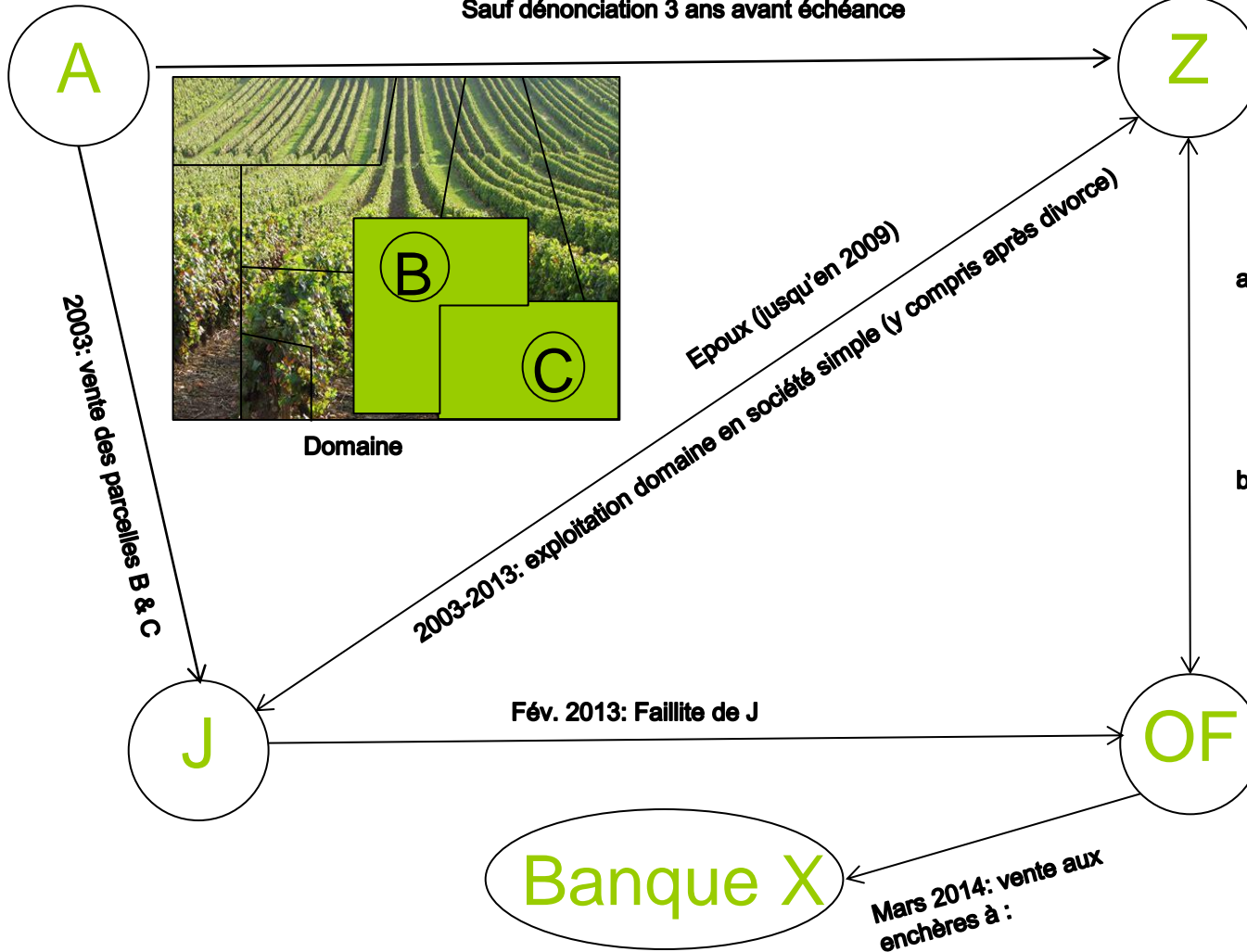
Sommaire

- **Faits**
- **1^{ère} et 2^{ème} instances cantonales**
- **Tribunal Fédéral**
 - 1 Complément de l'état de fait**
 - 2 Effets de la vente aux enchères forcée**
 - 3 Effet résolutoire de la société simple entre exploitants**
 - 4 Effet résolutoire de la convention avec l'Office des Faillites**
- **Conclusions**

Propriétaire du domaine

Bail à ferme (BAF) 25 ans (1988-2013)
reconduit tacite de 9 ans en 9 ans
Sauf dénonciation 3 ans avant échéance

Viticulteur-exploitant



a) Mars 2013, Convention :

- Z d'engage à quitter les lieux en janvier 2014
- Ne peut se prévaloir de l'existence d'un bail

b) Fév. 2014: Z estime que

- Pas lié par conv. (mais ne l'invalide pas)
- Titulaire d'un BAF / parc. B et C

Août 2015: action possessoire c/ Z

1^{ère} et 2^{ème} instances cantonales

Décision de la Chambre Patrimoniale Cantonale, confirmée par la Cour d'appel civile du TCV :

- BAF de 25 ans venait à échéance en 2013, sauf dénonciation en 2010
- Pas de dénonciation en 2010 → reconduit tacitement pour 9 ans (2022)
- Convention de 2013 entre Z et OF → raccourci durée du bail à moins de 6 ans
- **Art. 8 LBFA :**
 1. Le bail est réputé **reconduit sans changement pour les six années suivantes** :
 - a. s'il a été conclu pour une durée indéterminée et s'il n'a pas été résilié valablement;
 - b. s'il a été conclu pour une durée déterminée et s'il a été reconduit tacitement à l'échéance.
 2. L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est **valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale**.
- 8 LBFA impératif + pas d'approbation cantonale sollicitée → engagements de la Convention avec l'OF sont nuls
- BAF valable jusqu'en 2022

Tribunal fédéral

1. Complément de l'état de fait

- Recourante (Banque X) invoque, pour la première fois, des « **faits notoires** » (relatifs principalement à la société simple entre Z et J) pour compléter les faits établis par l'autorité cantonale
- Ils font partie de l'état de fait d'un autre arrêt du TF 4A_302/2016 dans lequel Z était recourant contre des intimés différents
- TF rappelle qu'il statue sur la base des **faits établis par l'autorité précédente** et ne peut s'en écarter que s'ils l'ont été **de manière manifestement inexacte ou en violation du droit** (105 LTF *Faits déterminants*)
- Retient cependant que cet arrêt 4A_302/2016 implique directement Z et que les **informations qu'il contient** visant la situation des ex-époux Z et J **sont connues du TF** et peuvent donc être prises en compte en tant que **faits notoires** pour compléter l'état de fait du TCV dans la présente affaire
- Conclusion: tout ce que le TF sait de la situation d'une partie dans d'autres affaires qui la concerne peut être invoqué (quid si ignoré de l'autre partie?)

Tribunal fédéral

2. Effets de la vente aux enchères forcée

- TF reproche au TCV de ne **pas s'être préoccupé des effets de la vente aux enchères forcée** sur l'acquisition des parcelles B et C.
- Conditions d'enchères mentionnaient expressément que B et C étaient libres de tout bail et que Z pourrait être expulsé dès la vente.
- Question peut toutefois demeurer ouverte puisque le recours de la banque doit de toute façon être admis pour d'autres motifs...

Tribunal fédéral

2. Effet résolutoire de la société simple entre exploitants

Sur base de l'état de faits cantonal complété par les *faits notoires*, le TF constate que:

- TCV ne pouvait partir sans autre du principe que le BAF sur parcelles B et C avait perduré après 2003
- Depuis rachat de B et C par J (2003), les époux ont **exploités en société simple** → **but commun** → **mise en commun** de leurs prestations (530 al 1 + 531 al 1 CO)
- L'on ne voit pas comment le BAF, contrat synallagmatique qui implique un **rapport d'échange**, aurait pu perdurer
- Le BAF a pris fin en 2003 → dispositions impératives de 8 LBFA ne s'appliquent pas et ne font donc pas obstacle à la validité de la convention de 2013.

Tribunal fédéral

3. Effet résolutoire de la convention avec l'OF

Si l'on admet (par hypothèse) que le BAF aurait perduré jusqu'en 2013
→ application de la LBFA :

- **Art. 7 LBFA :**

1. La durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles et de **six ans au moins** pour les immeubles agricoles.
2. L'accord prévoyant une durée plus courte n'est **valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale**.

- **Art. 8 LBFA :**

1. Le bail est réputé **reconduit sans changement pour les six années suivantes** :
 - a.s'il a été conclu pour une durée indéterminée et s'il n'a pas été résilié valablement;
 - b.s'il a été conclu pour une durée déterminée et s'il a été reconduit tacitement à l'échéance.
2. L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est **valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale**.

Tribunal fédéral

3. Effet résolutoire de la convention avec l'OF

- 7 et 8 LBFA **ne réglementent que la durée minimale du bail à ferme** (durée initiale 9 ans et reconduction 6 ans).
- Autorisation cantonale est nécessaire pour déroger à ces durées impératives.
- Mais les parties restent libres de décider, d'un commun accord, de mettre fin prématurément à leurs obligations contractuelles (**liberté contractuelle**).
- Cessation anticipée des relations contractuelles n'est pas soumise à l'autorisation cantonale.
- Convention avec l'OF ne contient aucun élément sur la reconduction du BAF
→ **8 LBFA ne trouve pas application.**
- Convention avec l'OF présente les caractéristiques d'un «**contrat résolutoire**» et met valablement fin au BAF.

Conclusion

A retenir:

- Complément de l'état de fait au TF par des *faits notoires* ressortis d'autres affaires est possible.
- Exploitation commune en société simple entre le propriétaire et le locataire met en principe fin au BAF.
- Dispositions impératives de la LBFA sur la durée du BAF n'empêchent pas de mettre un terme prématuré au BAF d'accord entre les parties.

Merci de votre attention

Yves de Coulon

Avocat, MRICS

Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Associé Etude BianchiSchwald Sàrl (Genève, Zurich, Lausanne, Berne)

yves.decoulon@bianchischwald.ch

www.bianchischwald.ch



Sprints de l'immobilier

