

# BGer 4A 201/2022 vom 14. April 2023

Bundesgericht, 2023-04-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_201\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_201_2022)

FR: TF 4A 201/2022 du 14 avril 2023

IT: TF 4A 201/2022 del 14 aprile 2023

## Regeste

droit de préaffermage des descendants du bailleur (art. 5 LBFA), | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment en ce qui a trait au délai de recours (art. 46 al. 1 let. a et 100 al. 1 LTF) et à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ).

### E. 2

Le litige porte sur l'inscription au registre foncier d'une mention selon laquelle la recourante bénéficie d'un droit de préaffermage sur l'entreprise agricole propriété de la société. Le Tribunal cantonal a confirmé en dernier lieu le refus opposé par le conservateur du registre. Ses motifs peuvent se résumer ainsi: Les parcelles concernées appartiennent à la société, qui ne peut avoir des "descendants". Si la mère de la recourante détient 25 % des actions de la holding chapeautant la société, ceci ne fait pas d'elle la propriétaire/bailleresse de ces parcelles. Le fait qu'elle soit administratrice des deux entités n'y change rien. La recourante n'ayant pas qualité de "descendant du bailleur" au sens de l' art. 5 LBFA , elle ne saurait requérir l'inscription d'un droit de préaffermage. La recourante dénonce une interprétation erronée ou arbitraire de l' art. 5 LBFA . Elle se plaint aussi d'une inégalité de traitement.

### E. 3

Pour le surplus, les cantons règlent les détails et la procédure." Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté aux art. 4 ss LVLBFA.

#### E. 3.1

Aux termes de l' art. 5 LBFA , "1 Les cantons peuvent instituer un droit de préaffermage sur les entreprises agricoles pour les descendants du bailleur qui entendent les exploiter eux-mêmes et en sont capables. 2 Le descendant ne pourra toutefois opposer le droit de préaffermage à un tiers que si ce droit est mentionné au registre foncier.

#### E. 3.2

La recourante prône une interprétation dynamique du terme "descendant" figurant à l' art. 5 LBFA , fondée sur le but poursuivi par le législateur plutôt que la lettre d'une disposition dont la rédaction remonte à plus de quarante ans. Il conviendrait de "lever le voile" entourant les deux sociétés et de considérer sa mère comme la propriétaire économique de l'entreprise, forte de ses 25 % d'actions dans la holding (elle-même en mains du capital-actions de la société) et de sa qualité d'administratrice dans les deux entités. Il n'est pas possible de lui emboîter le pas. Le législateur fédéral, à l' art. 5 LBFA , fait clairement

référence aux "descendants" du bailleur (" Nachkommen des Verpächters "; " discendenti del locatore "), ce qui évoque un lien de filiation au sens du droit civil. Il s'agissait d'éviter les situations choquantes où, en raison de brouilles familiales, un père refusait de remettre l'exploitation de son domaine à son enfant et préférait prendre un fermier extérieur à la famille (cf. Message du 11 novembre 1981 concernant la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, FF 1982 I 284; JEAN-MICHEL HENNY, La loi fédérale sur le bail à ferme agricole, in: Communications de droit agraire 1985, p. 120). L'opinion publique avait été fortement sensibilisée par quelques cas douloureux dont la presse s'était saisie (cf. CLAUDE PAQUIER-BOINAY, Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage, 1991, p. 215). Le droit de préaffermage vise avant tout à assurer la transition entre le moment où un descendant est à même de reprendre l'exploitation du domaine et celui où il héritera de ce bien. Il permet d'éviter qu'en raison de conflits familiaux, un exploitant doive quitter le domaine familial durant plusieurs années avant de pouvoir revenir l'exploiter à la mort du propriétaire (cf. PAQUIER-BOINAY, op. cit., p. 219 i.f. -220; HENNY, op. cit., ibidem ). La doctrine ne s'exprime pas sur le cas où l'entreprise agricole appartient à une société commerciale plutôt qu'à une personne physique; l'expression "descendants" utilisée par le législateur paraît bien avoir enterré, par sa clarté, toute forme de controverse à ce sujet (cf. STUDER/HOFER, Le droit du bail à ferme agricole, 1988, p. 74 ss ad art. 5 LBFA et PAQUIER-BOINAY, op. cit., p. 219 s., lesquels se réfèrent uniquement aux descendants du bailleur par référence au rapport de filiation avec le bailleur). Le Message du Conseil fédéral n'entrevoit d'ailleurs rien d'autre (Message précité, FF 1982 I 284). Cela étant, même si, par hypothèse, l'on admettait de "percer le voile" formé par les deux personnes morales, l'on se heurterait au constat que l'actionnaire considérée ne détient qu'une participation minoritaire. Dans un tel cas, le descendant en cause n'a pas l'expectative de devenir propriétaire du domaine par succession au moment du décès de son parent. Il héritera tout au plus des actions de celui-ci et restera un actionnaire minoritaire. Or, telle est bien la situation à laquelle la recourante est confrontée puisque sa mère ne détient que 25 % des actions de la holding qui chapeaute la société propriétaire du domaine. Que les autres actions soient détenues par des oncles ou tantes, respectivement par des cousins, ne sert pas la cause de la recourante, qui brandit vainement l'argument qu'il s'agirait d'une société familiale. Tout au contraire, le fait que des cousins de la recourante aient d'ores et déjà hérité des actions de leur père démontre bien que la recourante ne s'inscrit pas dans la même ligne de succession. La présente situation n'est donc en rien comparable avec celle envisagée par le législateur, soit le règlement d'une situation transitoire jusqu'à la dévolution successorale au descendant désireux et capable d'exploiter le domaine. Enfin, la recourante ne peut en déduire de règle générale s'agissant de toute personne morale qui aurait été intercalée, la configuration du cas d'espèce étant assez spécifique. Certes, ce système légal n'est pas immuable. Le Conseil fédéral avait d'ailleurs imprimé l'intention de procéder à des changements dans son projet PA22+ (Politique agricole à partir de 2022), englobant notamment la révision des lois fédérales sur le droit foncier rural (LDFR) et sur le bail à ferme agricole: il relevait que si moins de 1 % des entreprises agricoles étaient gérées par des personnes morales, de plus en plus d'agriculteurs envisageaient la possibilité de créer une société anonyme, une société à responsabilité limitée ou une société en commandite par actions. Il a également mis le doigt sur une des problématiques induites par la création d'une telle entité, à savoir qu'une personne morale ne peut en aucun cas avoir des liens de parenté avec une personne physique. Il s'ensuit que l'apport d'un immeuble ou d'une entreprise agricoles dans une

personne morale est soumis à autorisation (cf. Rapport explicatif de l'Office fédéral de l'agriculture du 14 novembre 2018, en vue de la Consultation relative à la Politique agricole à partir de 2022, p. 125). Dans ce cadre et entre autres nouveautés, le Conseil fédéral avait proposé d'étendre le droit de préemption aux descendants du détenteur d'au moins 25 % du capital-actions (Rapport précité, p. 126; avant-projet de révision de la LDFR du 14 novembre 2018, art. 45a). Paradoxalement, il n'a pas proposé de modification correspondante du droit de préaffermage concédé aux descendants par l' art. 5 LBFA , alors même qu'il existe un lien entre les deux institutions (cf. Message précité, FF 1982 I 284: "La structure du droit de préaffermage est, pour l'essentiel, conforme à celle du droit de préemption des articles 6 ss LPR [loi sur le maintien de la propriété foncière rurale, réd.]"; MANUEL MÜLLER, Les dispositions de droit privé de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, in: Communications de droit agraire 1987, p. 38). Quoi qu'il en soit, l'extension en question n'a pas été reprise dans le projet soumis au Parlement (FF 2020 4131; FRANZ WOLF, Die Revision des bäuerlichen Bodenrechts, Botschaft AP 2022+, in: Jusletter du 30 mars 2020, p. 3). En outre, après que le Conseil fédéral eut suggéré de "découpler" la révision partielle du droit foncier rural du reste du projet PA22+, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats a renoncé à entrer en matière sur la modification de la LDFR; elle a chargé le Conseil fédéral d'effectuer un nouvel examen approfondi et de soumettre un projet distinct au Parlement (motion 22.4253). C'est dire qu'il n'est pas encore mûr et ne saurait servir d'assise à la thèse de la recourante. Il n'y a donc, selon le droit positif, aucune violation du droit fédéral dont la recourante serait fondée à se plaindre. L'enseignement qu'elle croit tirer d'arrêts du Tribunal fédéral ayant trait à d'autres concepts de la LDFR ne lui est d'aucun secours (l' ATF 140 II 233 porte sur l'aliénation de parts d'une personne morale détenant une entreprise agricole et sur le régime d'autorisation des art. 61 ss LDFR ). Quant à l'inégalité de traitement dont elle se prétend victime, le Tribunal fédéral n'en cerne pas la nature en lisant le bref chapitre que lui consacre le recours. Ce grief est donc irrecevable ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.2). En bref, la recourante n'a pas qualité de descendante de la bailleresse au sens de l' art. 5 LBFA , ce qui entraîne le rejet de sa réquisition d'inscription au registre foncier, comme la cour cantonale l'a jugé à bon droit.

#### **E. 4**

Le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La recourante supportera les frais de procédure ( art. 66 al. 1 LTF ) mais sera dispensée de verser des dépens puisqu'aucun échange d'écritures n'a été ordonné.

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