

BGer 4A_444/2022 vom 23. März 2023

Bundesgericht, 2023-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_444_2022

FR: TF 4A_444/2022 du 23 mars 2023

IT: TF 4A_444/2022 del 23 marzo 2023

Erwägungen

E. 1

Le recours est fondé sur une action en constatation de l'inefficacité ou de la nullité ou une action en annulation de la résiliation notifiée à la fermière. Lorsqu'une résiliation de bail est contestée, la valeur litigieuse pour la recevabilité du recours au Tribunal fédéral (art. 51 al. 1 let. a LTF) se détermine en fonction de la date à laquelle prendrait fin le bail en cas d'inefficacité, de nullité ou d'annulation du congé (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3; arrêts 4A_334/2021 du 15 décembre 2021 consid. 1.1; 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1). La valeur litigieuse équivaut donc au loyer dû jusqu'à la première échéance pour laquelle un congé ordinaire pourrait être donné si la résiliation n'est pas valable. Dès lors qu'en l'espèce, le fermage annuel s'élève à 36'000 fr., la valeur litigieuse atteint manifestement le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF ; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles

sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

La recourante conteste la validité de la résiliation de son contrat de bail à ferme agricole. Elle conteste également la validité de l'arrêt entrepris en raison du fait que l'un des juges composant le collège ne se serait pas spontanément récusé en dépit des circonstances. Elle invoque en sus une constatation manifestement inexacte des faits quant à l'étendue du contrat de bail, en ce sens que le château ferait partie du fermage. Elle soutient que la résiliation signifiée par la bailleuse constitue un abus de droit.

E. 4

La recourante s'en prend d'abord à la validité de l'arrêt entrepris, invoquant qu'un juge du collège aurait dû se récuser spontanément. Elle invoque la violation de l' art. 47 CPC et de l' art. 30 al. 1 Cst.

La requête de récusation ne propose cependant aucune motivation juridique de droit fédéral satisfaisant aux exigences des art. 42 al. 2 LTF et 106 al. 2 LTF. La recourante ne se prévaut d'aucun motif de récusation prévu par la loi et se contente de considérations générales citant notamment qu'un juge aurait déjà siégé dans une affaire connexe en ne lui donnant pas gain de cause. La recourante invoque encore une norme de droit cantonal vaudois sans prendre la peine d'indiquer de quelle manière elle serait violée en l'espèce. Le Tribunal fédéral ne revoit ainsi pas la violation invoquée du droit cantonal, lorsque le grief n'est pas motivé (art. 106 al. 2 LTF). La recourante ne satisfaisant pas à son devoir de motiver son recours, son grief est irrecevable.

E. 5

La recourante reproche ensuite à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière arbitraire (art. 9 Cst.).

Selon la recourante, la cour cantonale aurait arbitrairement tenu compte de l'Annexe II du 4 octobre 2005 du contrat faisant état de la séparation de plusieurs fractions de la parcelle affermée. Selon elle, le terrain n'aurait en réalité pas été morcelé, en raison de l'absence d'autorisation de la Commission d'affermage. Le morcellement amorcé serait ainsi nul. La cour cantonale aurait constaté de manière arbitraire que le bail ne portait plus sur la parcelle sur laquelle se trouve le château. Par conséquent, la parcelle sur laquelle le château est bâti serait demeurée l'objet du bail à ferme. La recourante invoque également une violation de l' art. 8 CC .

E. 5.1

L' art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l' art. 8 CC que si le tribunal a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le tribunal ne doit plus avoir de doutes sérieux; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2). Lorsqu'il est saisi du grief de violation de l' art. 8 CC , le Tribunal fédéral peut contrôler si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve. En revanche, le point de savoir si le degré requis - dont le tribunal a une juste

conception - est atteint dans un cas concret relève de l'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire (ATF 130 III 321 consid. 5). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le tribunal qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l' art. 8 CC devient sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4).

E. 5.2

Il est constant que la question du morcellement et de la présence de la parcelle du château dans le bail à ferme est litigieuse dans le cadre d'une procédure séparée.

La cour cantonale a retenu que la recourante est signataire de l'annexe II du bail aux côtés de sa grand-mère C. _____ qui agissait en qualité d'administratrice de l'intimée.

La cour cantonale a retenu que, dans son mémoire de demande du 16 juillet 2015, la recourante s'est référée au contrat de bail à ferme du 10 mars 2003 ainsi qu'à son annexe II du 4 octobre 2005 pour affirmer que le bail ne comprenait pas une surface de 10'237 m² définie comme château, terrasse et bord du lac. Selon la cour cantonale, du point de vue de la recourante, l'annexe II faisait bel et bien partie du contrat de bail à ferme au moment de ses écritures, en vertu de ses allégations en première instance.

Quant aux éventuels effets déployés par cette annexe et dont la recourante soutient qu'elle en est dépourvue en raison de l'absence d'approbation par la Commission d'affermage du canton de Vaud, la cour cantonale a laissé la question ouverte. Selon la cour cantonale, la taille ou le nombre de parcelles affermées était sans incidence sur la faculté du propriétaire ou du locataire de résilier le bail.

E. 5.3.1

La recourante omet, à l'appui de son grief d'arbitraire dans l'établissement des faits, d'indiquer en quoi la prise en compte de sa version des faits aurait une influence sur le résultat de la cause. Son grief d'arbitraire doit être déclaré irrecevable pour cette raison. Au demeurant, il n'est pas arbitraire pour la cour cantonale d'avoir tenu compte du fait que la recourante avait d'emblée admis que le bail ne portait pas sur le château, la terrasse et le bord du lac.

E. 5.3.2

Quant à la violation de l' art. 8 CC alléguée par la recourante, la cour cantonale a fondé son appréciation sur l'ensemble des preuves administrées. La recourante perd de vue que la question du fardeau de la preuve ne se pose donc plus dès lors que la cour cantonale s'est convaincue en se fondant sur son appréciation des preuves. La recourante ne soutenant pas que l'appréciation des preuves serait arbitraire, son grief de violation de l' art. 8 CC doit par conséquent être rejeté.

E. 6

Invoquant la violation de l' art. 2 al. 2 CC , la recourante soutient que la résiliation de son bail constitue un abus de droit manifeste.

En substance, la recourante invoque que la résiliation serait intervenue au mépris de la volonté globale et spécifique du législateur de renforcer la réglementation en matière agricole visant à permettre une agriculture locale et familiale. Elle soutient que la résiliation de son bail à ferme agricole constitue un moyen pour la bailleuse de se débarrasser d'elle

afin de démanteler l'entreprise agricole et réaliser un profit en procédant à la vente du château. La résiliation du bail ne serait qu'une étape par laquelle l'intimée chercherait à évincer la recourante, laquelle prétend à un droit à la location de la parcelle en sa qualité de descendante, fermière et exploitante.

La cour cantonale n'aurait effectué qu'un examen sommaire et lacunaire de son grief tiré de la violation de l' art. 2 al. 2 CC .

E. 6.1

La cour cantonale a considéré qu'en application de l' art. 16 LBFA , la bailleuse n'était limitée par aucun motif de résiliation du bail à ferme agricole.

L'autorité précédente a en outre considéré que la recourante était malvenue de se plaindre de la possible vente du château à un tiers, dès lors qu'elle a rendu possible le morcellement du terrain en qualité d'administratrice de la bailleuse, sans ignorer que la décision de vente d'une partie de l'intimée était envisagée concrètement depuis plusieurs années.

E. 6.2

Contre cette argumentation, la recourante se contente de formuler des critiques toutes générales et appellatoires. On ne décèle dans son long exposé aucun argument ni même aucune forme de reproche concret adressé à la motivation de la décision cantonale (art. 42 al. 2 LTF). La recourante, qui se contente en substance d'invoquer que la résiliation est intervenue alors qu'elle aurait préféré continuer d'exploiter le domaine, ne parvient en tout cas pas à démontrer une quelconque violation du droit par la cour cantonale.

E. 6.3

Au vu de ce qui précède, le grief de violation de l' art. 2 al. 2 CC doit être déclaré irrecevable.

E. 7

La recourante invoque encore une application arbitraire du droit cantonal et une violation du droit fédéral s'agissant de la durée initiale du contrat de bail à ferme agricole. Elle invoque une violation des art. 7 LBFA et de l'art. 12 de la loi cantonale vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (RS:VD 221.313 LVLBFA)

La recourante soutient que la durée du premier bail devait être de 12 ans, que les parties ne pouvaient déroger à cette durée qu'avec l'accord de la Commission d'affermage, et que cette commission n'avait pas procédé à l'examen d'une durée inférieure, dès lors qu'elle n'avait pas été saisie pour statuer sur cette question.

E. 7.1

L' art. 7 LBFA prévoit que la durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles et de six ans au moins pour les immeubles agricoles. L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale (art. 7 al. 2 LBFA).

E. 7.2

En l'espèce, les parties ont conclu le 10 mars 2003 un bail d'une durée de neuf ans avec effet rétroactif au 1er janvier 2002, que la Commission d'affermage du canton de Vaud avait approuvé. Le bail a été reconduit tacitement jusqu'au 31 décembre 2016.

La cour cantonale a retenu que la Commission d'affermage avait approuvé ce bail sans soulever aucune objection quant à cette durée, de sorte que l'accord des parties sur cette durée devait être valable. La cour cantonale a relevé qu'elle ne pouvait réexaminer d'une manière indépendante la décision administrative formellement en vigueur, sauf si celle-ci s'avérait absolument nulle.

L'objet de la saisine de la Commission d'affermage n'est pas expressément précisé en fait par la cour cantonale, mais celle-ci retient néanmoins que le bail à ferme lui a été soumis par la recourante elle-même en sa qualité d'administratrice de l'intimée et en qualité de fermière, pour approbation. La cour cantonale retient que la Commission d'affermage a approuvé le bail.

E. 7.3

La recourante se plaint d'une part d'une violation d'une disposition du droit cantonal vaudois, en l'occurrence de l'art. 12 LVLBFA, sans toutefois soutenir que la cour cantonale en aurait fait une application arbitraire. Le recours en matière civile ne peut pas être interjeté pour violation du droit cantonal en tant que tel. Il est toutefois possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 138 I 1 consid. 2.1; 134 III 379 consid. 1.2; 133 III 462 consid. 2.3). Un tel grief, qui met en cause un droit constitutionnel, doit être motivé de façon stricte: le justiciable doit désigner le droit dont il se prévaut, en expliquant dans le détail en quoi consiste la violation (principe de l'allégation, art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2). En l'espèce, la recourante n'allègue pas un tel grief. Dès lors, son argument lié à la violation du droit cantonal est irrecevable.

De surcroît, son argument qui est fondé sur le fait que la Commission d'affermage du canton de Vaud n'aurait pas été saisie sur la question de la durée du bail, s'écarte de la version des faits retenue par la cour cantonale, sans toutefois que la recourante ne soutienne que la cour cantonale aurait établi ce fait de manière arbitraire. Sa critique, appellatoire, est également irrecevable pour ce motif (art. 106 al. 2 LTF).

E. 8

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la très faible mesure où il est recevable. La recourante qui succombe, prendra à sa charge les frais de la procédure et versera une indemnité de dépens à l'intimée (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

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