

LA CONCLUSION ET L'EXTINCTION DU CONTRAT DE BAIL A FERME AGRICOLE

par **Francis Michon**,

avocat à Lausanne

Sommaire

	<u>Page</u>
I. Introduction	2
1. Généralités	2
2. Champ d'application	2
3. Définition	4
II. Conclusion du contrat de bail à ferme agricole	5
1. Forme du contrat	5
2. Les parties au contrat	5
3. La durée du contrat	5
4. Interventions de l'autorité administrative	6
A. Affermage par parcelles	6
B. Affermage complémentaire	8
5. Droit de préaffermage des descendants	10
III. Extinction du bail	11
1. Résiliation pour l'échéance	11
2. Prolongation judiciaire du bail	12
3. Résiliation anticipée du bail	13
4. Décès du fermier	14
5. Reprise de baux en cas de remise d'exploitation	15
6. Réunion parcellaire	15
7. Demeure du fermier	16
8. Aliénation de la chose affermée	17
9. Dispositions impératives	19

I. Introduction

1. Généralités

Avec le droit successoral paysan et le droit foncier rural, le bail à ferme agricole fait partie du droit civil rural. Il s'agit d'institutions qui s'écartent sensiblement du droit commun et qui se trouvent souvent complétées par des dispositions de droit public.

Leur but est le maintien et la sauvegarde d'une paysannerie familiale forte dans l'intérêt du pays, notamment pour son approvisionnement alimentaire.

Un principe développé lors des dernières révisions législatives consiste à privilégier l'exploitant aussi bien lors des transferts de propriété que par le statut du fermier.

Les autorités fédérales auraient souhaité grouper la totalité du droit civil rural en un code pour remédier à une fâcheuse dispersion de textes.

Elles y sont partiellement parvenues en insérant les dispositions relatives au bail à ferme agricole dans la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA; RS 221.213.2), entrée en vigueur le 20 octobre 1986, dont les articles 36 à 46, 54 al. 1 § 4 et 5 et 59 ch. 4 relatifs au fermage sont entrés en vigueur le 25 février 1987 et dans l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles du 11 février 1987 (OCFA; RS 221.213.221), entrée en vigueur le 25 février 1987.

Le droit successoral paysan, les conditions d'exercice du droit de préemption, l'acquisition de la propriété foncière rurale et les mesures destinées à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles ont trouvé place dans la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR; RS 211.412.110), entrée en vigueur le 1er janvier 1994.

2. Champ d'application

La loi fédérale sur le bail à ferme agricole s'applique (art. 1 LBFA) aux immeubles affectés à l'agriculture, aux entreprises agricoles, aux entreprises accessoires non agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole ainsi qu'aux allmends, alpages et pâturages, droits de jouissance et de participation à ceux-ci. Les cantons (art. 3 LBFA) peuvent cependant soustraire à l'application de la loi l'affermage des alpages, pâturages, droits de jouissance et de participation à ceux-ci.

On remarque que ce n'est pas la qualité objective d'un bien-fonds qui est déterminante mais son mode d'utilisation. Ainsi, des terrains situés en zone agricole ne seront pas soumis à la LBFA s'ils ne servent pas à des activités rurales (parcs, places de sports, etc.). En revanche, des baux portant sur des terrains situés en zone résidentielle ou en zone industrielle seront soumis à la loi s'ils sont exploités en la forme agricole.

Dans la terminologie du droit civil rural, on entend par "immeubles" des parcelles isolées et par "entreprises" des domaines agricoles.

On définit une entreprise agricole comme une unité comprenant les terrains et bâtiments d'exploitation. Il est aujourd'hui admis que l'exploitant puisse habiter à l'extérieur de la propriété.

Selon le message (p. 281)¹, l'entreprise doit constituer le centre d'activité du paysan et de sa famille ainsi que la base d'une entreprise agricole.

En revanche, il n'est pas nécessaire qu'elle lui offre des moyens d'existence suffisants comme l'exige le droit successoral paysan. A notre connaissance, la jurisprudence n'a pas encore déterminé le seuil minimum du revenu provenant de l'exploitation agricole pour définir une entreprise au sens de la LBFA.

Les entreprises accessoires non agricoles, également soumises à la LBFA, dépendent étroitement d'une exploitation agricole sans en assurer la part de revenu prépondérante. Il pourra s'agir d'une distillerie, d'une huilerie, d'un débit de boissons, etc.

L'art. 1 al. 2 LBFA déclare la loi également applicable aux actes juridiques qui visent le même but que le bail à ferme agricole. Il s'agit des actes analogues que la terminologie de langue allemande qualifie d'"Umgehungsgeschäft".

Les dispositions légales visant à assurer une protection efficace du fermier paraissent quelquefois à tel point contraignantes au propriétaire que celui-ci tente de recourir à d'autres formes juridiques pour tenter de se soustraire à ce carcan.

Ces contraintes sont avant tout la durée du contrat (durée initiale de 9 ans pour une entreprise et de 6 ans pour un immeuble; renouvellement pour une durée de 6 ans; prolongations éventuelles de 3 à 6 ans) et l'exercice du droit de préemption conféré au fermier.

Pour éviter l'écueil du bail à ferme agricole, les parties recourent parfois à d'autres contrats propres à atteindre le même but, comme par exemple les contrats de vente, de travail, de mandat ou de société simple.

Le contrat le plus fréquent est celui de la vente des récoltes sur pied, qui est renouvelé d'année en année. Il y aura bail et non vente si l'acheteur effectue lui-même les travaux d'entretien (fumure, lutte contre les mauvaises herbes), si le prix est fixe et ne dépend ni de la quantité ni de la qualité de la récolte, si le contingent de lait est lié à la surface louée, si les contributions à l'exploitation agricole du sol sont payées à l'acheteur.

Les actes analogues sont prohibés. Ils ne sont cependant pas frappés de nullité, mais assimilés à un bail à ferme agricole. La LBFA leur est rétroactivement applicable par analogie.

En revanche, comme le paiement d'un fermage est l'un des éléments constitutifs du bail agricole, le prêt à usage gratuit (art. 305 CO) d'un immeuble ou d'une entreprise est parfaitement licite.

Les vignes d'une surface inférieure à 15 ares et les immeubles agricoles non bâtis de moins de 25 ares échappent à l'application de la LBFA.

¹ Mess. 1982, FF 1982 I, p. 281

Les baux à ferme conclus pour de tels terrains sont en conséquence régis par les art. 275 ss CO. Toutefois, si plusieurs immeubles sont affermés par le même bailleur au même fermier, leurs surfaces s'additionnent et entrent dans le champ d'application de la LBFA (art. 2 al. 3).

3. Définition

L'art. 4 al. 1 LBFA définit le bail à ferme agricole comme un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, 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.

La principale obligation du bailleur est de mettre son entreprise ou son immeuble à la disposition du fermier à des fins agricoles et à lui permettre d'en récolter les fruits et les produits.

Le caractère agricole du bien affermé a déjà donné lieu à toute une casuistique. L'élément décisif est la notion d'exploitation du sol (cultures, viticulture, arboriculture fruitière, notamment).

En revanche, une production industrielle de végétaux ou d'élevage sans relation avec le sol ne répond plus à cette définition.

Le caractère agricole de cultures sous serres fixes occupant la plus grande partie de la surface est une question encore ouverte.

D'une manière générale, la notion d'usage agricole n'est pas interprétée de manière restrictive.

Les principales obligations du fermier consistent dans le paiement du fermage (art. 4 al. 2 LBFA) et dans l'entretien du bien affermé (art. 20 al. 3 LBFA).

Le fermage est en général convenu en argent. Il ne saurait toutefois excéder les normes fixées par l'autorité (art. 36 ss LBFA complétés par l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles du 11 février 1987). Si les parties ont convenu d'un fermage trop élevé, le fermier est fondé à en exiger judiciairement et rétroactivement la réduction, sous réserve de la prescription.

Le fermage peut consister également en prestations en nature, par exemple sous forme de métayage ou en travail. Le métayage est la remise d'une partie des fruits au bailleur, qui est ainsi associé aux résultats de l'exploitation. Ce système est surtout utilisé dans la viticulture.

II. Conclusion du contrat de bail à ferme agricole

1. Forme du contrat

Aucune forme n'est prescrite pour la conclusion de ce contrat, qui naît par conséquent de l'accord exprès ou tacite des parties. Il peut même résulter de simples actes concludants. La jurisprudence a, par exemple, admis la conclusion tacite d'un bail à ferme agricole dans le cas suivant : une jeune veuve, suite au décès de son mari agriculteur, a laissé pendant plusieurs années son père faucher un pré et utiliser le foin pour son propre compte, moyennant le versement annuel de fr. 3'000.- (ATF 118 II 441).

En pratique, la très grande majorité des baux portant sur des immeubles ont été conclus oralement, alors que la forme écrite prévaut lors de l'affermage d'entreprises.

Si l'oralité se comprend dans une profession où la parole donnée est généralement respectée et où l'on est allergique à la paperasse, elle présente en revanche de graves inconvénients en cas de conflit. C'est la preuve des éléments litigieux du contrat qui s'en trouve compliquée.

Comme il n'est pas rare que des immeubles soient affermés durant plusieurs décennies au sein d'une même famille, la recherche du point de départ du contrat s'est fréquemment soldée par un échec.

C'est la raison pour laquelle la LBFA a introduit à l'art. 60 al. 2 la présomption que si la date à laquelle le fermier est entré en jouissance de la chose affermée ne peut plus être déterminée, le bail est réputé avoir commencé au terme de printemps 1973 prévu par l'usage local.

Signalons d'ores et déjà que, contrairement à sa conclusion, la résiliation d'un bail à ferme agricole ne vaut qu'en la forme écrite (art. 16 LBFA).

2. Les parties au contrat

Les parties contractantes peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

La LBFA n'exige cependant pas que le fermier ait la qualité d'exploitant, c'est-à-dire qu'il cultive personnellement le bien affermé, condition qui est requise de l'acquéreur d'un bien-fonds agricole (art. 63 lit. a LDFR).

3. La durée du contrat

Le législateur a voulu imposer une durée minimum du contrat pour assurer au fermier une sécurité économique renforcée, une meilleure planification pour la gestion de son entreprise et la possibilité de prévoir un amortissement raisonnable du capital investi dans son parc de machines.

L'art. 7 LBFA fixe la durée initiale minimum d'un bail à ferme agricole à 9 ans pour les entreprises et à 6 ans pour les immeubles.

Les cantons peuvent fixer une autre durée pour les baux à ferme portant sur les cultures spéciales comme la vigne et les cultures fruitières (art. 9 LBFA).

L'accord pour une durée inférieure à ces minima est dénué de toute valeur s'il n'a pas été approuvé par l'autorité cantonale dans les 3 mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée.

Une telle approbation est envisageable si le bien affermé est situé dans une zone à bâtir et que de justes motifs fondés sur la loi sur l'aménagement du territoire exigent une durée plus courte ou si des motifs objectifs touchant notamment à la situation personnelle ou économique d'une partie le justifient (âge, état de santé, partage en cours, etc.).

Il est évidemment possible aux parties de convenir de durées de bail plus longues. Ce sera plus particulièrement le cas lors de l'affermage d'une entreprise. En contrepartie, le fermier prendra alors souvent à sa charge des réparations qui devraient incomber au bailleur.

Le bail qui n'a pas été valablement résilié ou qui a été reconduit tacitement à l'échéance est renouvelé sans changement pour les 6 années suivantes (art. 8 LBFA).

L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est valable que s'il a été approuvé par l'autorité cantonale à la suite d'une demande présentée dans les 3 mois à compter du début de la reconduction.

Est considéré comme une reconduction tacite le fait que le bailleur ne soit pas intervenu pour empêcher le fermier de continuer son exploitation alors qu'il avait connaissance de cette circonstance, le fait également qu'il ait accepté le paiement d'un fermage.

4. Interventions de l'autorité administrative

Depuis longtemps déjà, la Confédération a édicté des règles de droit public tendant à éviter le démembrement de domaines viables et l'accaparement lors des transferts de biens-fonds agricoles. La LDFR a encore renforcé ces mesures (art. 58 ss).

Il s'agit d'un instrument de politique agricole tendant à éviter la disparition d'entités viables et à maintenir des entreprises de caractère familial, afin d'assurer la sauvegarde d'une population paysanne forte et nombreuse dans l'intérêt du pays.

Le législateur a voulu que les entreprises agricoles ne soient ni démantelées ni surdimensionnées par le biais des affermages. Aussi a-t-il introduit dans la LBFA des dispositions semblables à celles du droit foncier rural. Leur contrôle en est cependant beaucoup plus difficile du fait qu'il n'existe pas en matière de bail le filtre constitué par le registre foncier lors des transferts d'immeubles.

A) Affermage par parcelles (art. 30 à 32 LBFA)

Sous peine d'encourir les sanctions pénales de l'art. 54 LBFA, les parties à un contrat de bail à ferme agricole ne peuvent distraire un immeuble ou une partie d'immeuble provenant d'une entreprise sans avoir préalablement obtenu une autorisation de l'autorité cantonale (art. 30). Les contractants sont toutefois dispensés d'une telle autorisation

lorsque la surface totale affermée est inférieure au 10 % de la surface initiale utile et que le bien affermé ne comprend aucun bâtiment.

Il appartient aussi bien au bailleur qu'au fermier d'entreprendre en temps utile les démarches auprès de l'autorité cantonale.

L'autorisation requise sera accordée si l'une des six conditions suivantes, énumérées de manière exhaustive à l'art. 31 LBFA, est réalisée :

- a) La ou les parcelles concernées par le bail proviennent d'une entreprise offrant de bons moyens d'existence et leur affermage n'aura pas pour effet de les supprimer.

Les bons moyens d'existence sont supérieurs au seuil de la viabilité retenu par le droit successoral pour permettre l'attribution du domaine à un héritier capable de l'exploiter. Ce seuil exige au moins la moitié des forces de travail d'une famille paysanne (art. 7 et 11 LDFR), soit, selon la pratique actuelle, 2100 heures par année.

Le message (p. 298)² déclare qu'il existe de bons moyens d'existence - notion objective - lorsqu'une famille paysanne moyenne, comprenant une et demie à deux unités de travail et leurs proches, atteint au moins le revenu équitable au sens de l'ordonnance générale sur l'agriculture (RS 916.01). Dans un arrêt non publié du 13 mars 1996 (Laurent Munier, Tartegnin), le Tribunal administratif du canton de Vaud a fixé comme revenu paritaire journalier la somme de fr. 213.- et la durée annuelle de travaux à prendre en considération à 280 jours. Sur ces bases, les bons moyens d'existence d'une entreprise atteindraient pour 1996 le revenu de Fr. 104'370.(1,75 unités de travail multipliée par 280 jours à Fr. 213.-).

- b) Si, avant l'affermage envisagé, l'entreprise n'offrait déjà plus de bons moyens d'existence.
- c) Lorsque le maintien de l'entreprise agricole ne se justifie plus. Ce sera notamment le cas lorsque les bâtiments sont délabrés, ou devenus impropres à l'exploitation sans l'investissement de moyens financiers excessifs.
- d) Si l'entreprise agricole est située, à tout le moins en majeure partie, dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire. Pour l'application du droit rural, il convient de souligner que les zones intermédiaires sont assimilées à des zones agricoles.
- e) L'affermage par parcelles ne sera que temporaire, l'entreprise étant appelée à être reconstituée à la fin du bail. A titre d'exemple, nous pouvons citer le cas des membres d'une hoirie, qui ne désirent pas procéder au partage avant de savoir si l'un des descendants mineurs du défunt sera ultérieurement apte à assumer l'exploitation du domaine.
- f) Dans l'hypothèse où le bailleur n'est plus en mesure d'exploiter personnellement la totalité de l'entreprise pour des raisons telles qu'une maladie grave ou un âge avancé. Il s'agit là de conditions personnelles, citées à titre indicatif. Il ne suffira toutefois pas qu'un bailleur en bonne santé souhaite prématurément renoncer à l'exploitation de

² Mess. 1982, FF 1982 I, p. 298

son entreprise par convenance tout en souhaitant demeurer dans la ferme où il a son logement.

Pour le cas où le bail à ferme aurait déjà été conclu, le refus d'autorisation par l'autorité cantonale a pour conséquence sa résiliation. Si le fermier est déjà entré en possession du terrain, cette résiliation interviendra pour le plus prochain terme raisonnable (sic) de printemps ou d'automne. Au besoin, l'autorité ordonnera l'évacuation de l'immeuble (art. 32 LBFA).

Lorsque l'autorisation est refusée, les parties ne peuvent prétendre à aucune réparation pour le dommage subi du fait de la résiliation du bail.

Toutefois, les prestations réciproques doivent être fournies par les parties jusqu'à la résiliation (mise à disposition de l'immeuble par le bailleur et paiement du fermage par le fermier notamment). Pour le surplus, chacun supporte les autres préjudices.

Les parties sont de surcroît exposées aux sanctions pénales de l'art. 54 LBFA.

B) Affermage complémentaire (art. 33 à 35 LBFA)

Comme l'affermage complémentaire peut donner lieu à un accaparement, les entreprises aussi bien que les immeubles se trouvent visés par les mesures édictées aux art. 33 à 35 LBFA.

Si une autorisation devait nécessairement être requise auprès de l'autorité cantonale lors de l'affermage d'immeubles séparés d'une entreprise, il n'en va pas de même en cas d'affermage complémentaire.

Nous passons en effet ici à un régime non plus d'autorisation mais d'opposition.

D'autre part, la procédure d'opposition n'est pas automatique. Seules peuvent en effet former opposition les personnes justifiant d'un intérêt légitime pour ce faire (art. 33 al. 4 LBFA), c'est-à-dire les agriculteurs moins bien pourvus qui auraient des visées sur les biens-fonds concernés. Sur le plan pratique, on doute cependant que le propriétaire débouté soit enclin à conclure un contrat de bail à ferme agricole avec l'opposant!

L'autorité désignée par le canton peut également former opposition. Il pourrait théoriquement y avoir une autorité dénonciatrice distincte de l'autorité de décision. L'autorité sera sans doute la plupart du temps appelée à faire opposition à la suite d'interventions de personnes qui ne sont pas qualifiées pour former elles-mêmes opposition ou qui désirent garder l'anonymat.

Les personnes intéressées doivent intervenir auprès de l'autorité dans les 3 mois à compter du jour où elles ont eu connaissance de la conclusion du bail, ce qui réduit singulièrement leurs droits. Lorsque 6 mois se sont écoulés à compter de l'entrée en jouissance du bien affermé, seule l'autorité est encore admise à former opposition (art. 33 al. 5 LBFA).

Les cas d'opposition sont les suivants :

- a) Le fermier exploite déjà en propriété et/ou en fermage des immeubles offrant à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons.

Les moyens d'existence particulièrement bons sont ceux qui assurent à deux et demie voire à trois unités de travail un revenu équitable (message p. 300)³. Cela correspond, selon un arrêt du Tribunal administratif vaudois non encore publié du 13 mars 1996 (Laurent Munier, Tartegnin), à un revenu calculé pour 2,75 unités de travail durant 280 jours à raison de fr. 213.- par jour (selon la rétribution équitable arrêtée par l'Union Suisse des Paysans en fonction du revenu paritaire) à fr. 164'010.-.

- b) Lorsque l'affermage porte sur un immeuble très éloigné du centre de l'entreprise du fermier et manifestement hors du rayon d'exploitation normal pour la localité (art. 33 al. 2 LBFA).

Le législateur a voulu éviter par cette disposition que l'exploitation des terrains agricoles échappe aux agriculteurs de l'endroit au profit d'exploitants géographiquement éloignés.

Comme la LBFA ne fixe pas de distance prohibée, mais qu'elle contient une règle générale peu restrictive, une grande liberté d'appréciation est laissée à l'autorité sur ce point. A notre avis, le bien affermé ne devrait pas se trouver à plus de 10 km du centre de l'entreprise du fermier. Les alpages ne paraissent pas être visés par cette disposition.

L'art. 34 LBFA dispose cependant que l'opposition doit être rejetée lorsque le fermier établit qu'il a des raisons particulières de conclure le contrat de bail à ferme (ce sera le cas par exemple d'une station d'essais agricoles qui voudra tester des cultures en plusieurs endroits) ou lorsque personne d'autre ne s'intéresse à la chose affermée. Dans ce dernier cas, il lui faudra apporter la preuve d'offres publiques demeurées sans résultat.

Si l'affermage complémentaire est conclu par des personnes morales, des établissements et des sociétés en nom collectif et en commandite, les baux à ferme agricoles déjà conclus par des personnes physiques dominant la personne morale, l'établissement ou la société sont également pris en compte pour éviter l'accaparement. Pour notre part, nous hésitons à suivre Studer et Hofer⁴ lorsqu'ils estiment que les terrains exploités en propriété par la personne physique dominant une société doivent également être compris dans les surfaces offrant des moyens d'existence particulièrement bons (p. 262). Une telle interprétation, qui peut paraître souhaitable à ces auteurs, est contraire au texte légal.

Les effets de l'admission de l'opposition (art. 35 LBFA) sont très proches de ceux résultant d'un refus d'autorisation dans l'affermage par parcelles.

Toutefois, l'autorité doit résilier le bail pour le prochain terme de printemps ou d'automne, mais non plus celui qui lui paraît raisonnable. Le délai de résiliation doit toutefois être de 6 mois au minimum.

³ Mess. 1982, FF 1982 I, p. 300

⁴ Benno Studer et Eduard Hofer, *Le droit du bail à ferme agricole*, éd. du Secrétariat des paysans suisses, Brugg 1988

D'autre part, l'évacuation de l'immeuble n'est pas prévue. Il s'agit sans doute d'un oubli.

Ici également, les parties ne peuvent prétendre à une réparation pour le dommage qu'elles subiraient en raison de la résiliation du bail.

5. Droit de préaffermage des descendants

Le droit de préaffermage, introduit par la LBFA (art. 5 et 6) est une institution propre à notre système juridique, qui ne se trouve dans aucune législation étrangère.

Le législateur a voulu donner aux cantons la possibilité de renforcer la protection des entreprises de caractère familial en évitant que les père et mère n'évincent leurs descendants par le biais d'un affermage, alors qu'ils en seraient empêchés par l'exercice du droit de préemption du prétendant en cas de vente.

L'introduction de ce droit de préaffermage, qui a fait l'objet de nombreuses discussions au parlement, a été longuement commentée par Claude Paquier-Boinay⁵.

A notre connaissance, sept cantons l'ont adopté en faveur des descendants du bailleur, savoir Schwyz, Zoug, Berne, Fribourg, Vaud, Tessin et Genève.

La LBFA se limite à poser quelques principes et laisse aux cantons le soin d'en parfaire la réglementation et d'en fixer la procédure.

Seules les entreprises agricoles peuvent faire l'objet d'un droit de préaffermage. Ce droit ne s'applique par conséquent pas aux parcelles, même détachées d'un domaine.

D'autre part, seul un descendant du bailleur peut exercer ce droit. Le prétendant doit en outre avoir la volonté et les capacités professionnelles d'exploiter l'entreprise.

A l'égard d'un tiers contractant, le descendant ne sera fondé à exercer son droit de préaffermage que si celui-ci est mentionné au registre foncier. A ce défaut, il sera réduit à demander des dommages-intérêts au bailleur.

Le descendant pourra faire inscrire son droit de préaffermage au registre foncier par son représentant légal s'il a moins de 18 ans et effectuer lui-même cette démarche à partir de cet âge.

Cette institution ne semble pas avoir donné lieu jusqu'ici à de nombreux litiges. Comme elle a été réglementée différemment selon les cantons qui l'ont adoptée, nous nous abstenons d'une plus ample présentation.

Il convient cependant de relever que les cantons peuvent également instituer un droit de préaffermage sur les pâturages de montagnes voisins en faveur des paysans de ces régions (art. 6 LBFA).

Six cantons ont prévu une telle procédure. Il s'agit d'Uri, de Berne, de Fribourg, des Grisons, du Tessin et de Neuchâtel.

⁵ Claude Paquier-Boinay, Le contrat de bail à ferme agricole. Conclusion et droit de préaffermage, éd. Payot, Lausanne 1991

III. EXTINCTION DU BAIL

1. Résiliation pour l'échéance

Il arrive que des baux à ferme agricoles soient conclus pour une durée déterminée. Ils seront considérés comme résiliés à l'échéance sans avis préalable.

Cependant, la plupart des contrats se limitent à mentionner la durée du bail. Il appartient alors aux parties de les résilier expressément si elles n'ont pas l'intention de les renouveler à l'échéance.

Si un bail à ferme peut être conclu oralement, voire par actes concludants, sa résiliation doit en revanche être notifiée par écrit au cocontractant, sous peine de nullité.

Le cocontractant peut demander que cette résiliation soit motivée, que ce soit pour des raisons personnelles ou pour mesurer ses chances d'obtenir une prolongation du bail. L'omission ou le refus de la motivation n'a toutefois pas pour effet d'invalider le congé.

Si les parties n'ont pas convenu d'un délai plus long, le délai de congé est d'une année avant l'échéance. Cependant, la LBFA fixe des délais de plus courte durée dans certains cas, lorsque le bail doit être rompu avant l'échéance convenue (cf. notamment art. 17 à 21 LBFA).

Si le bailleur ou le fermier est composé de plusieurs personnes et que celles-ci n'ont pas désigné un représentant commun, le congé doit être signé par tous les bailleurs et notifié à tous les ayants droit. De nombreuses hoiries en ont déjà fait la fâcheuse expérience.

Pour être valable, le congé doit également être parvenu à son destinataire avant l'échéance du contrat. Si le fermier l'a reçu tardivement, le bail est reconduit. Dans la mesure où le bailleur a clairement manifesté sa volonté de mettre fin définitivement au contrat, l'avis tardif est considéré comme valablement donné pour le plus prochain terme possible, en général pour l'échéance du renouvellement de 6 ans (art. 8 LBFA).

Si le bailleur a donné le congé pour une date postérieure à l'échéance normale, le bail se poursuivra jusqu'à la fin de la période légale de renouvellement.

Les baux à ferme agricoles sont en général conclus jusqu'à un terme de printemps ou d'automne, qui correspond au début de la végétation ou à la fin des récoltes. En montagne, les baux recouvrent souvent l'année civile.

L'art. 16 al. 3 LBFA dispose qu'à défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local.

Dans de nombreuses régions du Plateau, l'usage déterminant est le 31 mars et le 31 octobre. Il existe cependant des usages locaux oscillant entre la mi-mars et la mi-avril au printemps, le début d'octobre et la mi-novembre en automne.

2. Prolongation judiciaire du bail

La prolongation d'un bail à ferme agricole au-delà de son échéance est devenue courante. Même si elle est très largement accordée, elle n'est pas automatique. Il faut que l'un des cocontractants - généralement le fermier - intervienne en justice dans un délai prescrit et que le bailleur ne justifie pas de motifs fondant un refus.

En pratique, les demandes de prolongation constituent la plus grande partie des litiges relatifs au bail à ferme agricole soumis à l'autorité judiciaire.

L'action doit être portée soit au domicile du défendeur, soit au lieu de situation du bien affermé (art. 48 al. 2 LBFA).

L'action en prolongation du bail doit impérativement intervenir dans les trois mois qui suivent la réception du congé ou, si le bail est conclu pour une durée déterminée, neuf mois avant son échéance (art. 26 LBFA). Il s'agit de délais de péremption, qui ne peuvent donc être ni modifiés ni prolongés par le juge.

Lorsque l'action a été ouverte dans le délai légal, le juge prolonge le bail pour une durée de trois à six ans à partir de l'échéance. Il dispose ainsi d'une marge d'appréciation importante. Il tiendra notamment compte de la nature du bien affermé et d'une éventuelle réduction de la durée du bail par l'autorité administrative (art. 7 al. 2 et 3; art. 8 al. 2 LBFA).

En principe, la prolongation devrait être maximale lorsqu'il s'agit d'une entreprise et d'immeubles constituant une partie importante des surfaces exploitées par le fermier.

Si le juge n'a pas la compétence pour imposer aux parties une prolongation d'une durée inférieure à trois ans, il lui est en revanche loisible d'homologuer une transaction portant sur une durée plus courte.

Le contrat de base est intégralement prolongé avec ses avenants éventuels, sauf en ce qui concerne la durée.

Toutefois, le juge peut, à la demande d'une partie, adapter les clauses du bail aux circonstances nouvelles (art. 28 LBFA). De telles circonstances résulteront, par exemple, d'une modification de la réglementation relative à la fixation du fermage ou à des changements affectant le bien affermé.

Il importe de souligner que le bail à ferme agricole ne peut être prolongé judiciairement qu'une seule fois.

La prolongation judiciaire sollicitée pourra toutefois être refusée lorsque le bailleur établit qu'elle ne peut pas lui être raisonnablement imposée. L'art. 27 al. 2 LBFA dispose que la prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée dans les cas suivants :

- a) Lorsque le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels.

Tel sera le cas, entre autres, lorsque le fermier n'aura pas pourvu au bon entretien du bien affermé (art. 22 al. 3 LBFA), lorsqu'il aura porté atteinte à sa substance en n'effectuant pas les travaux appropriés, en négligeant l'assolement indispensable, en renonçant à tenir du bétail, au risque d'entraîner la perte du contingent laitier, etc.

Il s'agit de manquements semblables à ceux qui fondent la résiliation anticipée de l'art. 17 LBFA.

- b) Le fermier est insolvable.

Le fermier se trouve dans l'impossibilité de payer les fournisseurs de semences, d'engrais, d'aliments pour le bétail. Il est appelé à vendre une partie du cheptel. Il ne paie plus son fermage. Il se voit délivrer des actes de défaut de biens.

- c) Le bailleur lui-même, son conjoint, un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée.

Cette circonstance est celle qui conduit le plus souvent à un refus de la prolongation judiciaire du bail.

Les proches parents sont en tous cas les descendants, voire les frères et soeurs, les neveux et nièces du bailleur.

La volonté et l'aptitude professionnelle de la personne intéressée doivent être démontrées.

Si l'exploitation n'est pas envisagée par le propriétaire, son conjoint ou un descendant, il conviendrait, en outre, de s'assurer qu'il ne sera pas fait opposition par l'autorité administrative à la conclusion d'un nouveau bail avec un proche parent pour des raisons d'accaparement ou d'éloignement du centre d'exploitation.

- d) Le maintien de l'entreprise ne se justifie pas.

Ce cas sera apprécié avec retenue du fait que la prolongation requise porte sur une durée relativement courte, qui ne mettra la plupart du temps pas en péril le maintien du domaine.

- e) L'entreprise ou l'immeuble est situé en tout ou partie en zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 et doit être affecté à la construction dans un proche avenir.

Ici encore le juge devra faire preuve de discernement. Un simple projet, qui n'a pas encore été approuvé par l'autorité, pourrait servir de prétexte ou s'avérer irréalisable avant plusieurs années.

L'art. 27 al. 3 LBFA précise que l'autorité fixant le fermage - notamment à un montant inférieur à celui recherché par le bailleur ou supérieur à celui espéré par le fermier - ne doit jamais faire obstacle à la continuation du bail.

3. Résiliation anticipée du bail

Le bail à ferme agricole peut être résilié avant son échéance si son exécution devient intolérable à l'une des parties en raison de circonstances graves (art. 17 LBFA).

Cette résiliation anticipée doit intervenir par écrit pour le terme de printemps ou d'automne suivant, en respectant un délai de congé de six mois. Ces circonstances graves ne peuvent pas faire l'objet d'un inventaire exhaustif.

Elles pourront résulter d'un comportement inadmissible d'une partie envers l'autre : grossièreté, agressivité du fermier à l'égard du propriétaire, intrusions excessives, exigences inadmissibles du bailleur, etc.

Des négligences ou des violations caractérisées dans la conduite de l'exploitation, de nature à altérer la substance ou la valeur de l'entreprise, constitueront également des causes de résiliation anticipée. Celles-ci devront cependant atteindre un caractère de gravité caractérisée.

Lorsqu'un danger déjà réalisé ou imminent affecte le bien affermé, l'art. 294 CO permet au bailleur de résilier immédiatement le bail après sommation infructueuse, sans avoir à respecter le délai de l'art. 17 LBFA. Cette dernière disposition constitue dès lors une forme atténuée de résiliation anticipée par rapport à l'art. 294 CO, qui s'applique d'ailleurs au seul bénéficiaire du bailleur.

Il appartient au juge, s'il en est requis, de statuer sur les conséquences patrimoniales de la résiliation anticipée, en fixant les dommages-intérêts éventuellement dus par la partie fautive à son cocontractant.

4. Décès du fermier

Des deux parties au contrat, seul le décès du fermier peut donner lieu à une résiliation anticipée. Cela résulte du fait qu'en matière de bail à ferme agricole, la personne et les compétences professionnelles du fermier jouent un rôle important lors de la conclusion du contrat.

Selon l'art. 18 LBFA, les héritiers du fermier et le bailleur ont le droit de donner congé à l'autre partie dans un délai de six mois à partir du décès pour le terme de printemps ou d'automne suivant.

De part et d'autre, le congé doit être donné par écrit pour être valable.

Lorsque la résiliation provient du bailleur, un descendant ou le conjoint du fermier peut, dans les trente jours à partir de la réception de la résiliation, déclarer vouloir reprendre le bail.

S'il y a concours de prétendants valables, le bailleur peut désigner celui qui lui convient en qualité de nouveau fermier.

Comme la loi ne fixe pas au bailleur de délai pour se déterminer, un ou des prétendants doivent pouvoir, à notre sens, le mettre en demeure d'effectuer son choix jusqu'à une date raisonnable, à partir de laquelle ils saisiront le juge en cas de silence persistant.

De son côté, le bailleur est appelé à ouvrir action en résiliation dans les trente jours à compter de la réception de déclaration de la continuation du bail par le conjoint ou un descendant du fermier s'il estime que le prétendant n'offre pas les garanties suffisantes pour une exploitation normale du bien affermé ou si d'autres motifs lui rendent la continuation de ce bail intolérable (art. 18 al. 3 LBFA).

En une telle circonstance, le prétendant doit pouvoir poursuivre le bail jusqu'au jugement, quitte à requérir des mesures provisionnelles en cas de nécessité.

Comme il ne s'agit pas de la conclusion d'un nouveau bail, mais de la reprise du contrat en cours, celui-ci se poursuivra aux mêmes conditions jusqu'à l'échéance convenue.

5. Reprise de baux en cas de remise d'exploitation

En Suisse, la plus grande partie des exploitants d'entreprises agricoles disposent à la fois d'immeubles en propriété et en fermage. Même l'exploitant d'un domaine affermé en complète les surfaces par des affermages complémentaires.

Il en résulte que la viabilité d'une entreprise est fréquemment conditionnée par de tels affermages complémentaires, auxquels nous savons que l'autorité administrative peut faire opposition en certaines circonstances (art. 33 à 35 LBFA).

C'est la raison pour laquelle le législateur a voulu favoriser la reprise des baux lors de la remise de l'exploitation d'une entreprise agricole.

L'art. 19 LBFA en règle les conditions et modalités.

Lorsque l'exploitant (propriétaire, usufruitier ou fermier) d'un domaine constitué en partie de terres en propriété et en partie de terres affermées en remet l'exploitation à une autre personne, celle-ci est fondée à déclarer au bailleur qu'elle a l'intention de reprendre le bail d'une parcelle déterminée.

Cette déclaration doit être formulée par écrit. La loi ne fixe pas de délai pour la notification de cette déclaration. Elle devrait avoir lieu à notre avis entre le moment de la conclusion du contrat de remise et la prise de possession de l'immeuble affermé.

Dans les trois mois à compter de la réception de la déclaration du nouvel exploitant, le bailleur peut néanmoins refuser la reprise de bail qui lui est proposée. Le bail en question se poursuivra alors avec l'ancien fermier ou pourra faire l'objet d'une résiliation anticipée selon l'art. 17 LBFA si l'ancien fermier a renoncé à toute exploitation agricole.

Dans ce même délai de trois mois, le bailleur peut demander au reprenant de conclure un nouveau bail à ferme.

Si l'une des deux hypothèses précédentes n'est pas réalisée, le bail est repris aux mêmes conditions et pour la même durée que précédemment.

Signalons qu'en pratique les reprises d'affermages complémentaires ont souvent lieu tacitement, voire par actes concludants après le paiement du premier fermage par le nouvel exploitant. Tel est notamment le cas fréquent après la remise du domaine d'un père à son fils.

6. Réunion parcellaire

Les réunions et les remaniements parcellaires entraînent généralement des modifications très importantes de l'état de propriété. Ils donnent lieu à des regroupements et déplacements de parcelles. Par des travaux collectifs et des équipements nouveaux, ils peuvent d'autre part conduire à de nouveaux modes d'exploitation.

Un tel bouleversement a quelquefois pour conséquence de rendre intolérable la continuation des baux conclus précédemment.

Pour tenir compte de tels changements, l'art. 20 LBFA permet à chaque partie de résilier par écrit le bail à ferme pour la prise de possession du nouvel état.

Comme ce nouvel état de propriété est connu suffisamment à l'avance et que l'annonce de la prise de possession n'est pas communiquée du jour au lendemain, les contractants ne sont pas pris au dépourvu.

La résiliation peut cependant avoir des conséquences fâcheuses pour le fermier qui ne trouvera pas nécessairement des terrains de compensation. L'équilibre et la viabilité de son entreprise s'en trouveront d'autant plus exposés que la résiliation anticipée du bail ne donne pas droit dans ce cas à une indemnité (art. 20 al. 2 LBFA).

Si la valeur des terrains affermés est sensiblement augmentée en raison des opérations effectuées dans le cadre de la réunion ou du remaniement parcellaires, le bailleur pourra obtenir une adaptation du fermage en application de l'art. 11 LBFA.

7. Demeure du fermier

Comme le paiement du fermage est, avec l'entretien convenable du bien affermé, l'obligation principale à la charge du fermier, le défaut de paiement est considéré comme une violation majeure du contrat. Il peut en entraîner la résiliation anticipée.

Lorsque le fermage exigible est échu et que le fermier ne s'en est pas acquitté, le bailleur peut lui signifier par écrit qu'à défaut de paiement dans les six mois, le bail sera résilié à ce terme (art. 21 LBFA).

On remarquera que ce délai n'est que de soixante jours dans le bail à ferme non agricole (art. 293 CO).

L'écoulement du temps ne suffit donc pas à obtenir le départ du fermier. Il est impératif que le bailleur lui ait notifié la commination par écrit en spécifiant sans ambiguïté que le bail sera résilié à l'échéance du délai de six mois si le fermage n'a pas été versé à cette date.

Le délai part de la réception de la commination par le fermier et non du terme convenu pour le paiement du fermage.

La commination peut porter non seulement sur le dernier fermage échu, mais sur tous les fermages arriérés. Il faut cependant tenir compte de ce que les fermages se prescrivent par cinq ans (art. 128 ch. 1 CO).

Si le fermier ne s'est pas acquitté à l'échéance de la totalité des fermages arriérés non prescrits indiqués dans la commination ou s'il les a payés tardivement, la résiliation du bail est acquise en faveur du bailleur. Celui-ci pourra alors faire procéder à l'expulsion du fermier en recourant à la procédure cantonale.

Il se pourrait que le fermier refuse de payer en estimant qu'il dispose de son côté d'une créance compensatoire à l'égard du bailleur. Si tel est le cas, il doit évidemment s'agir d'une créance immédiatement exigible et non à la fin du bail. Il importe d'autre part que le fermier

prenne la précaution de faire valoir la compensation par écrit auprès du bailleur avant l'échéance de la commination.

En garantie des fermages de l'année écoulée et de l'année courante, le bailleur dispose du même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer (art. 286 CO avec renvoi aux art. 272 ss CO). Par conséquent, s'il en est requis, l'Office des poursuites dressera un inventaire du matériel et des objets appartenant au fermier nécessaires à la couverture de la créance. Le fermier ne sera alors pas autorisé à enlever les meubles et objets portés à l'inventaire, même en cas de déménagement. Il appartiendra évidemment au bailleur d'effectuer les opérations exigées par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite (LP) pour valider l'inventaire et obtenir l'exécution forcée.

Si le bail est résilié, le fermier est tenu de réparer le dommage causé au bailleur, à moins qu'il ne puisse établir l'absence de toute faute (art. 21 al. 2 LBFA). Si le dommage est la conséquence du défaut de paiement du fermage, il lui sera difficile, sinon impossible, d'exciper d'une absence de faute. On ne voit toutefois pas que la réparation du dommage puisse atteindre des montants importants.

Signalons enfin que, si le fermier est déclaré en faillite, le bail prend fin dès l'ouverture de ladite faillite (art. 295 CO).

8. Aliénation de la chose affermée

Un principe spécifique du contrat de bail à ferme agricole veut que la vente ne rompt pas le bail.

L'art. 14 LBFA étend l'application de ce principe à toute aliénation du bien affermé, même s'il est enlevé au fermier en raison de poursuites ou de faillite.

Le nouvel acquéreur succède sans autre au bailleur pour toutes les obligations qui lui incombaient dans le contrat.

Il est toutefois fait exception à ce principe dans les trois cas suivants énumérés à l'art. 15 LBFA :

- a) Lorsque le bien affermé est aliéné en vue d'une construction immédiate.

Comme l'acquéreur doit vouloir procéder à la construction dès qu'il sera en possession du bien affermé, il est indispensable qu'il soit en mesure de présenter un projet concret, conforme à la nature et à la réglementation de la zone, accompagné si possible d'une attestation de l'autorité communale.

- b) Lorsque le bien affermé est aliéné à des fins publiques.

L'équipement ou l'aménagement des terrains concernés en vue de constructions d'intérêt général par une collectivité publique constitueront souvent le motif de l'aliénation.

Ici encore, le projet devrait être suivi d'une réalisation à court terme. La constitution de terrains de réserve ainsi que la nécessité d'un changement de zone ne répondront pas à la condition posée par la loi.

c) Lorsque le bien affermé est aliéné pour être exploité par le nouveau propriétaire.

Il s'agit évidemment du cas le plus fréquent. Signalons que le fermier dispose en pareille circonstance d'un droit de préemption qu'il n'a peut-être ni le désir ni les moyens financiers d'exercer (art. 47 LDFR).

Il appartient évidemment à l'acquéreur de justifier à la fois de son aptitude à exploiter le bien affermé, de la possibilité et de sa volonté de le faire dans un délai rapproché.

Lorsqu'une de ces conditions est réalisée, l'acquéreur qui entend résilier le bail doit en signifier la résiliation par écrit au fermier dans les trois mois à compter de la conclusion de l'acte d'aliénation (art. 15 al. 2 LBFA).

La notification de la résiliation doit en outre respecter un délai d'une année au moins pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local. Ce délai commence à courir dès réception par le fermier de la dénonciation écrite.

Le fermier dispose ainsi d'un certain laps de temps pour s'organiser.

Cependant, lorsque la résiliation a des conséquences pénibles pour le fermier ou sa famille sans que cela soit justifié par les intérêts du nouveau propriétaire, le fermier peut ouvrir une action judiciaire en prolongation du bail dans un délai de trente jours à compter de la réception de la résiliation.

C'est ce qu'on appelle la petite prolongation par rapport à la grande prolongation des art. 26 ss LBFA.

Si le juge constate que les conditions posées par l'art. 15 al. 3 LBFA in fine sont réalisées, il prolongera le bail de six mois au moins et de deux ans au plus.

Pour l'appréciation des conséquences pénibles de la résiliation pour le fermier, le magistrat judiciaire ne devrait tenir compte que d'une situation de détresse. Elle se présentera généralement lors de l'aliénation d'une entreprise. Il sera en effet extrêmement difficile pour le fermier de retrouver un nouveau domaine en fermage, ou, selon son âge, de se réinsérer dans une activité professionnelle lui assurant un revenu équivalent.

Les intérêts du nouveau propriétaire doivent également être pris en considération. S'il s'agit d'un agriculteur qui est contraint de quitter rapidement son ancien domaine, la préférence sera donnée au titulaire du droit de propriété.

Toutefois, la loi permet au fermier évincé par la résiliation anticipée du bail d'obtenir la réparation de son dommage auprès du bailleur (art. 15 al. 4 LBFA).

Ces dommages-intérêts sont cependant limités à la période qui s'étend jusqu'à l'échéance normale du bail.

Le montant de la réparation devrait couvrir la perte du revenu net du fermier entre son départ anticipé et le terme du contrat.

Tel sera généralement le cas lors de l'enlèvement d'une parcelle qui ne représente pas une partie importante de l'exploitation du fermier. Le bailleur tentera, le cas échéant, d'objecter que le fermier a toutes les chances de trouver rapidement un immeuble en remplacement. Le

fermier lui rétorquera que si une telle occasion se présentait, il la saisirait même en conservant le terrain dont l'affermage lui a été résilié par anticipation !

La situation se présente différemment lors de l'aliénation d'une entreprise. Comme le fermier doit faire son possible pour diminuer le dommage à la charge du bailleur, il lui faudra, à défaut de retrouver un domaine à exploiter, chercher un emploi, peut-être dans une autre profession.

Les revenus qu'il réalisera ailleurs jusqu'au terme du contrat devront être déduits du montant du dommage provoqué par la résiliation anticipée du bail. Selon un principe bien connu, notamment dans le domaine des assurances, l'indemnité réparatoire ne doit pas constituer un bénéfice pour le lésé.

En revanche, le fermier est fondé à quitter le bien affermé seulement lorsqu'il aura été entièrement dédommagé ou lorsque des garanties suffisantes lui auront été fournies par le bailleur (art. 15 al. 4 in fine LBFA).

Pour des raisons pratiques, l'art. 15 al. 5 LBFA recommande de régler les modalités de la résiliation anticipée dans l'acte d'aliénation avec l'accord écrit du fermier.

9. Dispositions impératives

Les dispositions de droit public relatives à l'affermage par parcelles (art. 30 ss LBFA), à l'affermage complémentaire (art. 33 ss LBFA), au calcul et au contrôle du fermage (art. 36 ss LBFA) obligent évidemment les parties.

De surcroît, le législateur a voulu protéger le fermier contre des engagements qu'il aurait souscrits à son détriment. C'est la raison pour laquelle l'art. 29 LBFA stipule que, sous peine de nullité, le fermier ne peut pas renoncer par avance aux droits qui sont conférés à lui et à ses héritiers en matière civile par le chapitre 2 de la loi (droit de préaffermage, durée du bail, aliénation de la chose affermée, extinction du bail et prolongation judiciaire du bail notamment).