

# FR\_GERICHTE 102 2017 338 vom 15. Februar 2018

FR Kantonsgericht, 2018-02-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2017\\_338](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2017_338)

FR: FR\_GERICHTE 102 2017 338 du 15 février 2018

IT: FR\_GERICHTE 102 2017 338 del 15 febbraio 2018

## Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

## Erwägungen

### E. 1.1

Selon l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, notamment, qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit en particulier lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Le délai de recours en procédure simplifiée est de 30 jours dès la notification de la décision attaquée (art. 321 al. 1 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 4 En l'espèce, le litige porte sur la question de savoir si le bail à ferme agricole liant les parties a été résilié valablement pour le 31 octobre 2017 ou si, au contraire, seule la résiliation ordinaire pour le prochain terme du 31 décembre 2018 est efficace. En cas de litige sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse correspond au loyer ou au fermage dû pour la période durant laquelle le bail continue d'exister si l'on retient que la première résiliation est nulle (arrêt TF 4A\_516/2007 du

### E. 1.2

La cognition de la Cour est pleine et entière en droit; s'agissant des faits, en revanche, elle est limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, il découle de ce qui précède que les conclusions nouvelles prises dans le recours, qui tendent à qu'aucune indemnité pour rupture de bail anticipée ne soit due au fermier et à ce que ce dernier soit condamné à verser au recourant une amende de CHF 8'000.-, ainsi que des dommages-intérêts de CHF 72'000.-, sont irrecevables. 2. Le premier juge a rejeté la demande. En substance, il a considéré que la résiliation du 13 juillet 2016 était tardive, dès lors qu'elle n'était pas intervenue dans le délai de 3 mois prévu par l'art. 15 al. 2 LBFA, qui avait couru depuis la signature de l'acte de vente du 6 janvier 2014. Le recourant conteste cette interprétation de l'art. 15 al. 2 LBFA. Selon l'art. 14 LBFA, si le bailleur aliène la chose affermée ou si elle lui est enlevée en raison de poursuites ou de faillite, l'acquéreur succède en principe au bailleur dans le contrat. L'art. 15 al. 1 LBFA prévoit une exception à ce principe et permet une résiliation lorsque la chose affermée est aliénée en vue d'une construction immédiate, ou à des fins publiques, ou encore pour être exploitée par le nouveau propriétaire; l'art. 15 al. 2 LBFA prescrit alors à l'acquéreur, s'il entend résilier le bail, de signifier par écrit au fermier, dans les trois mois à compter de la conclusion de l'acte d'aliénation, la résiliation du bail pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local, en observant un délai d'une année au moins. Cependant, la résiliation du bail au sens de l'art. 15 al. 1 LBFA n'est possible que si, dans le contrat de vente, l'ancien

bailleur et l'acquéreur ne se sont pas mis d'accord sur une reprise du bail par ce dernier (BSK OR I – STUDER/KOLLER, 6ème éd. 2015, art. 290 n. 4): en effet, dans le cas contraire, il faut considérer que l'acquéreur a renoncé à son droit de résiliation extraordinaire (STUDER ET AL., Das landwirt- schaftliche Pachtrecht, 2ème éd. 2014, n. 323). En l'espèce, dans le contrat de vente conclu le 6 janvier 2014 entre C. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_, il est prévu que ce dernier "reprend le bail à ferme passé le 26 avril 2013 entre le vendeur et B. \_\_\_\_\_". Dès lors, la possibilité de résilier le bail selon l'art. 15 LBFA n'était plus offerte, de sorte que la demande tendant à la constatation de la validité de la résiliation signifiée le 13 juillet 2016 pour le 31 octobre 2017 devait être rejetée, quoique pour des motifs différents de ceux retenus par le premier juge. La décision querellée doit ainsi être confirmée, par substitution de motifs, ce qui dispense la Cour d'examiner les griefs soulevés par le recourant. A toutes fins utiles, il est néanmoins précisé que la résiliation ordinaire du bail signifiée le 17 octobre 2016 pour le 31 décembre 2018, qui n'a pas été contestée (cf. pièce 14 du bordereau du 13 mars 2017), est valable. Dès lors, le contrat de bail prendra fin au 31 décembre 2018.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 4 3. 3.1 Vu le sort du recours, les frais doivent en être supportés par A. \_\_\_\_\_ (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent notamment les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés à CHF 600.-, qui seront prélevés sur son avance (art. 111 al. 1 CPC). 3.2 Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). En cas de fixation globale, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours dans une affaire traitée en procédure simplifiée est de CHF 6'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. b et f et al. 2 RJ). En l'espèce, compte tenu de ces critères et du fait que les arguments soulevés étaient identiques à ceux traités en première instance, il se justifie de fixer les dépens de B. \_\_\_\_\_ pour l'instance de recours à la somme de CHF 1'000.-, débours compris, plus la TVA par CHF 77.- (7.7 % de CHF 1'000.-). la Cour arrête: I. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Partant, la décision prononcée le 23 octobre 2017 par le Président du Tribunal civil de la Sarine est confirmée. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 600.- et seront prélevés sur l'avance versée par le recourant. Les dépens de B. \_\_\_\_\_ pour l'instance de recours sont fixés globalement à la somme de CHF 1'000.-, débours compris, plus la TVA par CHF 77.-. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 15 février 2018/sag Le Président La Greffière

## **E. 6**

mars 2008 consid. 1.2 non publié in ATF 134 III 300). En l'espèce, vu le montant du fermage annuel, fixé à CHF 1'250.-, il faut retenir que la valeur litigieuse se monte à CHF 1'458.- (14/12 x CHF 1'250.-), de sorte que la voie du recours est ouverte. Au surplus, le recours du 22 novembre 2017 a été déposé en temps utile, la rédaction intégrale de la décision querellée ayant été notifiée à l'ancien mandataire du recourant le 25 octobre 2017.

Le mémoire est sommairement motivé et doté de conclusions. Il s'ensuit la recevabilité du recours.

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