

GE_GERICHTE ACJC/1108/2007 vom 14. September 2007

GE Cour de justice, 2007-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1108_2007

FR: GE_GERICHTE ACJC/1108/2007 du 14 septembre 2007

IT: GE_GERICHTE ACJC/1108/2007 del 14 settembre 2007

Erwägungen

E. 1

L'appel a été, par le biais de l'art. 30 al. 1 let. a LPC, interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 344 al. 1 et 345 al. 1 LPC).

Le Tribunal de première instance et, en cas d'appel, la Cour statuent par voie de procédure accélérée sur les litiges relatifs à la résiliation d'un bail à ferme agricole (art. 48 LBFA - RS 221.213.2; art. 16 al. 1 de la loi cantonale d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole - RS M 1 15) d'immeubles situés dans le canton de Genève (art. 23 al. 2 LFors - RS 272).

Les faits sont établis d'office, de sorte que la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 42 al. 2 LBFA; art. 16 al. 1 M 1 15).

E. 2

Les parties sont liées par un contrat de bail à ferme agricole (art. 276a al. 1 CO; art. 1 al. 1 let. a LBAF).

La résiliation du bail, notifiée le 13 juin 2006, avec effet au 31 décembre 2007, n'est pas remise en cause (art. 7 al. 1 et 16 LBFA). Seule est litigieuse la prolongation du bail (art. 26 LBFA).

Lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail (art. 27 al. 1 LBFA) d'une période de trois à six ans en fonction des situations personnelles et en tenant compte notamment de la nature de la chose affermée (art. 27 al. 4 LBFA). Si la résiliation du bail est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que le prolongement du bail ne peut raisonnablement lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée (art. 27 al. 2 LBFA).

L'appelant fait valoir à juste titre que, dans le cas particulier, le bailleur ne saurait se prévaloir d'aucune des circonstances liées au bailleur et énumérées de manière

- 6/8 -

C/21748/2006 non exhaustive par l'art 27 al. 2 LBFA. En particulier, le bailleur lui-même, son conjoint ou un proche parent ou allié n'entend pas exploiter personnellement la chose affermée (art. 27 al. 2 let. c LBFA) et les parcelles ne sont pas situées dans une zone à bâtir au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (art. 15 - RS 700) et ne doivent pas être affectées à la construction dans un proche avenir (art. 27 al. 2 let. e LBFA). Il n'est pas davantage allégué que le fermier aurait gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels (art. 27 al. 2 let. a LBFA), qu'il serait insolvable (art. 27 al. 2 let. b LBFA) ou que le maintien de l'entreprise agricole ne se justifierait plus (art. 27 al. 2 let. d LBFA). Dans ces conditions, le bail est en principe susceptible d'être prolongé, ainsi que le

relève l'appelant, dès lors que le bailleur entend reprendre possession des parcelles affermées pour les mettre à disposition d'un tiers, non membre de sa famille. Toutefois, d'après l'état de fait qui précède, le frère de l'appelant a repris, depuis la fin de l'année 2005, la responsabilité de l'entreprise agricole (art. 9 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural - RS 211.412.11; DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, ad art. 9 al. 2 p. 63), certes en association avec celui-ci. Ainsi, en automne 2005, Monsieur D_____ a quitté son emploi pour se consacrer entièrement à l'exploitation agricole, a payé, au mois de décembre 2005, le montant du fermage, lequel lui a cependant été restitué pour n'être pas partie au contrat, et au mois de novembre 2006, l'appelant a remis à son frère l'entreprise agricole (art. 7 LDFR) en lui faisant donation de tout, ou tout au moins d'une grande partie, du domaine dont il était propriétaire, en particulier des bâtiments d'exploitation. La partie en propriété de l'entreprise agricole a ainsi été cédée à Monsieur D_____ de sorte que, pour les terres affermées, ce dernier aurait pu déclarer par écrit au bailleur qu'il entendait reprendre le bail (art. 19 al. 2 LBFA). Or, les bailleurs avaient d'ores et déjà fait savoir, au mois de décembre 2005, ce qu'ils ont confirmé au mois de juin 2006, qu'ils s'opposaient à une telle reprise, qu'ils n'ont ainsi jamais acceptée, fût-ce tacitement (art. 19 al. 1 LBFA; PAQUIER-BOINAY, Le contrat de bail à ferme agricole : conclusion et droit de préaffermage, thèse, Lausanne 1991, p. 173/174 et p. 176/177; STUDER, Blätter für Agrarrecht, 1998, p. 5 ss, not. p. 8/9). Si le bailleur refuse la transmission du bail et ne conclut pas de nouveau bail avec le reprenant, ce qu'il peut faire sans avoir à indiquer de motif particulier (Guide du bailleur suisse, Association pour la défense de la propriété rurale, n. 2.6.3), le contrat avec l'ancien exploitant reste valable (STUDER/HOFER, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988, ad art. 19 al. 2 p. 146). A cet égard, la Cour relève encore que la faculté donnée au locataire ou au fermier d'un local commercial par les art. 263 et 292 CO de transférer le bail à un tiers n'est pas

- 7/8 -

C/21748/2006 applicable au bail à ferme agricole (FF 1985 p. 1369 ss, not. p. 1454/1455; RONCORONI, Commentaire romand, n. 4 ad art. 292 CO; STUDER, Commentaire bâlois, n. 2 ad art. 292 CO). Dans ces conditions, le bailleur a donc valablement établi que la prolongation de bail ne peut raisonnablement lui être imposée pour d'autres motifs réalisés dans la personne du fermier (STUDER/HOFER, op. cit., ad art. 27 al. 2 p. 190/191). Ayant remis son domaine à son frère et n'étant pas en mesure, vu son âge, de l'exploiter lui-même, l'appelant ne peut de son côté invoquer un intérêt légitime et personnel à la prolongation du bail des parcelles initialement affermées. Le jugement déféré est en conséquence confirmé.

E. 3

L'appelant, qui succombe, est condamné aux dépens d'appel.

E. 4

La valeur litigieuse (6 x 4'100 fr. = 24'600 fr.) étant inférieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF), le présent arrêt est susceptible d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 al. 1 LTF). * * * * *

- 8/8 -

C/21748/2006

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