

JU_GERICHTE CC 2025 2 vom 6. Juni 2025

JU Tribunal cantonal, 2025-06-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2025_2

FR: JU_GERICHTE CC 2025 2 du 6 juin 2025

IT: JU_GERICHTE CC 2025 2 del 6 giugno 2025

Regeste

Bail à ferme - autorité de chose jugée | tribunal des baux à loyer et à ferme

Volltext

RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA TRIBUNAL CANTONAL COUR CIVILE CC 2 / 2025 Présidente : Nathalie Brahier Juges : Daniel Logos et Jean Crevoisier Greffière e.r. : Pauline Hentzi ARRÊT DU 6 JUIN 2025 en la cause civile liée entre A. _____, - représenté par Me Mathias Eusebio, avocat à 2800 Delémont 1, appelant, et B. _____, - représenté par Me Manfred Bühler, avocat à 2501 Bienne, intimé, relative à la décision du juge civil du Tribunal des baux à loyer et à ferme du 16 septembre 2024 – résiliation de bail à ferme. _____ CONSIDÉRANT En fait : A. A. _____ (ci-après : l'appelant ou le père) et son fils, B. _____ (ci-après : l'intimé ou le fils) sont liés par un contrat de bail à ferme agricole portant sur le domaine du (...) à U. _____, conclu pour la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2025. Le fermage est fixé à CHF 18'000.00 par an, payable en deux acomptes de CHF 9'000.00 chacun, les 31 juillet et 31 décembre, la première fois le 31 juillet 2017 (PJ 3 intimé produite en première instance). 2 Le 22 mars 2017, l'intimé a payé à son père un montant de CHF 18'500.-, versement dont la cause est litigieuse en procédure. En résumé, l'intimé soutient que, par ce versement, il s'est acquitté du fermage de l'année 2017, alors que l'appelant prétend que le paiement de son fils a en réalité été effectué à titre de prêt pour lui permettre d'acquérir un autre domaine agricole et que l'intimé ne s'est, ainsi, pas acquitté du fermage 2017. B. Le 18 septembre 2020, le père, par l'intermédiaire de son avocat, a mis son fils en demeure de lui payer le fermage impayé de l'année 2017 par CHF 13'800.- (hors intérêts) jusqu'au 31 mars 2021, faute de quoi le bail sera résilié (cf. consid. A.b. de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2021 du 15 décembre 2021 sous dossier TBL 49/2021 p. 15ss, 16). Le 15 octobre 2020, le fils a introduit une requête de protection dans les cas clairs aux fins de faire constater qu'il avait entièrement payé le fermage de l'année 2017 et que, partant, la mise en demeure du 18 septembre 2020 est nulle et ne déploie aucun effet. Sa requête a été admise par la présidente du Tribunal des baux à loyer et à ferme qui a, par décision du 19 février 2021, dit que la mise en demeure du 18 septembre 2020 ne produit aucun effet (PJ 10 intimé produite en première instance). C. Le père, après avoir interjeté appel contre la décision du 19 février 2021 précitée, a signifié le 15 avril 2021 à son fils une résiliation du contrat de bail à ferme du 28 octobre 2016 (PJ 9 intimé produite en première instance). L'appel a été rejeté le 7 mai 2021 par la Cour civile, de même que le recours formé contre cet arrêt a été rejeté par le Tribunal fédéral le 15 décembre 2021 (PJ 12 intimé produite en première instance ; TF 4A_334/2021 du 15 décembre 2021 précité). D. Le fils a déposé le 7 juillet 2021, une action en annulation de congé, respectivement en constatation devant le Tribunal des baux à loyer et à ferme. Il conclut en substance à la constatation que le fermage du bail à ferme du 28.10.2016 pour l'année 2017 est intégralement payé et que, partant, la mise en demeure du 18.09.2020 ne

déploie aucun effet et que le bail n'a pas été résilié à l'échéance de six mois (1), à l'annulation de la résiliation du 15.04.2021, respectivement à la constatation qu'elle est infondée (2), éventuellement à la prolongation du bail à ferme d'une durée d'au moins six ans après son échéance ordinaire (3), sous suite des frais et dépens (4) (dossier TBL 49/2021 p. 2ss). Le père a conclu au déboutement de toutes les conclusions de son fils, sous suite des frais et dépens (dossier TBL 49/2021 p. 71ss). E. Dans sa décision du 16 septembre 2024, motivée le 17 décembre 2024, le Tribunal des baux à loyer et à ferme n'est pas entré en matière sur la conclusion n°1 du fils, celle-ci ayant déjà fait l'objet d'une décision entrée en force, et a annulé la résiliation du 15 avril 2021 relative au bail à ferme du 28 octobre 2016, respectivement constaté 3 qu'elle est infondée et ne déploie aucun effet. Le Tribunal des baux à loyer et à ferme a encore débouté les parties du surplus éventuel de leurs conclusions, mis les frais judiciaires par moitié à la charge de chacune des parties et compensé les dépens des parties entre elles. Il a pour l'essentiel retenu que le paiement du fermage 2017 a déjà fait l'objet d'une procédure qui a autorité de chose jugée. La résiliation du 15 avril 2021 est dès lors nulle et le fils conserve un intérêt à ce que cette nullité soit constatée dans une décision (dossier TBL 49/2021 p. 100ss). F. Le père a interjeté appel contre cette décision le 17 janvier 2025 en concluant au rejet de la demande de son fils du 7 juillet 2021, partant à la confirmation de la résiliation du bail, à ce que les frais de première instance soient mis à la charge de son fils et à ce que celui-ci soit condamné à lui verser une indemnité de dépens pour la procédure de première et seconde instance. L'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu, le Tribunal des baux à loyer et à ferme n'ayant pas donné suite à sa requête d'audition d'un témoin, son comptable, qui aurait pu s'exprimer sur le paiement litigieux. Il fait valoir que la résiliation du 15 avril 2021 est valable, le paiement opéré le 22 mars 2017 ne concernant pas le fermage de l'année 2017. G. Dans son mémoire de réponse du 7 mars 2025, l'intimé a conclu au rejet de l'appel, sous suite des frais et dépens. Il argue pour l'essentiel que la question du prétendu fermage impayé a été clarifiée de manière définitive par la justice. En tout état de cause, les explications de l'appelant relatives au paiement 2017 sont insolites et infondées. H. L'appelant a exercé son droit de réplique le 28 mai 2025 en confirmant les conclusions de son appel. Il répète que le versement de CHF 18'500.- était destiné à l'acquisition d'un autre domaine (...). A. _____ a complété l'écrit de son mandataire le 1er juin 2025. En droit : 1. 1.1. La Cour civile est compétente pour connaître des recours et appels formés contre les décisions du juge de première instance (art. 4 al. 1 de la loi cantonale d'introduction du Code de procédure civile suisse, LiCPC ; RSJU 271.1). Dans la mesure où le jugement attaqué porte sur une décision finale (art. 308 al. 1 let. a du Code suisse de procédure civile, CPC ; RS 272) et que la valeur litigieuse des conclusions concernant l'objet principal est de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 2 CPC), la voie de l'appel est ouverte. 1.2. En seconde instance, l'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée et de s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les 4 conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son recours est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_592/2024 du 24 janvier 2025 consid. 3.2, 4A_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1). 1.3. En l'occurrence,

l'essentiel de la motivation de l'autorité de première instance repose sur le fait que la question du paiement du fermage 2017 et l'inefficacité de la mise en demeure du 18 septembre 2020 ont fait l'objet d'une décision définitive sur laquelle il ne peut être revenu. Dans cette mesure, le paiement du fermage étant admis, la nullité de la résiliation ne peut qu'être constatée. Or, sur cette question centrale, le mémoire d'appel est muet ; l'appelant revient sur des circonstances qui lui permettent, selon lui, d'aboutir à la conclusion que ce paiement fait défaut, sans pour autant motiver les raisons pour lesquelles il s'autorise à réexaminer librement cette question. Son appel est ainsi irrecevable faute de motivation suffisante. Il devrait, en tout état de cause, être rejeté pour les motifs qui suivent.

2. Aux termes de l'art. 21 al. 1 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2), si, durant le bail, le fermier est en demeure pour le paiement du fermage, le bailleur peut lui signifier par écrit qu'à défaut de paiement dans les six mois, le bail sera résilié à ce terme.

2.1. Cette disposition est un cas particulier de demeure qualifiée du fermier agricole (art. 276a al. 1 CO), présentant des différences tant par rapport aux dispositions générales des art. 107 ss CO sur la résiliation ensuite de demeure du débiteur que par rapport aux dispositions sur la demeure du locataire ou du fermier dans les baux à loyer ou à ferme des art. 257d et 282 CO. La commination de payer dans les six mois avec la menace qu'à défaut de paiement, le bail sera résilié au terme de ce délai est une résiliation conditionnelle du bail. Il s'agit donc d'une manifestation de volonté unilatérale du bailleur, sujette à réception et qui a un effet formateur. En effet, contrairement au régime des art. 257d et 282 CO, le bail est résilié à l'échéance du délai, sans qu'un nouvel acte de la part du bailleur ne soit nécessaire, si le fermier ne paie pas. Si cette résiliation conditionnelle ne satisfait pas aux exigences légales et contractuelles, elle est inefficace (ou dénuée d'effet ; unwirksam; sur l'inefficacité et la nullité des résiliations, cf. ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). Tel est le cas lorsque la résiliation est motivée par le défaut de paiement du fermage alors qu'en réalité le fermage a été payé (TF 4A_334/2021 du 15 décembre 2021 consid. 3.1 et les réf. citées).

2.2. La procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC est ouverte lorsque le fermier agricole ouvre action en constatation de l'inefficacité de la résiliation conditionnelle (art. 21 LBFA) pour autant que les deux conditions de cette disposition sont réalisées (TF 4A_334/2021 du 15 décembre 2021 consid. 3.1 et les réf. citées).

2.3. Si le juge parvient à la conclusion que les conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force 5 exécutoire, ce qui empêche une nouvelle évaluation de l'affaire en raison de l'effet de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; 138 III 620 consid. 5.1.1 ; FF 2006 p. 6959). Une décision formellement entrée en force est contraignante dans une procédure ultérieure entre les mêmes parties. Cette autorité de chose jugée a un effet positif et un effet négatif. Positivement, elle lie le tribunal, dans un procès ultérieur, à tout ce qui a été constaté dans le dispositif de la décision de la procédure précédente (effet dit préjudiciel ou liant). Négativement, elle interdit à tout tribunal ultérieurement saisi d'entrer en matière sur une demande dont l'objet du litige est identique à celui qui a été définitivement jugé, dans la mesure où le demandeur ne peut pas invoquer un intérêt digne de protection à ce que la décision antérieure soit renouvelée (effet dit exclusif). Une condition de recevabilité, au sens de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, fait défaut (ATF 145 III 143 consid. 5.1 ; François BOHNET, in Commentaire romand CPC, N° 104 ad art. 59 CPC). Un jugement revêtu de l'autorité de chose jugée ne peut être remis en cause que par la voie de la révision (ATF 145 III 143 consid. 5.1 et 5.4 ; 127 III 496 consid. 3b/bb).

3. En l'espèce, une première procédure portant sur la constatation de l'inefficacité de la résiliation notifiée par le bailleur le 18 septembre 2020 en raison du non-paiement du

fermage 2017 a déjà opposé les parties et a abouti à la décision du 19 février 2021 de la présidente du Tribunal des baux à loyer et à ferme, confirmée en appel et devenue définitive avec le rejet du recours formé devant le Tribunal fédéral (TF 4A_334/2021 du 15 décembre 2021 consid. 4). Le constat de l'inefficacité de la mise en demeure du 18 septembre 2020, en raison du paiement du fermage de 2017, qui doit être considérée, selon la systématique de l'art. 21 LBFA, comme une résiliation conditionnelle, est ainsi entré en force et ne pouvait plus faire l'objet d'une nouvelle demande, respectivement d'un réexamen. Dans cette mesure, c'est à juste titre que l'autorité inférieure a considéré que la première conclusion de l'intimé, tendant au constat que le fermage 2017 est payé, respectivement que la mise en demeure du 18 septembre 2020 ne déploie aucun effet, était irrecevable. Cette conclusion a en effet déjà fait l'objet de la procédure en cas clair opposant les mêmes parties. Non seulement cette conclusion était irrecevable dans la présente procédure, faute d'intérêt à agir, mais encore le tribunal était lié par le dispositif de la décision du 19 février 2021. Il ne pouvait ainsi, comme semble le croire l'appelant, réévaluer librement la même question en ordonnant, si besoin, de nouvelles preuves telles que l'audition d'un témoin. Quant à la résiliation du 15 avril 2021, elle n'avait pas lieu d'être selon le système de l'art. 21 LBFA. Le Tribunal des baux à loyer et à ferme a toutefois considéré que l'intimé disposait d'un intérêt à ce que la nullité de cet acte soit constatée dans une décision judiciaire pour mettre fin à toute incertitude. L'appelant n'élevant aucun grief 6 sur la question de l'intérêt à agir de l'intimé, cette conclusion peut ici être confirmée sans autre examen. 4. Pour autant qu'il fut recevable, l'appel aurait ainsi en tous les cas dû être rejeté. 5. Au vu de ce qui précède, les frais et dépens de la procédure doivent être mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il doit par ailleurs être condamné à verser une indemnité de dépens à l'intimé qui obtient gain de cause. Dite indemnité est fixée conformément à l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat, en particulier à ses art. 5 al. 1, 13 al. 1 let. c et 13a (RSJU 188.61). PAR CES MOTIFS LA COUR CIVILE déclare irrecevable l'appel déposé par A. _____ le 17 janvier 2025 ; partant dit que l'affaire est liquidée et rayée du rôle ; met les frais de la présente décision à la charge de l'appelant par CHF 500.- et les prélève sur son avance ; condamne l'appelant à payer à l'intimé une indemnité de dépens de CHF 1'500.00 (y compris débours et TVA) ; ordonne la notification du présent arrêt : - l'appelant, par son mandataire, Me Eusebio, avocat à Delémont (avec copie du courrier de son client du 1er juin 2025) ; - à l'intimé, par son mandataire, Me Bühler, avocat à Bienne (avec copie de la détermination du 28 mai 2025 et le courrier du 1er juin 2025 d'A. _____) ; - au Tribunal des baux à loyer et à ferme. 7 Porrentruy, le 6 juin 2025 AU NOM DE LA COUR CIVILE La présidente : La greffière e.r. : Nathalie Brahier Pauline Hentzi Communication concernant les moyens de recours : Un recours en matière civile peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être

jointes au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF). Valeur litigieuse La Cour civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à CHF 30'000.-.

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