

GE_GERICHTE ACJC/299/2017 vom 5. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_299_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/299/2017 du 5 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/299/2017 del 5 luglio 2016

Erwägungen

E. 30

avril 2021. D'autre part, les délais prévus par la loi ont été respectés. Le contrat portant sur la parcelle n° 2._____ conclu pour une durée de six ans dès le 1er avril 2008 est arrivé à échéance le 30 mars 2014 et a été reconduit tacitement pour une période de six ans, soit jusqu'au 30 mars 2020. Dès lors que le délai de résiliation est d'une année (art. 16 al. 2 LBFA) et que le contrat ne prévoit pas de délai plus long, la résiliation donnée le 20 novembre 2014 pour le terme du contrat, soit le 30 mars 2020 a été donnée avec un délai de cinq ans et demi et respecte dès lors manifestement les conditions légales. S'agissant du contrat relatif à la parcelle n° 1._____ conclu également pour une période de six ans, débutant le 1er mai 2009 avec échéance au 30 avril 2015 et reconduit tacitement pour une période de six ans, soit au 30 avril 2021, on constate que la résiliation du 20 mars 2014 pour la date précitée, soit sept ans à l'avance, respecte les dispositions légales. 3.5 Dans la mesure où il soutient pour la première fois en recours que les congés auraient été donnés d'une manière contraire à la bonne foi et qu'il s'agirait de congés représailles, l'allégation du recourant est irrecevable. D'autre part, celle-ci ne s'appuie quoiqu'il en soit sur aucun élément du dossier. 4. Le recourant reproche d'autre part au Tribunal de ne pas lui avoir accordé de prolongation de bail, si les congés devaient être déclarés valables. Il reprend ses conclusions en prolongation de bail d'une durée de six ans à compter du 28 mars 2020, respectivement du 1er mai 2021. Il fait grief au Tribunal d'avoir refusé cette prolongation au vu de l'âge et de la santé du bailleur qui ne sont pas des éléments pertinents dans l'examen de la demande de prolongation de bail à ferme agricole. 4.1 S'agissant de l'éventuelle prolongation du bail, l'art. 26 LBFA stipule que lorsqu'une partie au bail donne congé à l'autre, celle-ci peut intenter action en prolongation du bail dans les trois mois qui suivent la réception du congé (al. 1). L'art. 27 LBFA prévoit que 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. La prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée lorsque le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels (let. a).

- 10/13 -

C/4048/2015 L'al. 4 de cette disposition stipule que 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. Dans le système de la LBFA, comme rappelé ci-dessus, si la continuation du bail peut être raisonnablement imposée au bailleur, le juge le prolonge pour une durée de trois à six ans (al. 4) à moins que, si la résiliation est le fait du bailleur comme en l'espèce, celui-ci n'établisse que la prolongation du bail ne peut raisonnablement lui être imposée ou que pour d'autres motifs

elle n'est pas justifiée (al. 2). A titre d'exemple de situations dans lesquelles la prolongation du bail est intolérable ou injustifiée l'art. 27 al. 2 LBFA cite la négligence grave du fermier dans ses devoirs légaux conventionnels (let. a) ou le fait que l'objet affermé est situé en partie dans une zone à bâtir (let. e). Si une prolongation doit être accordée, le juge doit apprécier les situations personnelles et tenir compte notamment de la chose affermée et d'une éventuelle réduction de la durée du bail (art. 27 al. 4, 2ème phrase LBFA). Si une prolongation est due elle ne peut être inférieure à trois ans (art. 27 al. 4, 1ère phrase LBFA).

4.2 4.2.1 A l'instar du Tribunal et pour les motifs retenus par lui, la Cour considère qu'il n'existe pas de motif de refus de prolongation de bail de la parcelle n° 2. _____ du fait de l'art. 27 al. 2 let a LBFA, le fermier n'ayant pas gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels. Le fait d'avoir entreposé quelques véhicules sur la parcelle ne remplit pas les conditions de cette disposition. Pour le surplus, il n'a pas été exposé que la parcelle n'était pas exploitée conformément au contrat. Pour le reste, le motif de refus issu de la let. e de l'al. 2 de l'art. 27 LBFA n'est pas non plus réalisé. Il en découle qu'il ne peut pas être renoncé à l'octroi d'une prolongation de bail sur la base des motifs exemplatifs cités par l'art. 27 al. 2 LBFA.

4.2.2 Cela dit, la liste de l'art. 27 al. 2 LBFA n'est qu'exemplative. Si, certes, le bailleur doit établir que la prolongation de bail ne peut raisonnablement lui être imposée, il peut également démontrer que celle-ci n'est pas justifiée pour d'autres motifs. a. Dans le cas d'espèce, la conclusion d'une promesse de vente de la parcelle n° 1. _____ à l'entité communale en vue de la construction de logements après le déclassement de celle-ci envisagé par les plans directeurs cantonal et communal, en relation avec l'anticipation du congé et le délai effectivement à disposition du recourant pour rechercher une autre parcelle, conduit à retenir qu'une prolongation

- 11/13 -

C/4048/2015 de bail accordant un délai supplémentaire à celui dont dispose le fermier jusqu'à l'échéance du contrat portant sur cette parcelle n'est pas justifiée, au sens de l'art. 27 al. 2 LBFA. b. La situation se présente toutefois différemment s'agissant de la parcelle n° 2. _____. Tout d'abord, celle-ci ne fait pas l'objet d'une promesse de vente à une entité publique. D'autre part, la Cour ne discerne pas de motif permettant de retenir qu'une prolongation de bail ne pourrait pas raisonnablement être imposée au bailleur ou ne serait pas justifiée. On rappelle à ce propos que le principe légal veut que certes, le congé peut être donné sans avoir besoin d'être motivé mais qu'en principe, si la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au bailleur et qu'il n'existe pas de motif établi par lui que la continuation du bail lui serait intolérable ou apparaîtrait injustifiée, le juge doit prolonger le bail. Dans le cadre de la parcelle n° 2. _____ dès lors, et quand bien même la résiliation a été donnée plusieurs années avant l'échéance du bail, le principe légal rappelé ci-dessus doit être appliqué. Dans la mesure où la loi prévoit que la prolongation minimale est de trois ans, la Cour, tenant compte du délai de congé jusqu'à l'échéance du bail, prolongera celui-ci d'une durée de trois ans, permettant au recourant d'exercer son activité de pépiniériste pendant une période suffisamment longue compatible avec les cycles de croissance des plantes et qui lui permette dans l'intervalle de trouver à remplacer la surface perdue de la parcelle n° 1. _____, ainsi que, à terme, la surface de la parcelle n° 2. _____ faisant l'objet de la prolongation. Dans cette mesure le recours sera partiellement admis et le jugement annulé en tant qu'il refuse toute prolongation de bail.

5. 5.1 Selon l'art. 318 al. 3 CPC applicable par analogie (JEANDIN, CPC commenté 2011, n° 9 ad art. 327) si l'instance de recours statue à nouveau elle se prononce sur les frais de la première instance. 5.2 En

l'espèce, au vu de l'issue du litige et constatant que A. _____ succombe pour l'essentiel, les modalités arrêtées par le premier juge quant aux frais seront confirmées. 5.3 De même, dans la mesure où il succombe pour l'essentiel, les frais de la procédure de recours, arrêtés à 500 fr., seront mis à la charge du recourant à raison des 4/5ème et de l'intimé à raison d'1/5ème. Ils seront entièrement compensés par l'avance de frais effectuée par le recourant. L'intimé sera condamné à verser à ce dernier la somme de 100 fr. de ce chef. Vu l'issue du litige, chaque partie supportera ses propres dépens (art. 107 al. 1 CPC). * * * * *

- 12/13 -

C/4048/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A. _____ contre le jugement JTPI/9005/2016 rendu le 5 juillet 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4048/2015- 21. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et statuant à nouveau sur ce point : Déboute A. _____ de ses conclusions en prolongation du bail à ferme agricole du 4 juin 2009 portant sur la parcelle n° 1. _____ de la commune de C. _____. Accorde à A. _____ une prolongation de trois ans du bail du 28 mars 2008 portant sur la parcelle n° 2. _____ de la commune de C. _____, avec échéance au 30 mars 2023. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Sur les frais : Arrête les frais de recours à 500 fr. et les met à la charge de A. _____ à raison du 4/5ème et de B. _____ à raison d'1/5ème. Les compense en totalité avec l'avance de frais effectuée par A. _____. Condamne en conséquence B. _____ à payer de ce chef à A. _____ la somme de 100 fr. Dit que chaque partie conserve ses dépens. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Camille LESTEVEN

- 13/13 -

C/4048/2015

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.