

GE_GERICHTE ACJC/1652/2016 vom 4. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1652_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1652/2016 du 4 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1652/2016 del 4 gennaio 2017

Erwägungen

E. 5

5.1.1 Lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail (art. 27 al. 1 LBFA). 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. La prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée lorsque le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels (art. 27 al. 2 let. a LBFA), lorsqu'il est insolvable (let. b), lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée (let. c), lorsque le maintien de l'entreprise ne se justifie pas (let. d) ou lorsque l'objet affermé est situé en partie dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire pour les immeubles qui ne sont pas compris dans le champ d'application de la LDFR ainsi que pour la partie non agricole des immeubles au sens de l'art. 2 al. 2 LDFR (let. e). L'art. 27 al. 2 let. e LBFA est en vigueur depuis le 1er janvier 2014; aucune norme transitoire n'a été prévue concernant son application. Le fermier n'a pas à prouver que la résiliation aurait pour lui des conséquences pénibles; la loi présume que la prolongation peut être raisonnablement exigée du bailleur (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4ème éd., n. 2926 et les références citées). 5.1.2 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 (art. 27 al. 4 LBFA). 5.1.3 La teneur de l'art. 2 al. 2 let. a de la loi fédérale sur le droit foncier rural est ainsi libellée : "La loi s'applique en outre aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole." 5.2.1 Dans la décision querellée, le Tribunal a considéré qu'aucune prolongation ne pouvait être accordée aux consorts E_____, au motif que le budget de D_____ est déficitaire depuis 2010 et qu'il est dès lors essentiel qu'elle puisse disposer du domaine viticole à l'échéance du bail à ferme afin de le mieux le valoriser. La Cour de justice ne partage pas cet avis.

- 18/26 -

C/20928/2007 Les enquêtes ont permis d'établir, ce qui n'est pas contesté par les appelants, que la santé de l'intimée est gravement atteinte depuis de nombreuses années, qu'elle a perdu son autonomie et qu'elle a besoin d'être assistée par des tiers, de jour comme de nuit. Les frais liés à la prise en charge de l'intimée n'ont été ni établis, ni même allégués et il en va de même de ses revenus. Le Tribunal de protection a toutefois attesté, à la fin de l'année 2014, que le budget de l'intimée était déficitaire; ce fait peut par conséquent être tenu pour établi. L'on ne saurait toutefois retenir pour autant que la poursuite du contrat de bail à ferme ne peut être raisonnablement imposée à l'intimée. Cette dernière n'a en effet pas

démontré être en mesure, à l'échéance du bail, de mieux valoriser son domaine. Il ressort au contraire des enquêtes que le loyer de 4'000 fr. par an et par hectare payé par les consorts E_____ correspond au prix usuellement pratiqué dans la région (témoins G_____ et N_____) et il n'a dès lors pas été établi, ni même rendu vraisemblable, que l'intimée pourrait, à compter du 1er novembre 2018, louer ses vignes à d'autres vigneron pour une somme plus élevée que celle qu'elle perçoit actuellement. L'intimée n'a pas allégué avoir reçu des offres d'exploitants intéressés au rachat de son domaine, ni n'a d'ailleurs manifesté l'intention de le vendre. En l'absence de prolongation de bail, l'intimée retrouvera certes la pleine disponibilité de son domaine le 31 octobre 2018, sans avoir toutefois établi être en mesure d'en tirer, à court terme, un profit supérieur à celui qu'elle réalise actuellement. L'intimée n'a par conséquent pas démontré qu'une prolongation de bail ne saurait raisonnablement lui être imposée. Bien au contraire, il apparaît raisonnable de prolonger le bail des consorts E_____, ceux-ci s'acquittant d'un loyer conforme au marché (sous réserve d'une modification de celui-ci par la direction générale de l'agriculture) et entretenant les vignes de l'intimée, activité qui permet à son domaine de conserver sa valeur, ce qui ne serait pas le cas s'il n'était plus cultivé faute d'exploitant ou de repreneur. Ainsi, la situation financière de l'intimée ne s'oppose pas à l'octroi d'une prolongation. 5.2.2 L'intimée a également soutenu qu'une prolongation était exclue au motif que les consorts E_____ avaient négligé leurs devoirs légaux ou conventionnels (art. 27 al. 2 let. a LBFA) en ne payant pas l'entier du fermage et en ayant entrepris des travaux sans le consentement du bailleur. Le fermier a l'obligation d'exploiter la chose affermée avec soin et notamment de maintenir durablement la productivité du sol (art. 21a LBFA); il a en outre l'obligation d'entretenir la chose en bon état (art. 22 al. 3 LBFA) et de s'acquitter du fermage (art. 4 LBFA). Dans le cas d'espèce, les consorts E_____ se sont régulièrement acquittés du fermage convenu, sous réserve du fait que leur interprétation du contrat conclu avec feu F_____ diffère de celle de l'intimée. Cette divergence d'opinion sur la question de savoir si le fermage était également dû sur les surfaces non productives, qui sera traitée ci-après, ne permet toutefois pas de conclure que les

- 19/26 -

C/20928/2007 appelants ont gravement négligé leurs devoirs légaux ou conventionnels. Pour le surplus, il résulte de la procédure que le renouvellement des vignes et les travaux de drainage entrepris par les appelants ont amélioré l'état des vignes qu'ils louent. Même si lesdits travaux ont été entrepris sans le consentement préalable du bailleur, l'on ne saurait par conséquent retenir une grave violation des devoirs du fermier au sens de l'art. 27 al. 2 let. a LBFA. 5.2.3 Au vu de ce qui précède, le principe de l'octroi d'une prolongation de bail est par conséquent acquis s'agissant des parcelles viticoles. En revanche et conformément à l'art. 27 al. 2 let. e LBFA, en vigueur depuis le 1er janvier 2014, applicable en l'espèce faute de dispositions transitoires excluant son application aux procédures de prolongation déjà pendantes au début de l'année 2014, aucune prolongation ne peut être accordée s'agissant de la parcelle 6_____ sise à _____, laquelle est située en zone à bâtir. Même s'il est douteux que l'intimée puisse concrétiser le projet invoqué par sa curatrice de construire des logements sur ladite parcelle afin d'en augmenter le rendement, celle-ci devra lui revenir à l'échéance du bail, soit le 31 octobre 2018.

E. 5.3

Reste à déterminer la durée de la prolongation qui doit être accordée aux consorts E_____ sur les autres parcelles, soit 1_____ et 2_____ sises sur la commune _____ et

3 _____ et 4 _____ sises sur la commune _____, la 5 _____ ayant été vendue à G _____ à la fin de l'année 2009 et ne faisant par conséquent pas l'objet de la présente procédure. Les appelants louent les parcelles en cause depuis le 19 octobre 2006; à l'échéance du bail, ils auront ainsi exploité le domaine pendant douze ans. Moins d'un an après la conclusion du contrat de bail à ferme, F _____ a toutefois manifesté l'intention de revenir sur cette convention au motif qu'il désirait remettre son domaine à H _____ et la procédure judiciaire a débuté au mois de septembre 2007. Elle se poursuit depuis lors et a été marquée par le décès de F _____ et l'entrée en possession de la succession de D _____, gravement atteinte dans sa santé, dont les intérêts sont représentés par un curateur. Il découle de ce qui précède que les appelants ont rapidement été conscients du fait qu'ils ne pourraient vraisemblablement pas exploiter le domaine en cause pendant une très longue durée, la situation tant factuelle que juridique étant instable. Ils ont par conséquent d'ores et déjà bénéficié de temps pour envisager d'autres solutions pour accroître l'étendue de leur domaine viticole que la location des parcelles appartenant à D _____. Cette dernière est désormais âgée de 77 ans et est très atteinte dans sa santé. Si une prolongation du contrat de bail à ferme peut raisonnablement lui être imposée, sa durée ne saurait toutefois atteindre le maximum prévu par la loi. Au vu de ce qui précède, une prolongation de bail de trois ans, arrivant à échéance le 31 octobre 2021, sera accordée aux consorts E _____ s'agissant des parcelles 1 _____ et 2 _____ sises sur la commune _____ et 3 _____ et 4 _____ sises sur la commune _____.

- 20/26 -

C/20928/2007 Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera par conséquent annulé.

E. 6

Les appelants ont également recouru contre le chiffre 3 du dispositif du jugement du 11 mars 2016, concluant à son annulation. Subsidiairement, ils ont sollicité la suspension de la cause s'agissant de la question du montant des fermages. Il convient dès lors de déterminer préalablement si la cause doit être suspendue dans l'attente de la décision de la direction générale de l'agriculture.

E. 6.1

L'art. 126 al. 1 CPC permet au juge d'ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent, ce qui pourra notamment être le cas lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. La suspension doit ainsi correspondre à un vrai besoin, par exemple en cas de pourparlers transactionnels entre les parties, d'appel en cause ou lorsqu'une procédure pénale est conduite contre un témoin essentiel pour faux témoignage (FREI, Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n. 2 ad art. 126 CPC). Dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst et 124 al. 1 CPC, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en présence d'un motif objectif sérieux, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle (ATF 119 II 386 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 1B_231/2009, 1B_253/2009, 1B_261/2009 du 7 décembre 2009 consid. 4.1). Le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité devant l'emporter en cas de doute (arrêt du Tribunal fédéral 9C_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2; ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b).

E. 6.2

Dans le cas d'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a refusé de suspendre la procédure portant sur la question des fermages dans l'attente de la décision de la direction générale de l'agriculture. Il n'est d'une part nullement établi que celle-ci serait sur le point de rendre une décision, de sorte que la procédure risquerait d'être paralysée pendant une durée indéterminée. Par ailleurs, la question soumise au Tribunal, puis à la Cour, consiste à déterminer si un loyer est dû également sur les surfaces non productives, alors que la question soumise à la direction générale de l'agriculture porte sur le montant du loyer dû. Ces questions sont par conséquent indépendantes l'une de l'autre et il n'existe aucun risque de décisions contradictoires. Si la direction générale de l'agriculture devait par hypothèse fixer un fermage moins élevé que celui payé actuellement par les consorts E_____, ceux-ci auront la possibilité soit de compenser le trop versé avec les fermages dont ils devront s'acquitter jusqu'à l'échéance de la prolongation de bail, soit d'agir en répétition de l'indu sur la base de l'art. 45 al. 2 LBFA. Les appelants seront par conséquent déboutés de leurs conclusions sur ce point.

- 21/26 -

C/20928/2007

E. 7

Les appelants soutiennent avoir convenu avec F_____ qu'en raison des investissements qu'ils allaient effectuer, le fermage ne serait dû que sur les vignes productives.

E. 7.1

Chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Le fardeau de l'allégation est le pendant du fardeau de la preuve, dont il ne saurait être dissocié.

E. 7.2

La convention conclue par les parties prévoyait, s'agissant des fermages, que ceux-ci s'élevaient à "4'000 fr./hectare (selon les surfaces reconnues par l'administration pour les droits de production et les paiements directs)". Le texte de la convention ne faisait par conséquent aucune distinction entre les surfaces productives et improductives. Il appartenait dès lors aux appelants d'établir avoir convenu un accord avec F_____ aux termes duquel les fermages ne seraient dus que sur les parcelles productives. Force est de constater que les appelants ont échoué à apporter la preuve d'un tel accord. Ils n'ont produit aucun échange de correspondance avec F_____ portant sur ce point et aucun des témoins entendus n'a allégué avoir assisté à des conversations entre le bailleur et les consorts E_____, au cours desquelles le premier aurait accepté de limiter la perception des fermages aux seules surfaces productives. Le fait que F_____ n'ait pas réagi à réception des décomptes établis par les fermiers ne saurait suffire à admettre qu'il acceptait de modifier la convention initiale. Les appelants ont déclaré, sans être contredits, qu'en 2007 et 2008 les fermages avaient été payés pour l'ensemble des surfaces retenues par l'administration. Ce n'est qu'à partir de 2009, soit après les premiers arrachages de vignes, que seules les surfaces productives ont été prises en considération. Or, plusieurs témoins ont expliqué que F_____ était déjà malade en 2007 et que son état s'était sérieusement dégradé à partir de 2008; il ne se rendait plus à son bureau qu'à raison d'une à deux heures par jour (témoins G_____, J_____, H_____). A partir de 2009, il passait la plupart de son temps à son domicile, dans un fauteuil; il avait des problèmes pour se déplacer et il ne conduisait plus (témoin

H_____). Il s'était désintéressé de ses vignes (témoin L_____). Il est décédé au mois de novembre 2010, après une longue hospitalisation (témoin K_____). Dans ces circonstances, il n'est pas établi que F_____ ait pris conscience, à la lecture du décompte de 2009, lequel portait encore sur 18.96 Ha de surfaces, que les fermages n'avaient pas été calculés sur l'ensemble des surfaces retenues par l'administration. Son éventuelle absence de réaction à réception dudit décompte ne saurait dès lors être interprétée comme une acceptation de la réduction des fermages aux seules surfaces productives. Ce raisonnement vaut, à plus forte raison, pour le décompte de 2010, dont il n'est même pas établi que F_____ en ait pris connaissance. Enfin, le simple fait qu'il soit d'usage de ne pas réclamer au

- 22/26 -

C/20928/2007 fermier un fermage pour les surfaces non productives ne suffit pas en l'espèce. Les appelants auraient en effet dû établir que F_____ avait accepté qu'ils procèdent aux travaux ayant conduit à l'improductivité de certaines parcelles pendant plusieurs années. Or, tel n'a pas été le cas, étant relevé que lesdits travaux ont été entrepris alors que le bailleur était déjà très atteint dans sa santé et qu'il se désintéressait de ses vignes; il n'est donc pas certain qu'il en ait eu connaissance. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la preuve de la réduction des fermages aux seules surfaces productives, qui incombait aux consorts E_____, n'avait pas été apportée et qu'il convenait dès lors de calculer les fermages dus conformément au texte clair de la convention qui liait les parties.

E. 7.3

Les appelants n'ont pas contesté les droits de production retenus par le Tribunal dans son jugement du 11 mars 2016, ni le calcul du fermage auquel il a procédé pour les années 2009 à 2014. Le chiffre 3 du jugement attaqué sera par conséquent confirmé.

E. 7.4

Les appelants ont renoncé à invoquer, dans le cadre de leur appel, l'exception de compensation avec la créance dont ils prétendaient, en première instance, être titulaires contre l'intimée du fait des importants investissements qu'ils allèguent avoir effectués sur les parcelles louées. Cette question n'a par conséquent pas besoin d'être abordée dans le présent arrêt.

E. 8

Les appelants ont enfin contesté l'allocation à leur partie adverse d'une indemnité de procédure, estimant que Me CHIRAZI, en sa qualité de curatrice de D_____, ne pouvait pas y prétendre.

8.1.1 Selon l'art. 176 aLPC, tout jugement doit condamner aux dépens la partie qui succombe.

En matière de répartition de la charge des dépens, la règle fondamentale consiste à indemniser la partie qui obtient gain de cause au préjudice de celle qui succombe pour les frais qu'elle a dû engager judiciairement afin de faire valoir les droits qui lui sont reconnus (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 176 n. 6).

Les dépens comprennent les frais exposés dans la cause et une indemnité de procédure (art. 181 al. 1 aLPC). Le dispositif du jugement indique que l'indemnité de procédure constitue une participation aux honoraires d'avocat (art. 181 al. 4 aLPC).

L'indemnité de procédure a pour objet essentiel de couvrir les honoraires de l'avocat que la partie victorieuse a mandaté pour l'assister et la représenter dans son action ou sa défense. Le plaideur agissant en personne n'a donc pas droit en

- 23/26 -

C/20928/2007 principe à une telle indemnité. C'est sous la seule réserve des frais directement liés à l'instance et qui ne sont pas énumérés à l'al. 2 (de l'art. 181), pour peu qu'ils aient été légitimement engagés (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET, op. cit. ad art. 181 n. 4).

8.1.2 La rémunération du curateur privé professionnel est prélevée sur les biens de la personne concernée (art. 9 al. 1 du Règlement fixant la rémunération des curateurs - RRC). La rémunération est fixée selon un tarif horaire, qui prévoit, pour un avocat chef d'étude, une somme de 200 fr. pour la gestion courante et une somme comprise entre 200 fr. et 450 fr. pour l'activité juridique (art. 9 al. 2 RRC).

E. 8.2

Dans le cadre de la présente procédure, D_____ est représentée par sa curatrice, laquelle exerce par ailleurs la profession d'avocate. Celle-ci aura droit à une rémunération, pour l'activité juridique qu'elle aura déployée, selon le tarif horaire prévu par le RRC.

La théorie développée par les appelants, si elle devait être suivie, reviendrait à faire supporter à D_____ l'intégralité de la rémunération de sa représentante/avocate quand bien même elle a obtenu partiellement gain de cause, alors que tel ne serait pas le cas si un autre avocat, non curateur, l'avait représentée dans le cadre de la procédure. Un tel résultat serait injustifié et inéquitable, étant rappelé que l'indemnité de procédure est due à la partie qui obtient gain de cause et qu'elle est destinée à couvrir ses frais directement liés à l'instance.

Dès lors, il y a lieu de considérer que D_____ a, sur le principe, droit à une indemnité à titre de participation aux frais liés à la présente procédure, lesquels sont notamment constitués de la rémunération due à sa curatrice/avocate.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a alloué une indemnité de procédure à l'intimée, dont le montant sera toutefois revu compte tenu de l'issue de la procédure en appel.

E. 9.1

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Il résulte de ce qui précède que les consorts E_____ n'ont obtenu que partiellement gain de cause sur leur demande principale et que D_____ a pour sa part obtenu entièrement gain de cause sur sa demande reconventionnelle. Il se justifie dès lors de faire supporter aux consorts E_____, conjointement et solidairement, les 2/3 des dépens de la demande principale et reconventionnelle, comprenant une indemnité de procédure réduite à 7'500 fr. dont les 2/3, soit 5'000 fr., sont dus à D_____.

E. 9.2

En appel, les consorts E_____ ont obtenu partiellement gain de cause sur leurs conclusions en octroi d'une prolongation de bail et ont été entièrement

- 24/26 -

C/20928/2007 débouté de leurs conclusions portant sur le fermage et les dépens. Conformément à l'art. 106 al. 2 CPC, les frais, arrêtés à 15'000 fr. (art. 17 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC), seront répartis selon le sort de la cause. Les deux-tiers, soit 10'000 fr., seront mis conjointement et solidairement à la charge des appelants et 5'000 fr. à celle de l'intimée. Les frais d'appel seront compensés avec l'avance versée par les appelants, auxquels l'intimée sera condamnée à verser 5'000 fr.

S'agissant des dépens, ils seront fixés à 9'000 fr. (art. 85 et 90 RTFCM), débours et TVA compris. Compte tenu de la clé de répartition retenue et après compensation, les appelants seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser la somme de 3'000 fr. à l'intimée. * * * * *

- 25/26 -

C/20928/2007 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTPI/3385/2016 rendu le 11 mars 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20928/2007-2. Au fond : Annule les chiffres 2 et 4 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau : Accorde à A_____, B_____ et C_____ une prolongation de leur contrat de bail à ferme agricole portant sur les parcelles 1_____ et 2_____ sises sur la commune _____ (Genève) et 3_____ et 4_____ sises sur la commune _____ (Genève) d'une durée de trois ans, soit du 1er novembre 2018 jusqu'au 31 octobre 2021. Condamne A_____, B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à prendre en charge les 2/3 des dépens de première instance, lesquels comprendront une indemnité de procédure de 7'500 fr., dont les 2/3, soit 5'000 fr., sont dus à D_____. Condamne D_____ à prendre en charge le 1/3 des dépens. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Sur les frais d'appel : Arrête les frais judiciaire d'appel à 15'000 fr. et les compense avec l'avance de frais versée par les appelants. Les met à raison des 10'000 fr. à la charge de A_____, B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement et à raison de 5'000 fr. à la charge de D_____. Condamne en conséquence D_____ à verser à A_____, B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 5'000 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais. Condamne A_____, B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, à verser à D_____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens. Siégeant :

- 26/26 -

C/20928/2007 Madame Pauline ERARD, présidente; Mesdames Paola CAMPOMAGNANI et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

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

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

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