

## **BGer 4A\_322/2017 vom 9. Oktober 2017**

Bundesgericht, 2017-10-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_322\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_322_2017)

FR: TF 4A\_322/2017 du 9 octobre 2017

IT: TF 4A\_322/2017 del 9 ottobre 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Contrairement à ce que croit la cour cantonale, le litige ne porte pas seulement sur l'exécution de l'expulsion du fermier, qui aurait déjà été ordonnée, et dont la valeur correspondrait au montant des loyers dus pendant la durée de la procédure d'exécution estimée à huit mois, mais bien un procès au fond qui exige de statuer sur la validité de la résiliation du bail, respectivement sur sa prolongation, et donc sur l'obligation du fermier de restituer la chose louée (art. 23 al. 1 de la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole [LBFA; RS 221.213.2]), avant d'ordonner, comme mesure d'exécution, l'exécution sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, respectivement l'expulsion par la force publique. La cour cantonale ayant admis un fermage de 15'000 fr. par an, la valeur litigieuse ouvrant le recours en matière civile est atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF).

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), par le défendeur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision prise sur appel par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF) dans une affaire de contrat de bail à ferme agricole (art. 72 al. 1 LTF), le recours en matière civile est recevable.

Il s'ensuit que le recours constitutionnel interjeté à titre subsidiaire est irrecevable.

#### **E. 1.2**

L'arrêt attaqué ne contient pas d'état de fait digne de ce nom (art. 112 LTF). Il a été complété d'office à l'aide du jugement de première instance (art. 105 al. 2 LTF).

#### **E. 2**

Sous réserve des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; arrêts 5A\_621/2013 du 20 novembre 2014 consid. 2.2, non publié aux ATF 141 III 53; 4A\_399/2008 du 12 novembre 2011 consid. 2.1, non publié aux ATF 135 III 112). Il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

#### **E. 3.1**

Il ressort des faits constatés et non contestés que le défendeur avait conclu avec son père un contrat de bail à ferme agricole valable et que le contrat de partage a été conclu, au nom du défendeur, par le représentant désigné par la justice de paix conformément à l'art. 609 CC

et par les autres héritiers.

Il est patent que, avec le premier juge, la cour cantonale a considéré que le contrat de partage, passé entre ce représentant et les autres héritiers, avait entre autres choses mis fin au contrat de bail à ferme agricole le jour même, soit au 3 juin 2013 (art. 3 al. 2 du contrat de partage), et qu'il avait été prolongé à bien plaisir par le nouveau propriétaire jusqu'au 31 décembre 2013.

### **E. 3.2**

Ce faisant, elle a méconnu que le représentant nommé par la Justice de paix en application de l'art. 609 CC n'avait de pouvoirs qu'en ce qui concerne la part successorale de cet héritier (qui avait été saisie), c'est-à-dire en ce qui concerne le montant en argent qui devait revenir à celui-ci et qui devait être transmis à l'Office des poursuites aux fins de désintéresser ses créanciers. Si la saisie de la part successorale et la désignation d'un représentant font perdre à l'héritier tout pouvoir de disposer de sa part et si, à la suite du contrat de partage, le montant revenant à l'héritier est versé à l'Office des poursuites, cette procédure d'exécution forcée n'exerce aucun effet sur le bail conclu avec le fermier. Il ne faut pas confondre la qualité d'héritier, dont la part a été saisie, et la qualité de fermier, qui est partie au contrat de bail. Il ne faut pas confondre non plus l'attribution du domaine à un héritier et le sort du bail du fermier qui exploite le domaine, fût-il lui-même cohéritier. Ces deux qualités - héritier et fermier - sont basées sur deux relations juridiques différentes, soumises à des règles propres.

Le contrat de partage signé par un représentant au sens de l'art. 609 CC ne peut donc pas valoir acceptation de la résiliation du bail par le fermier. C'est dès lors à tort que la cour cantonale a déclaré l'appel irrecevable pour défaut de motivation; le fait que le défendeur se soit basé à tort sur la nullité totale du contrat de partage pour se plaindre de la régularité de la fin de son bail ne lie ni la cour cantonale, ni le Tribunal fédéral, lesquels appliquent d'office le droit. En tant que l'intimé soutient que le recourant aurait dû se plaindre de l'excès de pouvoirs du représentant à l'autorité de surveillance, il méconnaît qu'il ne s'agit pas ici d'excès, mais d'absence totale de pouvoirs en ce qui concerne le bail, de sorte que le contrat de partage est nul sur ce point.

En revanche, il n'appartient pas au juge de l'expulsion de se prononcer sur les autres points du contrat de partage.

### **E. 3.3**

Enfin, on ne peut rien déduire du silence du défendeur à réception du courrier du demandeur du 24 juillet 2013 qui l'informait du contenu de l'acte de partage et qui lui accordait un délai pour quitter le domaine. On ne saurait en particulier pas, comme l'a fait le premier juge, en inférer que les parties se seraient mises d'accord sur la résiliation du bail et sur le terme du contrat fixé au 31 décembre 2013.

En effet, le silence (ou l'absence de réaction) ne peut valoir acceptation que si l'offre est entièrement avantageuse pour son destinataire et ne comporte pour lui aucune charge ni obligation, étant encore précisé que le cas des " commerçants en relation d'affaires " n'entre ici pas en ligne de compte (cf. art. 6 CO ; arrêt 4A\_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1). En matière de bail à loyer, le silence doit être interprété comme une acceptation lorsque le bailleur et le locataire conviennent de manière informelle de libérer le second de tout ou partie du loyer (arrêt 4A\_129/2009 du 2 juin 2009 consid. 2.2 et l'arrêt cité).

En l'espèce, il est patent que l'offre du demandeur n'était pas entièrement avantageuse pour le défendeur; partant, son silence ne peut valoir acceptation.

Le recours en matière civile doit donc être admis pour violation des règles sur la résiliation du bail à ferme agricole, le fermier n'ayant jamais consenti à la résiliation de son bail, et, partant, l'arrêt attaqué doit être réformé en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 26 juin 2014 est rejetée.

#### **E. 4**

Les frais judiciaires et les dépens doivent être mis à la charge de l'intimé (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

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