

# **BGer 2C 155/2022 vom 25. November 2022**

Bundesgericht, 2022-11-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_155\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_155_2022)

FR: TF 2C 155/2022 du 25 novembre 2022

IT: TF 2C 155/2022 del 25 novembre 2022

## **Regeste**

Requête en constatation du fermage licite; défaut d'intérêt digne de protection, | Droits réels

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'arrêt entrepris annule une décision en constatation du fermage licite rendue par la Commission d'affermage en vertu de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA ou la loi sur le bail à ferme agricole; RS 221.213.2). Il s'agit d'une décision finale ( art. 90 LTF ), rendue par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 86 al. 1 let . d LTF). La cause relève en outre du droit public ( art. 82 let. a LTF ; arrêt 2C\_1124/2015 du 31 mars 2017 consid. 1.1) et ne tombe sous le coup d'aucune des exceptions de l' art. 83 LTF . La voie du recours en matière de droit public est donc ouverte.

### **E. 1.2**

Le recours a été déposé en temps utile ( art. 100 LTF ) et en la forme prévue ( art. 42 LTF ), par le recourant, qui est destinataire de l'arrêt attaqué et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification, dès lors que le Tribunal cantonal a annulé la décision en constatation du montant du fermage licite qu'il avait sollicitée. Il dispose donc de la qualité pour recourir ( art. 89 al. 1 LTF ) et il convient d'entrer en matière.

### **E. 2**

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral ( art. 106 al. 1 LTF ), sous réserve des exigences de motivation figurant aux art. 42 et 106 al. 2 LTF . Il y procède en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF ), à moins que ces faits n'aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF ).

### **E. 3**

Le litige porte sur le point de savoir si c'est à bon droit que le Tribunal cantonal a retenu que le recourant n'avait pas d'intérêt digne de protection à obtenir une décision en constatation du fermage licite pour le bail conclu le 18 juillet 2013, de sorte que la Commission d'affermage aurait dû déclarer irrecevable la demande formée devant elle.

### **E. 4.1**

La loi sur le bail à ferme agricole soumet au contrôle de l'autorité le fermage des baux à ferme agricole, lequel ne doit pas dépasser la mesure licite ( art. 4 et 36 al. 1 LBFA ). La procédure de contrôle du fermage diffère selon que le bail à ferme porte sur une entreprise agricole au sens des art. 5 et 7 al. 1, 2, 3 et 5 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit

foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) ou sur un immeuble agricole ( art. 1 let. a et b LBFA ) (cf. arrêts 2C\_1124/2015 du 31 mars 2017 consid. 3.2; 4A\_212/2011 du 1er juillet 2011 consid. 3.2). Dans le premier cas, le fermage doit être soumis à l'approbation de l'autorité qui doit être saisie par le bailleur dans les trois mois dès l'entrée en jouissance de la chose affermée ( art. 42 al. 1 et 2 LBFA ). Si elle apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, l'autorité cantonale ouvre la procédure d'approbation ( art. 42 al. 3 LBFA ). Dans le second cas, l'autorité peut former opposition contre le fermage convenu dans les trois mois à compter du jour où elle a eu connaissance de la conclusion du bail, mais au plus tard deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après l'adaptation du fermage ( art. 43 al. 1 et 2 LBFA ). L'autorité cantonale décide si le loyer convenu pour l'entreprise ou pour l'immeuble est licite; elle ramène le fermage trop élevé au montant licite ( art. 44 al. 1 et 2 LBFA ). Dans le canton de Vaud, le Département en charge de l'agriculture a qualité pour former opposition contre le fermage d'un immeuble agricole ( art. 15 al. 1 let . c de la loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole [LVLBFA; BLV 221.313]) et la Commission d'affermage est l'autorité compétente pour se prononcer sur cette opposition ( art. 13 let . e LVLBFA). Les tiers et les parties ne peuvent pas former opposition contre le fermage (arrêt 4A\_212/2011 du 1er juillet 2011 consid. 3.2). Ils peuvent en revanche s'adresser à l'autorité compétente, afin de lui communiquer des informations sur le caractère illicite du fermage et lui demander d'agir (arrêt 4A\_212/2011 du 1er juillet 2011 consid. 3.2).

#### **E. 4.2**

Sous la note marginale "Effets de droit civil", l' art. 45 al. 1 LBFA prescrit que la convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite. Les fermages versés en vertu d'une convention nulle peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement ( art. 45 al. 2 LBFA ). Ainsi que l'a précisé la jurisprudence en se référant au texte allemand de l' art. 45 al. 1 LBFA (" Die Vereinbarung über den Pachtzins ist nichtig, soweit dieser das durch die Behörde festgesetzte Mass übersteigt "; voir aussi en italien: " La convenzione inerente al fitto è nulla in quanto il fitto ecceda la misura stabilita dall'autorità "), la nullité de la convention est conditionnée au prononcé d'une décision de l'autorité rendue au terme de la procédure d'opposition ou d'approbation (arrêt 4A\_212/2011 du 1er juillet 2011 consid. 3.1). Le montant convenu est valable sur le plan civil et lie le fermier tant que l'autorité ne s'est pas prononcée (arrêts 4A\_212/2011 du 1er juillet 2011 consid. 3.1; 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.3).

#### **E. 4.3**

Aux termes de l' art. 49 al. 1 LBFA , à la demande d'une partie qui y a un intérêt légitime, l'autorité administrative compétente sur le fond constate par une décision si la réduction de la durée du bail, l'affermage par parcelles, l'affermage complémentaire ou le montant du fermage peuvent être approuvés ou autorisés. La partie peut demander une décision en constatation avant que le bail soit conclu ( art. 49 al. 2 LBFA ). Cette disposition reprend pour le bail à ferme agricole l'art. 25 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA; RS 172.021), aux termes duquel une partie peut demander en tout temps que l'existence ou l'étendue de droits ou d'obligations fondées sur le droit public soit constatée par une décision (Message concernant la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, FF 1982 I 269, 308). L'action en constatation n'est recevable que si son auteur a un

intérêt digne de protection à la constatation. Selon la jurisprudence, un tel intérêt n'existe que lorsque le requérant a un intérêt actuel, de droit ou de fait, à la constatation immédiate d'un droit, sans que s'y opposent de notables intérêts publics ou privés, et à condition que cet intérêt digne de protection ne puisse pas être préservé au moyen d'une décision formatrice, c'est-à-dire constitutive de droits et d'obligations ( ATF 142 V 2 consid. 1.1; 132 V 257 consid. 1). En ce sens, le droit d'obtenir une décision en constatation est subsidiaire (cf. à propos de la décision en constatation de l' art. 49 LBFA , YVES DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, Tome 2, Berne 2006, p. 680, note de bas de page 3526). La décision en constatation au sens de l' art. 49 al. 1 LBFA ne peut pas invalider rétroactivement la convention passée entre les parties et ne peut ainsi pas servir de base à une réduction du fermage. Elle ne permet que de dire si le montant du fermage peut, dans une procédure ultérieure (selon l'art. 42 ou selon l' art. 43 LBFA ), être approuvé ou autorisé (arrêt 4A\_212/2011 du 1er juillet 2011 consid. 3.3).

#### **E. 4.4**

En l'occurrence, le recourant a formé le 26 août 2019 auprès de la Commission d'affermage une requête en constatation du montant du fermage licite concernant le bail qu'il a conclu le 18 juillet 2013 avec B.\_\_\_\_\_. Il n'est pas contesté que si le bail constituait un bail commercial, la requête était d'emblée irrecevable, la Commission d'affermage n'étant pas compétente pour se prononcer sur le montant du loyer. Par ailleurs, si le bail portait sur un immeuble agricole, le Département en charge de l'agriculture ne pouvait plus, au moment de la requête du recourant, former opposition contre le montant du fermage, car le délai de deux ans depuis l'entrée en jouissance de la chose affermée était échu (cf. consid. 4.1). L'autorité compétente ne pouvant plus agir, le recourant n'avait plus d'intérêt pratique et concret à faire constater le montant du fermage lorsqu'il a déposé sa demande, ainsi que l'a retenu le Tribunal cantonal. Dès lors que celle-ci n'avait pas d'incidence sur l'issue du litige, le Tribunal cantonal pouvait ainsi laisser ouverte la question de la qualification entre bail commercial et bail portant sur un immeuble agricole. C'est à tort que la Commission d'affermage relève dans ses déterminations que l' art. 45 LBFA impliquerait que les parties doivent pouvoir la saisir pour avoir connaissance du montant licite à considérer. Ainsi que l'a déjà relevé la jurisprudence, le législateur n'a pas voulu permettre à l'une des parties au contrat, s'agissant du contrôle du fermage d'un immeuble, d'initier, après le délai de deux ans depuis l'entrée en jouissance de la chose affermée la procédure conduisant à la fixation du montant licite au sens de l' art. 45 al. 1 LBFA (arrêt 4A\_212/2011 du 1er juillet 2011 consid. 3.3). En d'autres termes, cette disposition ne peut pas servir à contourner l' art. 43 LBFA .

#### **E. 4.5**

Dans ses écritures, le recourant fait valoir qu'il dispose encore d'un intérêt digne de protection au constat du montant du fermage, malgré l'échéance du délai d'opposition de deux ans prévu à l' art. 43 LBFA .

##### **E. 4.5.1**

Tout d'abord, selon lui, le contrat de bail aurait été adapté au 1er avril 2018, de sorte qu'un nouveau délai de deux ans aurait commencé à courir à cette date (cf. art. 43 al. 2 in fine LBFA). L'adaptation évoquée par le recourant résulte de la modification de l'art. 1 al. 1 de l'ordonnance du 11 février 1987 concernant le calcul des fermages agricoles (ordonnance sur les fermages, OFerm; RS 221.213.221), le rendement admissible étant passé de 3,5 % à

3,05 % au 1er avril 2018 (RO 2018 1003). Lorsqu'il s'agit d'une entreprise agricole, l'adaptation du fermage dans les limites de la modification des éléments de calcul fixés par le Conseil fédéral n'est pas soumise à approbation (art. 42 al. 2 deuxième phrase LBFA). A fortiori, l'adaptation du fermage d'un immeuble agricole en raison d'une modification de l'ordonnance sur les fermages ne saurait faire partir un nouveau délai pour l'opposition prévue à l' art. 43 LBFA . L'argument du recourant tombe donc à faux.

#### **E. 4.5.2**

Le recourant considère aussi qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à faire fixer le montant du fermage licite, en vue d'engager, dans le cadre d'une procédure civile, une action en remboursement du trop perçu au cas où la nullité du bail commercial serait constatée. La décision de l'autorité vise à constater si le fermage peut être approuvé ou autorisé (art. 49 al. 1 in fine LBFA). Elle n'est pas un outil à disposition des parties pour leurs éventuelles futures procédures civiles et ne peut pas invalider la convention conclue.

#### **E. 4.5.3**

Selon le recourant, c'est parce que la propriétaire aurait intitulé le contrat de bail "contrat de bail commercial" que le Département n'aurait pas agi dans le délai de deux ans. Il faudrait envisager une restitution du délai de l' art. 43 LBFA , car le contraire permettrait sinon aux propriétaires de contourner les règles de protection prévues par la LBFA. Le recourant peut signaler au Département les faits qu'il dénonce. En revanche, on ne voit pas en quoi ces éléments lui confèrent un intérêt actuel et concret à obtenir une décision en constatation sur le montant du fermage. La question de savoir si l'autorité compétente pour s'opposer au fermage d'un immeuble agricole peut obtenir une restitution du délai de deux ans ne fait pas l'objet de la présente procédure et n'a pas à être examinée.

#### **E. 4.6**

Enfin, le recourant fait valoir que le Tribunal cantonal aurait dû envisager que le bail portait sur une entreprise agricole et non sur un immeuble agricole. Il aurait ainsi encore un intérêt digne de protection à faire constater le montant licite, pour que l'autorité engage la procédure d'approbation de l' art. 42 LBFA .

##### **E. 4.6.1**

Selon l' art. 7 al. 1 LDFR , auquel renvoie l' art. 1 let. b LBFA , par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles du pays, au moins une unité de main-d'oeuvre standard (UMOS). Pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c) qui doivent former une unité (d). Il faut, en outre, que ces éléments servent de base à la production agricole (e) et que leur exploitation exige au moins une UMO ( ATF 135 II 313 consid. 5).

##### **E. 4.6.2**

En l'espèce, selon les faits retenus dans l'arrêt attaqué, B. \_\_\_\_\_ a loué au recourant des locaux frigorifiques, ainsi qu'une halle de conditionnement et de stockage, sis sur la parcelle dont elle est propriétaire à U. \_\_\_\_\_. Le bail porte sur une surface totale de 798 m2 et les surfaces d'accès bétonnées. Par ailleurs, le 25 juillet 2013, B. \_\_\_\_\_ et le recourant ont signé une convention sur les modalités de la reprise de l'activité maraîchère de la première, sans production. A teneur de ces faits, aucune production agricole n'est en cause en l'espèce,

ce qui exclut la qualification d'entreprise agricole. Quoi qu'il en pense, le fait que le recourant possède lui-même une entreprise agricole ne conduit pas à retenir que le bail conclu avec l'intimée porte sur une entreprise agricole. Pour le surplus, le recourant allègue des faits qui ne résultent pas de l'arrêt attaqué, perdant de vue que le Tribunal fédéral n'est pas une instance d'appel ( art. 105 al. 1 LTF ). Sur le vu des faits de l'arrêt entrepris, il n'y a aucun motif de retenir que le bail portait sur une entreprise agricole.

#### **E. 4.7**

En conclusion, c'est à bon droit que le Tribunal cantonal a retenu que la demande en constatation du montant du fermage formée par le recourant aurait dû être déclarée irrecevable et qu'il a partant annulé la décision de la Commission d'affermage du 8 mars 2021.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Succombant, le recourant doit supporter les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). L'intimée B. \_\_\_\_\_ a droit à des dépens, à charge du recourant ( art. 68 al. 1 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens au canton de Vaud ( art. 68 al. 3 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.