

N° 29/2017

# Droit du bail

Publication annuelle  
du Séminaire sur le droit du bail  
Université de Neuchâtel



Helbing  
Lichtenhahn  
Verlag

## IMPRESSUM

### Droit du bail

Publication annuelle du Séminaire sur le droit du bail  
Université de Neuchâtel  
N° 29/2017

### Edition et administration

Séminaire sur le droit du bail  
Université de Neuchâtel  
Avenue du 1<sup>er</sup>-Mars 26  
CH-2000 Neuchâtel  
Téléphone +41 32 718 12 60  
Téléfax +41 32 718 12 61  
Courriel: [seminaire.bail@unine.ch](mailto:seminaire.bail@unine.ch)  
Internet: [www.bail.ch](http://www.bail.ch)  
CCP 20-5711-2  
Secrétaire: Sylvia STÄHLI

### Parution

Dernier trimestre de chaque année. 1<sup>re</sup> année: 1989

### Abonnement

Fr. 35.– par an. Sauf avis contraire avant le  
15 septembre de chaque année, l'abonnement est  
renouvelé sans formalité.

### Manière de citer

DB (ex. DB 2002 N 2)

### Reproduction

La reproduction de textes n'est admise qu'avec  
l'autorisation expresse de l'éditeur et avec l'indication  
exacte de la source.

### Comité de rédaction

Président: François BOHNET (F.B.), professeur et avocat,  
Neuchâtel  
Membres: Blaise CARRON (B.C.), professeur et avocat,  
Neuchâtel et Berne  
Philippe CONOD (P.C.), avocat et professeur associé,  
Lausanne et Neuchâtel  
Patricia DIETSCHY-MARTENET (P.D.-M.), Dr en droit,  
collaboratrice scientifique et chargée d'enseignement  
et de cours, Neuchâtel, Fribourg et Lausanne  
Pierre WESSNER (P.W.), professeur honoraire,  
Neuchâtel

### Ont collaboré à ce numéro :

Carole AUBERT (C.A.), avocate, Neuchâtel  
Julien BROQUET (J.B.), avocat, Neuchâtel  
Christine CHAPPUIS (C.C.), professeure, Genève  
Pascal JEANNIN (P.J.), avocat, doctorant, Neuchâtel  
Guillaume JÉQUIER (G.J.), avocat, doctorant, Neuchâtel  
Sylvain MARCHAND (S.M.), professeur, Genève et Neuchâtel  
Marino MONTINI (M.M.), avocat, Neuchâtel

### ISSN

1661-5409

## 5. Divers

28

### Bail à ferme agricole. Conclusion d'un bail à ferme agricole par actes concluants. Précision de la notion d'entreprise agricole.

Tribunal fédéral

03.08.2016

A. c. B., C. et D./D. c. B., C. et A.

4A\_57/2016 et 4A\_59/2016

Art. 11 CO; 1 LBFA

1. L'entreprise agricole, qui comprend notamment trois parcelles et est propriété de la communauté héréditaire G., en la personne de C. et D., a été affermée il y a plus de 20 ans aux deux fermiers E. et F., avec l'accord de l'Autorité foncière cantonale. Le bail à ferme durait jusqu'en février 2013. Suite au partage successoral, D. a été inscrit le 12 mai 2015 comme unique propriétaire desdites parcelles. Après la résiliation anticipée du bail à ferme agricole par E. en février 2012, B. a repris le bail à ferme agricole de deux des parcelles jusqu'au 28 février 2013, avec l'accord de l'Autorité foncière cantonale. Dès février 2013, B. a également repris le bail à ferme agricole de F, exploitant ainsi l'ensemble de l'entreprise agricole et a procédé au paiement des fermages fixés par l'Autorité foncière cantonale. Le 30 avril 2013, D. a conclu un contrat de bail à ferme agricole avec A. portant sur l'ensemble de l'entreprise agricole, sous réserve qu'elle en devienne l'unique propriétaire.
2. Le 10 mars 2014, B. a ouvert action à l'encontre des héritiers C. et D. afin de faire constater l'existence d'un bail à ferme agricole depuis le 1<sup>er</sup> mars 2013. C. et A., ce dernier en tant que dénoncé, ont demandé le rejet de la demande. Le juge de première instance ainsi que le tribunal cantonal ont retenu l'existence d'un bail à ferme agricole avec B. portant sur l'ensemble de l'entreprise agricole dès le 1<sup>er</sup> mars 2013.
3. Par des recours séparés, A. et D. ont saisi le TF, invoquant l'absence de contrat de bail à ferme agricole conclu avec B.
4. Le TF rappelle que les litiges portant sur des baux à ferme ne doivent pas être qualifiés de litige « en matière [...] de droit du bail à loyer » au sens de l'art. 74 al. 1 lit. a LTF (*ATF 141 III 159 c. 1.2*), de sorte que le recours au TF n'est recevable que si la valeur litigieuse du cas s'élève à CHF 30 000.– (art. 74 al. 1 lit. b LTF) (c. 2). En l'espèce, la valeur litigieuse a été fixée à CHF 306 000.– par les parties de sorte que les recours sont recevables.
5. Le litige porte premièrement sur l'existence d'un bail à ferme agricole. Le contrat de bail à ferme agricole est défini et principalement réglé par la Loi sur le bail à ferme agricole (art. 4 al. 1 LBFA). Les dispositions du Code des obligations s'appliquent subsidiairement. Le contrat de bail à ferme agricole est valablement conclu par un échange de manifestations de volonté concordantes des parties (art. 1 al. 1 CO). La volonté réelle des parties au moment de la conclusion du contrat est déterminante. Si la volonté réelle des parties ne peut être établie, les manifestations de volonté sont interprétées selon le principe de la confiance. L'établissement de la volonté réelle des parties relève de l'appréciation des preuves et ne peut être revu par le TF que dans les limites de l'art. 105 LTF. Par contre, l'interprétation du contrat en vertu du principe de la confiance est une question de droit que le TF peut revoir librement. La validité d'un bail à ferme agricole n'est soumise à aucune forme, de sorte qu'un tel contrat peut être conclu par actes concluants (*ATF 118 II 441 c. 1 et TF, 29.03.2006, 5A.31/2005 c. 2.1.3*). La conclusion d'un contrat de bail agricole est en particulier admise lorsque le bailleur a connaissance du fait qu'un nouveau fermier exploite l'entreprise agricole et ne prend aucune disposition pour l'expulser. Le bailleur a connaissance de l'exploitation de l'entreprise agricole par un nouveau fermier au plus tard lorsqu'il reçoit des fermages de sa part. En l'espèce, le fermier a exploité l'entreprise agricole au vu et au su des propriétaires. Ces derniers ne s'y sont jamais opposés et ont accepté sans réserve les fermages à titre de rétribution, déjà en cours d'année 2012 pour le fermage concernant deux des parcelles puis, en décembre 2012, pour la première tranche du fermage de l'année 2013. Par conséquent, le TF admet l'existence d'un accord de fait sur les éléments essentiels du bail à ferme agricole (c. 4). Le TF rappelle aussi que le juge doit faire appel au principe de la confiance uniquement lorsque la volonté réelle des parties ne peut pas être établie, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (c. 5.7).
6. Deuxièmement, le TF précise l'étendue du bail à ferme agricole en ce sens que les bâtiments d'exploitation ainsi que les bâtiments d'habitation font en principe partie intégrante de l'entreprise agricole, s'ils sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise. De tels bâtiments sont en particulier nécessaires en cas de détention de bétail et lorsqu'aucun lieu d'habitation suffisamment proche du centre de l'exploitation n'est

disponible. En revanche, une entreprise agricole peut exister indépendamment de bâtiments d'habitation lorsque ceux-ci ne sont pas nécessaires à son exploitation. En l'espèce, le fait que le fermier ne vive pas dans la partie habitable du domaine n'influe aucunement sur l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole sur l'ensemble dudit domaine, dans la mesure où l'utilisation de la partie habitable n'est pas nécessaire à l'exploitation de l'entreprise agricole (c. 5.4).

■ **Note**

7. D'un point de vue procédural, l'arrêt commenté rappelle que l'art. 74 al. 1 lit. a LTF qui prévoit une valeur litigieuse minimale différente pour le droit du bail à loyer (et du droit du travail) ne s'applique pas aux litiges portant sur des baux à ferme. Un recours au TF n'est par conséquent recevable que si la valeur litigieuse s'élève à au moins CHF 30 000.– (c. 2) (voir ég. Carron, *Les spécificités du bail à ferme, une comparaison avec le bail à loyer*, in : Bohnet/Carron [éd.], 19<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2016, p. 121 ss, N 231 ss et réf.).
8. Compte tenu de l'absence de litige sur ce point, la décision commentée ne précise pas la manière dont la valeur litigieuse doit être calculée. Le TF a cependant eu l'occasion de décrire la méthode pertinente dans une décision antérieure concernant un bail à ferme non agricole (ATF 136 III 196 c. 1.1). Si le contrat est de durée déterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer pendant la durée convenue. En cas de durée indéterminée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable. Cette période s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En revanche, la période de protection de l'art. 271a al. 1 lit. e CO, applicable au bail à ferme non agricole en vertu de l'art. 300 al. 1 CO (ATF 136 III 106 c. 1.1), ne s'applique à notre avis pas à un bail à ferme agricole en raison de l'exception figurant à l'art. 1 al. 4 LBFA.
9. D'un point de vue matériel, l'arrêt commenté applique la théorie générale de la formation du contrat à la conclusion par actes concludants d'un bail à ferme agricole. Il convient sur ce point de mentionner deux précédents concernant la formation du contrat de bail agricole :
  - ATF 118 II 441 c. 1 : La conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole n'est pas subordonnée à une forme particulière ou à la manifestation de volonté expresse des parties, mais peut survenir tacitement par actes concludants. En l'espèce, l'utilisation par le fermier de l'entreprise agricole, sans intervention

du bailleur pour l'en empêcher, et l'acceptation par ce dernier des fermages, constituent des actes concludants en vertu desquels un bail à ferme agricole a été valablement conclu.

- TF, 29.03.2006, 5A.31/2005 c. 2.1.3 : Lorsque les parties semblent en désaccord sur le montant du fermage, le fait pour le bailleur de recevoir le fermage que le fermier considère devoir et de ne prendre aucune mesure pour l'empêcher d'exploiter l'entreprise constitue un acte concludant par lequel les parties se sont mises d'accord sur les éléments essentiels du contrat, y compris le montant du fermage.
10. L'arrêt commenté apporte une précision quant au moment à partir duquel les parties concluent un bail à ferme agricole par actes concludants. Le contrat existe aussitôt que le bailleur a connaissance de l'exploitation de l'entreprise par le nouveau fermier et qu'il n'entreprend aucune mesure pour l'en empêcher. Selon le TF, la connaissance par le bailleur de l'exploitation de l'entreprise par le nouveau fermier intervient au plus tard (« spätestens ») à la réception du fermage. Pour admettre la conclusion par actes concludants d'un bail à ferme agricole, il ne serait donc pas nécessaire que le bailleur reçoive et accepte un premier fermage, un élément pourtant essentiel du contrat de bail à ferme agricole (pour le bail à ferme, cf. Carron, in : Bohnet/Carron/Montini [éd.], *Commentaire pratique du bail à loyer et à ferme*, 2<sup>e</sup> éd. 2017, art. 275 CO N 33 et réf.). A notre avis, cette précision s'explique par le fait que, dans le cas présent, le fermage avait déjà été fixé par l'Autorité foncière cantonale.
  11. Enfin, l'arrêt commenté précise la notion d'« entreprise agricole » (*landwirtschaftliches Gewerbe*) au sens de l'art. 1 al. 1 lit. b LBFA et des art. 7 s. LDFR. Il tranche plus précisément la question de savoir si un bail à ferme agricole peut porter sur une « entreprise agricole » lorsqu'aucune habitation ne fait partie de la chose affermée. Suivant en cela l'analyse de l'instance précédente, le TF admet que les bâtiments d'exploitation et d'habitation du bien-fonds font en principe partie intégrante de l'entreprise agricole. Tel est le cas lorsque ces bâtiments sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise, et dès lors à l'exécution du contrat de bail à ferme agricole, en particulier en cas de détention de bétail ou encore lorsqu'aucun lieu d'habitation suffisamment proche de l'entreprise n'est disponible. Cependant, une entreprise agricole peut très bien exister et faire l'objet d'un bail à ferme agricole indépendamment du fait que de tels bâtiments ne font pas partie de la chose louée, lorsque ceux-ci ne sont pas nécessaires à l'exploitation de l'entreprise agricole.

**B.C.**