

CH_VB JAAC 65.47 vom 15. Juni 2000

Bundesverwaltung, 2000-06-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_JAAC_65.47__

FR: CH_VB JAAC 65.47 du 15 juin 2000

IT: CH_VB JAAC 65.47 del 15 giugno 2000

Erwägungen

E. 1

Art. 48 LPG. Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde. Die Verwaltungsbehörde darf zwar prima facie das Bestehen eines Pachtvertrages oder eines ähnlichen Rechtsgeschäftes feststellen. Sie darf jedoch die akzessorische Prüfung nicht ohne weiteres auch auf die Gültigkeit des Vertrages ausweiten (E. 3). Art. 30 ff. LPG. «Parzellenweise Verpachtung» eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Verpachtet ein Eigentümer nach und nach mehrere landwirtschaftliche Grundstücke an denselben Landwirt, sind - wenn diese zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen - die Pachtbestimmungen über das landwirtschaftliche Gewerbe und nicht diejenigen über die parzellenweise Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken anwendbar (E. 4). Art. 42 LPG. Rechtsnatur der Frist für die Pachtzinsbewilligung. Die Frist zur Einreichung des Gesuchs um Bewilligung des Pachtzinses für Gewerbe stellt eine Ordnungsfrist dar (E. 5.1). Affitto agricolo. Competenza dell'autorità amministrativa. Affitto particella per particella di un'impresa agricola. Autorizzazione del fitto. Momento determinante per il calcolo del fitto. Art. 48 LAAgr. Competenza dell'autorità amministrativa. Se l'autorità amministrativa è in grado di determinare prima facie l'esistenza di un contratto d'affitto agricolo o di un atto giuridico equivalente, ciò non significa che essa può estendere il suo controllo pregiudiziale all'esame della validità del contratto (consid. 3). Art. 30 segg. LAAgr. Affitto particella per particella di un'azienda agricola. Quando un proprietario affitta successivamente a un unico affittuario parecchi fondi agricoli, e il tutto risulta poi corrispondere alla definizione di impresa agricola, si applicano le disposizioni legali relative alle aziende agricole e non quelle relative ai fondi agricoli (consid. 4). Art. 42 LAAgr. Natura giuridica del termine per l'autorizzazione del fitto. Il termine per inoltrare la richiesta d'autorizzazione del fitto è un termine ordinatorio (consid. 5.1). F. est une société anonyme dont le but social consiste en la vente, la commercialisation de produits alimentaires de qualité, plus spécialement de vins, la société pouvant prendre des participations, acheter, vendre ou louer des immeubles. C. en est le président du conseil d'administration et peut engager la société par sa signature individuelle.

E. 2

La recourante conclut à ce que l'existence d'un bail à ferme agricole portant sur une entreprise soit reconnue. La loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA, RS 221.213.2) prévoit à son art. 48, al. 1, que les litiges relevant du bail à ferme sont tranchés par le juge. Il s'ensuit que les questions portant sur l'existence et le contenu d'un contrat de bail à ferme, comme celles touchant à la conclusion ou non d'un contrat ou encore à la nature du contrat relèvent du droit civil et doivent être tranchées par le juge civil. On admet cependant que, lorsque le sort d'une contestation pendante devant une autorité judiciaire ou administrative dépend de la solution d'une question préjudicielle

qui relève en principe d'une autre juridiction, le juge compétent pour statuer sur la question principale l'est aussi pour trancher la question préjudicielle, pour autant qu'une disposition légale expresse ne l'interdise

E. 3

En l'espèce, la recourante a soumis pour approbation un contrat de bail à loyer pour habitation et sept contrats de bail à ferme pour parcelles conclus entre C. et la recourante pendant la période allant du 10 mars 1993 au 2 mars 1994. Alors que l'intimée relève dans ses observations du 11 novembre 1999 qu'elle n'a jamais invoqué la nullité des contrats de bail à ferme, cette question devant être tranchée par le juge civil, le Département cantonal soutient pour sa part, dans ses courriers du 17 novembre 1999 et du 13 mars 2000 que l'autorité administrative devait examiner cette question à titre préjudiciel. Si l'autorité administrative, en soi familière des questions techniques liées aux notions d'immeubles ou d'entreprises agricoles et de fermage, est à l'évidence à même de constater *prima facie* l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole ou d'un acte juridique visant le même but, il faut considérer, avec l'Office fédéral, qu'elle n'est cependant guère en mesure d'étendre son contrôle préjudiciel à l'examen de la validité du contrat au regard des dispositions générales du code des obligations du 30 mars 1911 (CO, RS 220) et des principes généraux applicables à la conclusion des contrats. Outre le fait que l'autorité administrative ne dispose effectivement pas des moyens d'investigation pour procéder à un tel examen, il faut considérer qu'elle n'est matériellement pas en mesure d'examiner si un contrat est constitutif d'un abus de droit ou s'il est nul, parce que contraire à la morale commerciale par exemple. Il convient d'ailleurs de constater que, quand bien même il prétend

E. 4

La loi fédérale sur le bail à ferme agricole s'applique au bail des immeubles affectés à l'agriculture, des entreprises agricoles et des entreprises accessoires non agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole (art. 1 al. 1 LBFA). Elle ne contient cependant pas de définition légale de l'entreprise agricole. Dans son message du 11 novembre 1981 (FF 1982 I 281), le Conseil fédéral se réfère à la doctrine et à la jurisprudence relative à l'ancienne loi sur le maintien de la propriété foncière rurale qui entendait, par exploitation agricole, un ensemble de terres et de bâtiments constituant le centre d'activité du paysan et de sa famille et la base d'une entreprise agricole. La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR, RS 211.412.11) définit l'entreprise agricole comme l'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige au moins la moitié des forces de travail d'une famille paysanne (art. 7 al. 1 LDFR). La doctrine admet que cette définition s'applique également en matière de bail à ferme agricole (Eduard Hofer, *Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991*, Brugg 1995, p. 143, n° 19; Yves Donzallaz, *Pratique et jurisprudence de droit foncier rural [1994-1998]*, Sion 1999, p. 58, n° 78). La présence de bâtiments agricoles et d'habitation est une caractéristique essentielle d'une entreprise agricole. La présence d'une maison

E. 5

d'habitation est généralement nécessaire. Celle de bâtiments d'exploitation adéquats l'est toujours; l'ensemble des bâtiments et des installations doit pouvoir servir de base à la

production agricole (Hofer, op. cit., p. 145, n° 23 et p. 149, n° 39). Lorsqu'une entreprise agricole est affermée par parcelles, chacun des différents affermages doit être autorisé et il incombe au bailleur de demander l'autorisation à l'autorité cantonale avant que le fermier n'entre en jouissance de la chose affermée (art. 30 et art. 31 al. 1 LBFA). Il y a affermage par parcelles à chaque fois qu'un bâtiment est retiré de l'entreprise pour être affecté à une autre utilisation, remis à ferme ou loué à un tiers (Benno Studer / Eduard Hofer, *Le droit du bail à ferme agricole*, Brugg 1988, p. 207). En l'espèce, il n'est pas contestable que la conclusion, le

E. 5.1

Le bailleur d'une entreprise agricole doit demander l'approbation du fermage dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier (art. 42 al. 2 LBFA). Si l'autorité cantonale apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, elle ouvre la procédure d'approbation (art. 42 al. 3 LBFA). L'autorité cantonale décide si le fermage convenu pour l'entreprise est licite (art. 44 al. 1 LBFA). Elle ramène le fermage trop élevé au montant licite (art. 44 al. 2 LBFA). La nullité de la convention relative au fermage n'affecte pas la validité du bail (art. 45 al. 3 LBFA). 6

Dans son message du 11 novembre 1981 concernant la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (FF 1982 I 306), le Conseil fédéral a souligné que le délai de trois mois fixé pour solliciter l'approbation est un délai d'ordre. Le bailleur peut ainsi déposer une requête après son échéance. Si le bailleur n'a pas requis l'autorisation, le fermier peut demander en tout temps que le montant du fermage soit fixé officiellement; l'autorité compétente peut d'ailleurs engager la procédure d'autorisation d'office et en tout temps. Quand elle apprend que le fermage d'une entreprise agricole ne lui a pas été soumis, il est même du devoir de l'autorité d'intervenir (Paquier-Boinay, op. cit., p. 211, Studer / Hofer, op. cit., p. 298 s.). Il apparaît ainsi que, suite à la requête déposée le 11 juin 1997 par la recourante, l'autorité d'approbation avait l'obligation d'introduire la procédure d'approbation du fermage de l'entreprise agricole conformément à l'art. 42 LBFA et décider si le fermage convenu était licite, conformément à l'art. 44 LBFA.

E. 5.2

Il reste ainsi à examiner à quel moment il faut se placer pour calculer le montant du fermage. Dans le cas d'espèce, différents contrats ont été signés entre le bailleur et la fermière entre le 10 mars 1993 et le 2 mars 1994. La doctrine admet que, en présence de conventions successives, les dispositions de la loi sur le bail à ferme agricole s'appliquent à partir du moment où le dernier contrat passé finit par donner à l'ensemble des biens-fonds affermés le caractère d'un domaine agricole. Dès la conclusion du dernier bail à ferme donnant à l'ensemble des biens-fonds affermés le caractère d'une entreprise agricole, les différents contrats doivent être considérés comme un ensemble. Les dispositions de la LBFA sur le calcul (art. 36 ss LBFA) et le contrôle (art. 42 ss LBFA) des fermages des entreprises agricoles sont applicables dès la conclusion du dernier contrat permettant la constitution d'une exploitation agricole (Paquier-Boinay, op. cit., p. 301 s.). L'autorité intimée a considéré à juste titre que les dispositions relatives aux entreprises étaient en l'occurrence applicables dès le 9 novembre 1993, soit au moment où, en raison de la signature du contrat du 10 mars 1993, de celui du 6 juillet 1993 et des quatre contrats du 9 novembre 1993, la recourante avait pris à bail les bâtiments d'exploitation et une surface

totale de vignes de (...) m2. Le fermage devant être en principe calculé au moment de la conclusion du contrat sur la base des dispositions applicables à ce moment-là (décision de la Commission de recours DFE du 12 février 1999, in Communications de droit agraire 1999, p. 110), il s'ensuit que le fermage licite pour l'entreprise devrait être calculé avec effet au 9 novembre 1993 et ensuite corrigé à chaque nouvelle adjonction d'immeubles. L'examen du dossier montre cependant que la surface de l'entreprise prise à bail le 9 novembre 1993 a encore été augmentée à deux reprises dans les quatre mois qui ont suivi. Une nouvelle surface de (...) m2 de vignes a été donnée à ferme à partir du 10 février 1994 et (...) m2 de vergers et de prés arborisés l'ont été dès le 2 mars 1994. Compte tenu de cette situation particulière et du fait que l'entreprise illicitement démantelée a été entièrement reconstituée le 2 mars 1994, il convient, comme le propose 7

l'Office fédéral, de renoncer à procéder par étapes et de se fonder, pour calculer le fermage licite, sur le moment de la fin de la reconstitution de l'entreprise. Il apparaît ainsi que c'est à tort que le Département cantonal a refusé de se prononcer sur le fermage licite de l'entreprise donnée à ferme et que l'autorité intimée a rejeté le recours formé par la recourante contre la décision de première instance. 6. Il résulte de ce qui précède que le présent recours doit être admis partiellement, les décisions des autorités inférieures annulées et l'affaire renvoyée au Département cantonal pour qu'il statue sur la valeur licite du fermage de l'entreprise conformément à la législation applicable à la fin de la reconstitution de l'entreprise initiale, soit le 2 mars 1994, et conformément à la législation applicable à ce moment-là. Cette législation ayant été modifiée depuis lors, avec effet au 1er février 1996, il convient également de faire droit à la conclusion de la recourante par laquelle elle demande que le fermage licite soit aussi calculé à la date de la requête, soit en 1997. Il ressort en effet implicitement de la lettre que la recourante a adressée au Département cantonal le 27 octobre 1998 qu'une telle requête a été formulée dès le début de la procédure. (La Commission de recours DFE admet partiellement le recours, annule les décisions du 15 mars 1999 du Service des affaires extérieures et de droit économique du Département valaisan des Finances et de l'économie et du 9 septembre 1999 de la Commission cantonale de recours en matière de contributions agricoles et renvoie l'affaire a. au Service des affaires extérieures et de droit économique du Département valaisan des Finances et de l'économie pour qu'il fixe le fermage licite de l'entreprise agricole en se plaçant à la fin du processus de reconstitution de l'entreprise initiale, soit au 2 mars 1994 d'une part, et au moment du dépôt de la demande d'autre part; b. à la Commission cantonale de recours en matière de contributions agricoles pour qu'elle fixe à nouveau les frais et dépens). 8

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali JAAC 65.47 - Extrait de la décision sur recours de la Commission de recours DFE du 15 juin 2000 dans la cause F. c / Masse en faillite C. et Commission cantonale de recours en matière de contributions agricoles; 99/JB-002 In Verwaltungspraxis der Bundesbehörden Dans Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération In Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione Jahr 2001 Année Anno Band 65 Volume Volume Seite --- Page Pagina Ref. No 150 005 198 Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv und die Bundeskanzlei konvertiert. Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses et la Chancellerie fédérale. Il documento è stato convertito dall'Archivio federale svizzero e della Cancelleria federale.

E. 10

En mars 1993, d'un bail à loyer pour habitation constituait un premier acte de démembrement de l'entreprise et que cet acte constituait un affermage par parcelles qui devait être soumis à autorisation, de même que toute conclusion subséquente de bail à ferme pour parcelles. La doctrine admet cependant qu'un propriétaire peut donner successivement à bail à un seul fermier plusieurs immeubles agricoles, l'ensemble finissant par correspondre à la définition de l'entreprise agricole. Eu égard à la volonté du législateur de renforcer la protection offerte aux fermiers d'entreprises agricoles, il se justifie de faire aussi bénéficier d'une sécurité accrue la personne à qui l'on aurait affermé une exploitation par baux successifs. Ainsi, pour l'application des règles plus strictes de la LBFA relatives aux entreprises, faut-il non seulement tenir compte de la situation prévalant initialement, mais également de celle résultant de la conclusion d'une pluralité de baux. Dans cette perspective, l'intention des parties de frauder la loi est sans importance (Paquier-Boinay, *op. cit.*, p. 300 ss). En l'espèce, il faut constater comme l'autorité intimée que, suite à la conclusion successive du bail à loyer pour habitation et des baux à ferme pour parcelles, c'est finalement l'ensemble de l'entreprise qui a été donnée à ferme à la recourante. Les dispositions de la loi concernant les entreprises agricoles étant ainsi applicables, il n'y avait pas lieu de poursuivre la procédure d'autorisation d'affermage par parcelles qui était devenue sans objet. 5. Il s'agit d'examiner si, comme le fait valoir la recourante, c'est à tort que les autorités de première et de seconde instance ont déduit de l'absence d'homologation du bail dans un délai de trois mois une sorte de perte du droit d'obtenir une telle constatation, respectivement une décision formatrice.

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