

BGer 4D 14/2018 vom 2. Mai 2018

Bundesgericht, 2018-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_14_2018

FR: TF 4D 14/2018 du 2 mai 2018

IT: TF 4D 14/2018 del 2 maggio 2018

Regeste

bail à ferme agricole; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Par acte authentique du 6 janvier 2014, X._____ a acheté un immeuble agricole sis dans la commune du Mouret. Une condition suspensive était convenue; elle avait pour objet l'autorisation d'acquérir qui était nécessaire selon la loi fédérale sur le droit foncier rural. L'acquéreur devait par ailleurs reprendre à la décharge du vendeur un bail à ferme que celui-ci avait concédé à Z._____; ce bail était résiliable avec effet au 31 décembre 2018 au plus tôt, en observant un délai de préavis d'une année. L'autorité compétente a délivré l'autorisation d'acquérir le 18 février 2014. Z._____ a contesté cette décision. La IIIe Cour administrative du Tribunal cantonal a rejeté son recours le 5 avril 2016; cet arrêt n'a pas été attaqué.

E. 2

L'art. 14 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) prévoit que si le bailleur aliène la chose affermée, l'acquéreur lui succède dans le contrat. L'art. 15 al. 1 et 2 LBFA autorise toutefois l'acquéreur à résilier le bail s'il entend exploiter lui-même la chose (al. 1); il lui incombe alors de signifier par écrit au fermier, dans les trois mois à compter de la conclusion de l'acte d'aliénation et en observant un délai de préavis d'une année au moins, la résiliation du bail pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local (al. 2). Sur la base de ces dispositions, X._____ a résilié le bail de Z._____ le 13 juillet 2016 avec effet au 31 octobre 2017. Z._____ s'étant opposé à ce congé, X._____ lui a déclaré le 17 octobre 2016 qu'il résiliait à titre subsidiaire avec effet au prochain terme contractuel, soit au 31 décembre 2018.

E. 3

Le 7 juin 2017, X._____ a ouvert action contre Z._____ devant le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Sarine. Le juge saisi était requis de constater que le bail à ferme prendrait fin le 31 octobre 2017. Le juge était aussi requis de condamner le défendeur à restituer l'immeuble au plus tard ce même jour à minuit, sous menace de l'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité. Enfin, le juge était d'ores et déjà requis d'autoriser l'exécution forcée avec le concours de la force publique. Le défendeur a conclu au rejet de l'action. Le Président du tribunal s'est prononcé le 2 octobre 2017; il a rejeté l'action. Conformément à la thèse du défendeur, il a jugé que le délai de trois mois prévu par l'art. 15 al. 2 LBFA s'était écoulé dès le jour de l'acte de vente, conformément au libellé de cette disposition, soit dès le 6 janvier 2014, plutôt que dès le 4 mai 2016, jour où le demandeur a reçu l'autorisation définitive d'acquérir. En conséquence,

le congé signifié le 13 juillet 2016 avec effet au 31 octobre 2017 était nul parce que tardif. La IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal a statué le 15 février 2018 sur le recours du demandeur; elle a rejeté ce recours et confirmé le jugement.

E. 4

Le demandeur saisit le Tribunal fédéral d'une écriture qu'il intitule « recours ». Il y énonce des conclusions qui sont d'emblée irrecevables, au regard de l'art. 99 al. 2 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF), dans la mesure où elles excèdent celles présentées dans les instances précédentes.

E. 5

La Cour d'appel estime la valeur litigieuse à 1'458 fr., ce que le demandeur ne conteste pas. En conséquence, le recours constitutionnel est seul recevable, à l'exclusion du recours ordinaire en matière civile qui suppose un minimum de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recours constitutionnel ne peut être exercé que pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral ne se saisit que des griefs soulevés et motivés de façon détaillée par la partie recourante (art. 106 al. 2 et 117 LTF ; ATF 141 I 36 consid. 1.3 p. 41; 138 I 171 consid. 1.4 p. 176; 134 I 83 consid. 3.2 p. 88).

E. 6

Le demandeur sollicite le Tribunal fédéral de « vérifier si le Tribunal cantonal a bien respecté [ses] droits fondamentaux en ne [lui] donnant pas la possibilité de répliquer ». Cette interrogation fait référence de manière suffisamment explicite au droit de réplique élargi qui est garanti dans les procédures judiciaires par les art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH: chaque partie a le droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, y compris lorsque ces documents ne présentent pas d'éléments nouveaux ni importants (ATF 138 I 484 consid. 2 p. 485; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; voir aussi ATF 142 III 324 consid. 2.2 p. 237). Devant la Cour d'appel, le demandeur procédait sans l'assistance d'un avocat. Il ressort du dossier que la Cour lui a transmis le mémoire de réponse de l'adverse partie, semble-t-il sans l'informer de son droit de répliquer ni des modalités à observer dans l'exercice de ce droit. Le demandeur a néanmoins rédigé et envoyé un mémoire de réplique qui est parvenu au greffe de la Cour le 13 février 2018. Celle-ci a rendu son arrêt le surlendemain 15 février. La réplique n'est pas mentionnée dans le corps de cette décision mais dans son dispositif, au nombre des documents à notifier au défendeur (« courrier [du demandeur] du 11 février 2018 »). La Cour a donc reçu la réplique et elle en a pris connaissance, ce qui satisfait aux exigences constitutionnelles.

E. 7

Pour le surplus, le demandeur discute l'interprétation de l' art. 15 al. 2 LBFA en ce qui concerne le point de départ du délai de trois mois jusqu'à l'échéance duquel le bail à ferme agricole peut être résilié par l'acquéreur de l'immeuble. Le demandeur conteste l'interprétation littérale retenue par les autorités précédentes, toutefois sans prétendre qu'elle soit contraire à une garantie conférée par la Constitution. Son argumentation est donc irrecevable à l'appui du recours constitutionnel. Le demandeur ne pourrait d'ailleurs pas invoquer utilement la protection contre l'arbitraire conférée par l' art. 9 Cst. car l'interprétation littérale de l' art. 15 al. 2 LBFA est préconisée par des contributions doctrinales auxquelles les juges se sont référés; leur approche ne saurait donc être jugée insoutenable ni contraire à un droit certain.

E. 8

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les conclusions et les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

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