

GE_GERICHTE ACJC/101/2026 vom 20. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_101_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/101/2026 du 20 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/101/2026 del 20 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Le CPC s'applique aux prétentions civiles découlant de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (art. 47 LBFA).

E. 1.2

Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 al. 1 let. a CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). Le recours est fondé sur une action en annulation de la résiliation notifiée au fermier. Lorsqu'une résiliation de bail est contestée, la valeur litigieuse 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 du Tribunal fédéral 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_334/2021 du 15 décembre 2021 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_444/2022 du 23 mars 2023 consid. 1). En l'espèce, dès lors qu'en cas d'annulation du congé, le bail à ferme agricole se terminerait au plus tôt le 31 décembre 2030 et que le fermage annuel s'élève à 695 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (4'170 fr. = 6 ans x 695 fr.). Seule la voie du recours est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC a contrario).

E. 1.3

Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. b, 146 al. 1, 243 al. 2 let. c et 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

E. 1.4

L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein

- 8/14 -

C/24063/2023 pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, dans la mesure des griefs motivés soulevés par les parties (ATF 145 III 469 consid. 3.3 relatif à l'appel, applicable au recours selon arrêt du Tribunal fédéral 5A_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 et 4.2.2). Le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit notamment dans les litiges portant sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la protection contre les congés (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

Le Tribunal a retenu que la résiliation donnée par la recourante respectait la forme écrite et les délais imposés par la loi et le contrat. Elle était toutefois abusive, dès lors qu'elle semblait avoir été décidée hâtivement dans un climat émotionnel et médiatique sur la base de considérations d'ordre moral, aucun des motifs avancés ne reposant sur des éléments concrets et établis. La commission d'un acte grave dans la sphère privée du locataire ne justifiait la rupture du contrat que s'il existait un lien direct avec l'exécution du bail. De plus, le prévenu bien qu'ayant reconnu les faits bénéficiait toujours de la présomption d'innocence, aucune condamnation pénale n'ayant pour l'heure été prononcée. La crainte d'une atteinte à la réputation de la recourante en cas de poursuite du bail n'était étayée par aucun élément et une collectivité publique ne bénéficiait que d'une protection limitée au titre des art. 28 ss CC. S'agissant de l'exploitation personnelle du bien affermé, le contrat autorisait le fermier à en déléguer l'exploitation, ce qu'il avait fait avec l'accord de l'OCAN. En l'absence de tout retard dans le paiement des fermages, la simple évocation d'un risque économique ne pouvait justifier une résiliation. La recourante reproche au premier juge d'avoir annulé la résiliation du bail à ferme agricole au motif qu'elle serait constitutive d'abus de droit. La résiliation d'un contrat la liant à une personne ayant commis un acte grave pénalement répréhensible ne pouvait être qualifiée d'abusif. Dans le cadre d'une résiliation ordinaire du bail à ferme agricole, l'indication des motifs n'est pas requise, de sorte qu'elle n'avait pas à prouver que les motifs invoqués n'étaient pas abusifs.

E. 2.1.1

Les baux à ferme portant sur des exploitations agricoles ou sur des immeubles affectés à l'agriculture sont régis par la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (art. 276a al. 1 CO), cette loi constituant une *lex specialis* par rapport aux art. 275 ss CO (CARRON, CPra Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., Bâle 2017, n. 3 et 4 ad art. 275 CO). Lorsque la LBFA n'est pas applicable ou qu'elle ne contient aucune disposition pertinente, le code des obligations est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux et de celles relatives à la consignation du loyer (art. 276a al. 1 CO et 1 al. 4 LBFA). Les besoins du fermier agricole ne sont en effet pas les mêmes que ceux d'un fermier non agricole (CARRON, op. cit., n. 13 ad art. 276a CO). Les art. 271 ss CO (en relation avec l'art. 300 CO) régissant la protection contre les

- 9/14 -

C/24063/2023 congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne sont ainsi pas applicables aux causes soumises à la LBFA (CARRON, op. cit., n. 15 ad art. 276a CO).

E. 2.1.2

Aux termes de l'art. 16 LBFA, la résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite. L'intéressé peut demander que le congé soit motivé (al. 1). Le délai de congé est d'une année pour autant que la loi n'en dispose pas autrement ; les parties peuvent convenir d'un délai plus long (al. 2). A défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local (al. 3). La seule condition posée par la LBFA à la validité du congé donné par le bailleur est le respect de la forme écrite simple (art. 16 al. 1 1ère phrase LBFA). La possibilité de demander la motivation du congé n'est qu'une prescription d'ordre. Une résiliation est ainsi valable même si le bailleur, interpellé, n'en donne pas les motifs (STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2e éd., Brugg 2014, n. 372 ad art. 16 LBFA, p. 264). En d'autres termes,

l'obligation de motiver le congé n'est pas une condition de validité de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_393/2024 du 15 mai 2025 consid. 4.1.1). Le législateur a en effet renoncé à instituer une limitation du droit de donner le congé qui aurait permis au fermier d'attaquer celui-ci, lequel ne serait valable qu'en cas de justes motifs, tels le désir du bailleur d'exploiter lui-même la chose affermée ou un manquement grave du fermier à ses obligations. Une telle mesure aurait porté trop gravement atteinte aux intérêts légitimes du bailleur et aurait rendu l'affermage complémentaire extrêmement difficile. On aurait ainsi limité, voire exclu, la possibilité d'arrondir un domaine par l'affermage complémentaire ou le remembrement par voie d'affermage, ce qui aurait contrevenu aux objectifs de la politique agricole fédérale (Message du Conseil fédéral concernant la LBFA du 11 novembre 1981 (ci-après : Message LBFA), FF 1982 I 269, p. 292, n. 222.61). Il faut encore relever que le bailleur est souvent particulièrement attaché au bien affermé et qu'il a ainsi une relation étroite avec son fermier, d'où l'importance particulière qu'a la personnalité de ce dernier (Message LBFA, FF 1982 I 269, p. 287 n. 222.31).

E. 2.1.3

Selon l'art. 27 LBFA, lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail (al. 1). Si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée (al. 2). Le juge prolonge le bail de trois à six ans. Il apprécie les situations personnelles et tient compte notamment de la nature de la chose affermée et d'une éventuelle réduction de la durée du bail (al. 4).

E. 2.1.4

Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC).

- 10/14 -

C/24063/2023 La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 143 III 666 consid. 4.2; 143 III 279 consid. 3.1 ;140 III 583 consid. 3.2.4). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières autorisant à retenir une telle exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 133 III 61 consid. 4.1). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4; sur le tout : arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2022 du 17 novembre 2022 consid. 5.1). Pour être qualifié d'abusif, l'exercice d'un droit doit aller à l'encontre du but même de la disposition légale qui le consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste. En définitive, l'application des règles de la bonne foi ne saurait en aucun cas servir à vider la loi de sa substance et à réaliser des objectifs que le législateur, conscient des divers intérêts qu'il avait à prendre en considération, n'a pas voulu atteindre (ATF 107 la 206 consid. 3b).

E. 2.1.5

Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. 2.2.1 En l'espèce, le congé ordinaire notifié par écrit par la recourante à l'intimé le 22 août 2023, avec effet au 31 décembre 2024, respecte tant le délai d'une année que la forme exigée par l'art. 16 LBFA. A cela s'ajoute que la Cour n'a pas à se prononcer sur l'opportunité du congé, dès lors qu'à l'aune des principes exposés ci-dessus le bailleur n'est pas tenu d'invoquer de justes motifs pour résilier un bail à ferme agricole de manière ordinaire (cf. consid. 2.1.2 supra). La seule limite légale à la liberté de la recourante de mettre fin au contrat réside dans l'interdiction de l'abus de droit.

Contrairement au régime de l'art. 271 al. 1 CO, ici inapplicable dès lors qu'il concerne les baux d'habitations et de locaux commerciaux, l'abus de droit doit être manifeste. Il convient donc d'examiner si le congé donné par la recourante peut être qualifié d'abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC compte tenu des circonstances d'espèce. La recourante expose avoir voulu résilier le bail à ferme agricole pour ne plus être liée contractuellement à une personne ayant tué un homme, qui plus est originaire de la commune, qui y avait vécu 20 ans, et qui y était bien et favorablement connu comme sapeur-pompier volontaire.

- 11/14 -

C/24063/2023 Or, il ressort du Message LBFA que, dans le cadre du bail à ferme agricole, le bailleur et le fermier sont liés par une relation étroite, dans laquelle la personnalité du fermier revêt une importance particulière. Il peut ainsi être admis que la commission d'un acte grave par le fermier, tel que celui reproché à l'intimé, est objectivement de nature à rompre ce lien étroit caractérisant le bail à ferme agricole ainsi que le socle de confiance sur lesquels repose la relation contractuelle. A cet égard, la Cour n'a pas connaissance de l'existence d'une condamnation pénale à ce stade, de sorte que l'intimé reste au bénéfice de la présomption d'innocence. Il n'en demeure pas moins que, selon le communiqué de presse du Ministère public et le jugement entrepris, non contesté sur ce point, l'intimé a reconnu les faits, lesquels, abstraction faite de leur qualification pénale exacte, constituent une atteinte grave aux normes fondamentales garantissant les valeurs essentielles de la société. Il s'ensuit que la résiliation du bail à ferme agricole par la recourante ne repose pas sur un motif étranger au contrat mais sur un événement d'une gravité exceptionnelle affectant directement la relation de confiance indispensable à l'exploitation du bien affermé. L'on ne saurait dès lors considérer que la recourante ne disposait d'aucun intérêt à l'exercice de son droit de résilier le bail. Ce droit n'a pas été exercé sans ménagement, puisque le congé a été donné avec un préavis de plus d'un an, respectant le délai légal. La résiliation du bail ne va de plus pas à l'encontre du but de l'art. 16 LBFA, qui consacre une grande liberté du bailleur dans le régime du congé en matière de bail à ferme agricole. Enfin, les désagréments provoqués par cette décision pour l'intimé pourront quant à eux être atténués par l'octroi d'une prolongation de bail. Au vu de ce qui précède, l'abus de droit manifeste ne pouvait être retenu, de sorte que la résiliation du bail à ferme agricole de l'intimé est valablement intervenue. Le grief de la recourante est ainsi fondé. 2.2.2 La recourante n'ayant pas critiqué les autres points de la décision attaquée, il n'y sera pas revenu. 2.2.3 Reste à déterminer si le bail doit ou non faire l'objet d'une prolongation. Dans la mesure où le premier juge n'a pas examiné, puisqu'il estimait que la résiliation devait être déclarée nulle, la question de la prolongation du bail, un renvoi se justifie afin de ne pas priver les parties de la double instance sur cette question (art. 327 al. 3 let. a CPC).

- 12/14 -

C/24063/2023 2.2.4 En définitive, le jugement attaqué sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour qu'il procède dans le sens des considérants.

E. 3.1

La cause étant renvoyée au Tribunal, il incombera à celui-ci de statuer sur les frais de première instance dans sa nouvelle décision au fond.

E. 3.2

Les frais judiciaires de recours seront fixés à 500 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Celui-ci sera donc condamné à verser ce montant aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. L'avance de même montant opérée par la recourante lui sera restituée (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé sera en outre condamné à verser à la recourante 700 fr., débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC), à titre de dépens de recours. * * * * *

- 13/14 -

C/24063/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 15 septembre 2025 par la COMMUNE DE A_____ contre le jugement JTPI/9449/2025 rendu le 8 août 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24063/2023-19. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal pour une nouvelle décision dans le sens des considérants. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de recours à 500 fr. et les mets à la charge de B_____. Condamne B_____ à verser 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 500 fr. à la COMMUNE DE A_____. Condamne B_____ à payer 700 fr. à la COMMUNE DE A_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

- 14/14 -

C/24063/2023

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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