

BGer 4A_508/2022 vom 3. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_508_2022

FR: TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023

IT: TF 4A_508/2022 del 3 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Fribourg (art. 75 LTF) dans une affaire de bail à ferme agricole (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a a contrario et let. b LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, 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 que les questions qui sont soulevées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 241 consid. 5; 137 III 580 consid. 1.3; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2), à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2; 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).

Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit. Les mêmes exigences pèsent sur l'intimé, qui doit reprendre les motifs qu'il avait invoqués précédemment et qui ont été écartés, pour le cas où les motifs retenus par l'autorité précédente ne seraient pas suivis par le Tribunal fédéral. Le Tribunal fédéral n'est en effet saisi que des questions qui sont soulevées devant lui et ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (ATF 140 III 86 consid. 2 et les arrêts cités).

Dès lors qu'une question est discutée, le Tribunal fédéral 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 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

E. 3

Est litigieuse l'interprétation, selon le principe de la confiance, de la convention de résiliation signée d'un commun accord par les parties les 6 novembre 2013 et 4 janvier 2014, soit plus précisément le point de savoir si cette résiliation porte sur l'ensemble des points en litige entre les parties ou si elle laisse subsister la possibilité pour les fermiers de faire valoir en faveur d'un ou de deux de leurs neveux la clause qualifiée de stipulation pour autrui imparfaite du contrat de bail du 25 novembre 2000, c'est-à-dire leur droit d'exiger du propriétaire, en faveur de leur (ou leurs) neveu (x), la conclusion d'un nouveau contrat de

bail.

E. 3.1

Lorsque le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves, il doit rechercher leur volonté objective, selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3).

Il doit déterminer le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, et ce en fonction de l'ensemble des circonstances, c'est-à-dire du contexte dans lequel elles ont traité (art. 1 al. 1 CO en relation avec l' art. 2 al. 1 CC). Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (arrêt 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2 et 4.2.5 et les références à la doctrine; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu; il n'y a toutefois pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (arrêt 4A_643/2020 précité consid. 4.2.2; ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; 129 III 118 consid. 2.5; 127 III 444 consid. 1b). Il sied encore d'ajouter que, d'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il doit cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 i.f.).

E. 3.2

En l'espèce, la cour cantonale a estimé, en raison des intérêts divergents des parties et de leurs déclarations diamétralement opposées concernant leur interprétation de la convention de résiliation, que leur réelle et commune intention ne pouvait pas être établie. Elle a donc procédé à son interprétation objective, selon le principe de la confiance.

Le propriétaire recourant ne prétend pas que la cour cantonale pouvait déterminer la volonté réelle des parties, mais uniquement que la conclusion que la cour cantonale a tirée de l'interprétation de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est contradictoire. De leur côté, les fermiers et les neveux intimés ne soutiennent plus que les parties auraient passé un accord de fait et que la cour aurait arbitrairement écarté cette volonté réelle. Il n'y a donc pas lieu d'examiner si la cour cantonale est tombée dans l'arbitraire en écartant une volonté réelle et commune des parties (art. 106 al. 2 LTF).

E. 3.2.1

Il ressort des constatations de fait, d'ailleurs rappelées dans la convention de résiliation litigieuse des 6 novembre 2013 et 4 janvier 2014, que le contrat de bail, qui courait normalement jusqu'au 22 février 2016, avait été prolongé par avenant du 21 mars 2004 pour une durée de 20 ans, soit jusqu'en 2024.

Antérieurement à la conclusion de dite convention de résiliation, en juillet 2012 déjà, le propriétaire avait demandé au neveu E. _____ de l'informer de son projet de reprise de l'entreprise agricole exploitée par ses oncles. Par offre du 29 novembre 2012, ledit neveu a proposé de louer le domaine pour un loyer annuel de 32'000 fr., pour une durée de 30 ans depuis le 1er janvier 2016 et envisagé de l'exploiter en communauté avec le domaine familial et sans habiter sur le domaine loué. Dans son courrier du 3 juin 2013 adressé aux fermiers, le propriétaire a évoqué trois objets de litige: les fermages demeurés impayés, les travaux d'entretien non effectués par les fermiers et l'avenir de son entreprise agricole. Sur ce dernier point, le propriétaire leur a indiqué que leur neveu E. _____, avait fait une offre, mais qu'il n'était disposé ni à payer le fermage licite, ni à habiter sur place, tout en exigeant un contrat à très long terme; le propriétaire a ajouté qu'il lui était difficile d'entrer en matière sur cette offre, en précisant donc qu'il devait trouver d'autres solutions pour assurer la pérennité de son entreprise agricole. L'arrêt ne mentionne pas que les fermiers auraient répondu à ce courrier, et ceux-ci ne le prétendent pas. Ils ont en revanche adressé une requête à l'autorité foncière cantonale pour que soit fixé le montant du fermage licite maximum, lequel fut arrêté à 37'294 fr. par décision du 13 août 2013 de cette autorité.

C'est à la suite de cette fixation, dont le montant était supérieur à celui de la fixation de 2006, que les fermiers et le propriétaire ont engagé des pourparlers transactionnels "pour régler les litiges qui les opposent", ainsi que cela ressort du texte même de la convention de résiliation, et qu'ils sont parvenus à conclure dite convention. Outre les arriérés de fermage et les travaux d'entretien non effectués, les parties sont ainsi convenues que le bail "prendra définitivement fin le 31 décembre 2015" et que "par la signature du présent acte, les fermiers ont pleinement conscience qu'il n'existe aucune possibilité de prolongation de leur bail".

Sur la base des circonstances antérieures et du texte de la convention de résiliation, il y a lieu d'admettre, selon les règles de la bonne foi, que les parties ont voulu régler tous "les litiges qui les opposent" et énumérés dans le courrier du 3 juin 2013 et donc régler non seulement les arriérés de fermage et les travaux d'entretien non effectués, mais aussi le sort de l'exploitation agricole après le 31 décembre 2015. La résiliation ne porte donc pas seulement sur deux objets, mais bien sur trois. D'ailleurs, comme le relève le recourant, la motivation de l'arrêt cantonal paraît contradictoire lorsqu'il est affirmé "que le contrat de bail du 25 novembre 2000,

dans son intégralité, prenait définitivement fin le 31 décembre 2015" et, "partant, la stipulation pour autrui [...] était également valable jusqu'au 31 décembre 2015".

A propos de ce troisième objet, le propriétaire avait clairement manifesté dans son courrier du 3 juin 2013 qu'il ne pouvait entrer en matière et donc accepter l'offre du neveu et qu'il devait trouver d'autres solutions. Vu les arriérés de fermage et l'inexécution des travaux d'entretien dont ils étaient responsables, les fermiers pouvaient et devaient, de bonne foi, comprendre que le propriétaire avait refusé l'offre de reprise par leur neveu, qui n'était même pas disposé à payer le fermage licite, et qu'en prévoyant que le bail "prendra définitivement fin le 31 décembre 2015", sans "aucune possibilité de prolongation", le

propriétaire voulait disposer librement de son domaine agricole à partir du 31 décembre 2015 et n'était plus d'accord de conclure avec l'un ou l'autre de leurs neveux. De son côté, le propriétaire pouvait, de bonne foi, comprendre que les fermiers avaient accepté cela et qu'ils ne pouvaient, ni pour eux-mêmes, ni pour leurs neveux, prétendre à une quelconque poursuite de l'exploitation du domaine au-delà de cette date. C'est à cette même interprétation qu'est d'ailleurs parvenue l'autorité foncière cantonale, à qui le propriétaire a soumis la nouvelle offre que lui a présentée le neveu, E. _____, le 4 avril 2015, plus d'une année après la convention de résiliation.

Certes, la convention de résiliation ne mentionne pas la stipulation pour autrui en faveur des neveux, mais les fermiers n'ont pas non plus annoté cette convention, en précisant qu'ils n'acceptaient de se retirer qu'à la condition que leur neveu puisse reprendre l'exploitation. Lorsqu'il s'agit d'interpréter des déclarations selon les règles de la bonne foi, on ne peut parfois rien déduire du texte littéral, mais on doit tenir compte du contexte et du but de la convention pour en dégager la volonté objective des parties.

E. 3.2.2

En résumé, à la date de la convention de résiliation, soit les 6 novembre 2013 et 3 janvier 2014, les parties avaient définitivement réglé le sort de l'exploitation pour la période après le 31 décembre 2015, le propriétaire pouvant disposer librement de son domaine dès cette date. La lettre du 10 décembre 2015 du mandataire des fermiers ne pouvait déployer des effets après cette date.

Lorsqu'ils soutiennent que, par la convention de résiliation, ils n'ont convenu de résilier que leur propre contrat de bail agricole, de sorte que celle-ci n'aurait aucune incidence sur la stipulation pour autrui contenue dans le contrat de bail, les intimés méconnaissent que, selon les règles de la bonne foi, ils doivent se laisser imputer le sens que le propriétaire pouvait donner à leur acceptation de résilier, même s'il ne correspondait pas à leur volonté intime.

Le sort du litige sur ce point est ainsi scellé. Il s'ensuit qu'il est superflu d'examiner les sept autres griefs du recourant tendant au même résultat. De leur côté, dans leur réponse au présent recours, les intimés n'ont pas soulevé de griefs propres, se limitant à prendre position sur ceux invoqués par le recourant.

Par conséquent, la demande en exécution de la stipulation pour autrui des fermiers et de leurs neveux doit être rejetée et l'action reconventionnelle en expulsion du propriétaire doit être admise, et ce dans les termes arrêtés aux ch. 1, 2 et 3 du dispositif du jugement de première instance, avec la précision désormais que "la date du 28 février suivant l'entrée en force du présent jugement" est le 28 février 2024.

E. 4

Il reste à se prononcer sur la demande reconventionnelle en paiement du propriétaire. En concluant à ce que la décision du Tribunal de l'arrondissement de la Veveyse soit intégralement confirmée, le propriétaire recourant réclame que lui soient alloués les montants réclamés dans sa demande à titre d'indemnités pour l'utilisation sans droit de son domaine à partir du 22 février 2016 et jusqu'à libération de celui-ci, tels qu'accordés selon les ch. 2 et 4 du jugement dudit Tribunal.

Selon les motifs de ce premier jugement, le montant mensuel accordé correspond au fermage maximal licite fixé par l'autorité foncière cantonale dans sa décision du 13 août

2013, soit 37'294 fr. par an. Ni dans leur appel cantonal, ni dans leur réponse au présent recours, les fermiers et leurs neveux n'ont contesté devoir payer ces indemnités. Le Tribunal fédéral peut dès lors se dispenser de renvoyer la cause à la cour cantonale. Les intimés, solidairement entre eux, seront donc condamnés à payer les montants tels qu'alloués par le ch. 4 du dispositif du jugement de première instance, étant précisé, comme le prévoient les motifs de ce jugement, qu'ils pourront déduire les éventuels montants payés à ce titre.

E. 5

Au vu de ce qui précède, les frais judiciaires et les dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge des intimés (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

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