

NE_GERICHTE CACIV.2020.9 vom 8. Januar 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2020.9_d20180108

FR: NE_GERICHTE CACIV.2020.9 du 8 janvier 2018

IT: NE_GERICHTE CACIV.2020.9 del 8 gennaio 2018

Regeste

Bail à ferme agricole. Application de l'article 2 al. 2 CC (abus de droit) dans le cadre de la résiliation ordinaire du contrat au sens de l'article 16 LBFA.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai légal, l'appel est recevable sous cet angle (art. 311 al. 1 CPC).

E. 2

al. 2 CC soit écartée. Au contraire, il s'agit du dernier « filet de sécurité » légal permettant à celui qui a été victime d'une injustice manifeste de ne pas en subir les conséquences. Le grief des appelantes doit dès lors être rejeté.

E. 3

Les appelantes considèrent ensuite que le Tribunal civil a violé l'article 47 LDFR en retenant qu'il semblait que X. _____ était titulaire d'un droit de préemption. a) Un intérêt est requis pour exercer toute voie de droit. Le justiciable qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur sa demande. L'existence d'un intérêt digne de protection du recourant est ainsi une condition de recevabilité de tout recours et doit être constatée d'office. Le recourant n'a d'intérêt au recours que s'il demande la modification du dispositif de l'arrêt attaqué, de sorte que le recours sur les seuls motifs doit être déclaré irrecevable (arrêt du TF du 25.06.2004 [5C.89/2004] cons. 2.2.1). b) En l'espèce, le Tribunal civil a indiqué ce qui suit dans ses motifs : « Au vu du dossier, il semble bien que le demandeur soit propriétaire d'une exploitation agricole, au sens de la LDFR, et qu'il soit titulaire d'un droit de préemption. Cette question peut cependant rester indécise dans le cadre de la présente procédure, pour la raison exposée ci-après [...] : » . Il n'a ainsi pas tranché la question. Par ailleurs, cette question n'a eu aucune influence sur le dispositif de la décision attaquée, le Tribunal civil ayant admis les conclusions de X. _____ pour d'autres motifs, après avoir en particulier nié que l'annonce par le locataire qu'il exercerait son droit de préemption avait motivé la résiliation de son bail, et donc retenu que la titularité ou non du droit de préemption était sans pertinence pour l'issue du présent litige. La Cour d'appel civile est ainsi saisie d'une question purement théorique et hypothétique. Comme l'hoirie l'admet elle-même dans son appel, ce n'est que dans l'hypothèse où elle souhaiterait vendre le terrain que la question se poserait (et encore, uniquement si X. _____ devait tenter d'exercer son droit de préemption, ce qui n'est pas certain non plus). Dans cette mesure, le grief des appelantes doit être déclaré irrecevable. Le même sort doit être réservé au grief de constatation inexacte et incomplète des faits en relation avec l'existence d'une entreprise agricole au sens de l'article

E. 7

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée au Tribunal civil pour qu'il procède dans le sens des considérants. Les frais de la procédure d'appel – avancés par les appelantes – doivent être mis à la charge de l'intimé, qui sera en outre condamné à verser aux appelantes une indemnité de dépens (art. 95 al. 1 cum 106 al. 1 CPC ; art. 12 et 58 à 65 LTFrais).

E. 44

et 211, cité par Saviaux, op. cit., p. 295) et que le juge, en matière d'abus de droit, «n'applique pas des règles rigides. Il statue en tenant compte de toutes les circonstances du cas particulier» (ATF 115 III 331, cons. 5a, traduit au JT 1991 I 150). Sous réserve de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), la résiliation du bail à ferme agricole (art.16 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole) est entièrement libre (Benno Studer et al., Das Landwirtschaftliche Pachrecht, 2eéd., 2007, n° 375, p. 109). On soulignera que selon la lettre même de l'article 2 al. 2 CC, pour ne pas être protégé par la loi, l'abus de droit doit être manifeste (cf. aussi arrêt du TF du 29.08.2019 [4A_396/2018]cons. 4.2.2)

b) Conformément à ce qui précède, on doit retenir que l'abus de droit est un principe juridique de portée générale, trouvant application dans toutes les causes à juger. Il est vrai que le cas qui nous occupe est singulier en ce sens que l'article 271 CO qui ne s'applique pas au bail à ferme agricole selon la volonté du législateur se confond pour ainsi dire avec l'article 2 al. 2 CC, à tel point que le Tribunal fédéral a jugé qu'en matière d'annulabilité du congé, il n'y avait pas de place pour une application autonome de l'article 2 al. 2 CC (ATF 133 III 175). Ce raisonnement est cependant cohérent puisque l'application de l'article 271 CO est moins restrictive que celle de l'article 2 al. 2 CC. En effet, l'article 271 CO trouve application même si l'attitude de la partie donnant congé à l'autre ne constitue pas un abus de droit «manifeste» au sens de l'article 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 cons. 2). L'article 2 al. 2 CC est ainsi englobé dans l'application de l'article 271 CO. Par contre, dès le moment où l'article 271 CO ne s'applique plus, ce qui est le cas en l'espèce, puisque nous avons affaire à un bail à ferme agricole et que la LBFA ne contient pas de disposition analogue, il n'y a pas de raison que l'application de l'article 2 al. 2 CC soit écartée. Au contraire, il s'agit du dernier «filet de sécurité» légal permettant à celui qui a été victime d'une injustice manifeste de ne pas en subir les conséquences. Le grief des appelantes doit dès lors être rejeté.

3. Les appelantes considèrent ensuite que le Tribunal civil a violé l'article 47 LDFR en retenant qu'il semblait que X. _____ était titulaire d'un droit de préemption.

a) Un intérêt est requis pour exercer toute voie de droit. Le justiciable qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur sa demande. L'existence d'un intérêt digne de protection du recourant est ainsi une condition de recevabilité de tout recours et doit être constatée d'office. Le recourant n'a d'intérêt au recours que s'il demande la modification du dispositif de l'arrêt attaqué, de sorte que le recours sur les seuls motifs doit être déclaré irrecevable (arrêt du TF du 25.06.2004 [5C.89/2004]cons. 2.2.1).

b) En l'espèce, le Tribunal civil a indiqué ce qui suit dans ses motifs : « Au vu du dossier, il semble bien que le demandeur soit propriétaire d'une exploitation agricole, au sens de la LDFR, et qu'il soit titulaire d'un droit de préemption. Cette question peut cependant rester indécise dans le cadre de la présente procédure, pour la raison exposée ci-après [] : ».

Il n'a ainsi pas tranché la question. Par ailleurs, cette question n'a eu aucune influence sur le dispositif de la décision attaquée, le Tribunal civil ayant admis les conclusions de X. _____ pour d'autres motifs, après avoir en particulier nié que l'annonce par le locataire qu'il exercerait son droit de préemption avait motivé la résiliation de son bail, et donc retenu que la titularité ou non du droit de préemption était sans pertinence pour l'issue du présent litige. La Cour d'appel civile est ainsi saisie d'une question purement théorique et hypothétique. Comme l'hoirie l'admet elle-même dans son appel, ce n'est que dans l'hypothèse où elle souhaiterait vendre le terrain que la question se poserait (et encore, uniquement si X. _____ devait tenter d'exercer son droit de préemption, ce qui n'est pas certain non plus). Dans cette mesure, le grief des appelantes doit être déclaré irrecevable.

Le même sort doit être réservé au grief de constatation inexacte et incomplète des faits en relation avec l'existence d'une entreprise agricole au sens de l'article 7 LDFR, puisque sa résolution n'aurait eu de sens que si la question relative au droit de préemption avait dû être tranchée.

Il n'est pas non plus nécessaire de se pencher sur la question de savoir si le Tribunal civil aurait dû déclarer nulle ou annuler la résiliation, car dans les deux cas, la résiliation n'ayant pas encore déployé ses effets (le terme étant en automne 2022), le résultat est le même. En effet, la différence principale entre le régime de la nullité et celui de l'annulabilité est que l'acte annulable est valable à l'origine (alors que l'acte nul ne déploie aucun effet dès le départ) mais qu'il peut être privé de ses effets rétroactivement, pour autant que la partie lésée saisisse l'autorité à cette fin et moyennant qu'elle respecte les conditions légales pour ce faire (cf. en ce sens : Corboz, Les congés affectés d'un vice, in : 9eséminaire du droit du bail, Neuchâtel, 1996, p. 5-6 et 8).

4. Les appelantes font également valoir que, contrairement à ce que le Tribunal civil a retenu, ce n'est pas subitement au moment de la résiliation qu'elles se sont plaintes de leur fermier, mais dès la reprise du terrain. À cette époque, elles avaient fait le tour des vignes avec un professionnel (H. _____) qui leur avait conseillé de faire un constat. Dans l'attente de ce dernier (établi en mars 2015), elles avaient informé X. _____, par courrier du 25 novembre 2014, qu'elles étaient surprises de constater l'état des vignes.

a) Aux termes de l'article 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Selon la jurisprudence, il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 cons. 4.3.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. 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 conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée soit 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 (arrêt du TF du 01.09.2014 [4A_290/2014] cons. 3.1 et les références citées).

b) En lien avec la chronologie des événements, le Tribunal civil a notamment retenu : « Il résulte du dossier que ce n'est pas avant le courrier du 25 novembre 2014 que les défenderesses ont, pour la première fois, informé le demandeur qu'elles estimaient que les

vignes qu'elles lui louaient souffraient d'un manque d'entretien. [] Cependant, la critique n'est formulée que de manière vague et générale (« aspect négligé des ceps », sans autre précision), sans mise en demeure d'y remédier dans un certain délai, faute de quoi le contrat serait résilié. On doit en conclure qu'en novembre 2014, les défenderesses n'estimaient pas que la situation nécessitait d'autres dispositions qu'une mention laconique dans un courrier, qui d'ailleurs concernait un tout autre sujet (les défenderesses y informaient le demandeur qu'un autre acheteur que lui avait été choisi) [] il convient de constater d'une part que les négligences alléguées du fermier n'ont fait l'objet d'aucune mise en demeure formelle avant le 19 novembre 2015 [].

Ainsi, on doit constater que le Tribunal civil n'a pas retenu que c'était subitement au moment de la résiliation que les appelantes s'étaient plaintes de leur fermier. Au contraire, le Tribunal civil a précisément évoqué le courrier du 25 novembre 2014, dont font mention les appelantes dans leur mémoire, et développé pourquoi ces dernières ne pouvaient pas s'en prévaloir, à savoir que les membres de l'hoirie s'étaient contentées d'une critique formulée de manière vague et générale, sans mise en demeure de remédier aux manquements dans un certain délai. Les appelantes, dans leur mémoire d'appel, n'indiquent cependant pas en quoi ce raisonnement serait critiquable, se contentant de dire « qu'il était faux de prétendre que c'était subitement au moment de la résiliation que les héritières de Y. _____ auraient eu à se plaindre de leur fermier ». Ce n'est toutefois aucunement ce que le Tribunal civil a retenu. Dès lors et à défaut d'avoir critiqué le constat de l'absence de mise en demeure formelle et l'appréciation de la tournure toute générale du courrier du 25 novembre 2014 qui ne leur permettait pas de se prévaloir de manquements importants du fermier avant la résiliation du 19 novembre 2015, leur appel doit être déclaré irrecevable sur ce point. Quoiqu'il en soit, la question reste sans incidence, vu ce qui suit.

5. Il reste en effet à analyser si la résiliation du bail du 19 novembre 2015 constitue un abus de droit manifeste de la part des appelantes, abus dont la sanction serait attachée serait la nullité (ou l'annulabilité). Les appelantes le contestent, notamment au motif que le congé donné ne peut être considéré comme manifestement abusif, dès lors qu'il est établi, à leurs yeux, que X. _____ négligeait sa vigne, ce que même le Tribunal civil a constaté. Ce dernier a toutefois jugé, à tort, que les négligences étaient insuffisantes pour justifier une résiliation. À cet égard, l'appel est suffisamment motivé, les appelantes s'étant longuement attelées à démontrer que leur thèse devait l'emporter sur celle du Tribunal civil.

a) Le régime du congé en matière de bail à ferme agricole reste gouverné par une grande liberté. Non seulement il n'est soumis qu'à la forme écrite simple (art.16 al. 1 LBFA), mais il est valable même sans indication de motifs. Si l'autre partie demande de connaître les motifs, comme elle est autorisée à le faire (art.16 al. 1, 2e phrase LBFA), la loi ne prévoit pas de sanction directe à un refus. La protection sous forme de la possibilité de faire annuler le congé a été écartée. Il en découle que les possibilités de résiliation ne peuvent être restreintes aux cas dans lesquels il y aurait de justes motifs et que la seule protection instituée dans ce cadre par la loi au profit du fermier est celle de la possibilité d'une prolongation du bail (art.26 ss LBFA) (RFJ 2008 p. 269 ss, cons. 5, let. f, par. 3 et les références citées).

b) Au vu de ces éléments, la place réservée à l'abus de droit en matière de résiliation du bail à ferme agricole apparaît particulièrement restreinte, ce d'autant plus qu'en l'espèce, les parties ne le contestent pas, on est en présence d'une résiliation ordinaire du contrat de

bail à ferme agricole. L'article 2 CC pourrait probablement trouver à s'appliquer si la résiliation litigieuse était purement chicanière, c'est-à-dire donnée, par exemple, pour un motif qui n'aurait rien à voir avec l'exercice du bail à proprement parler, comme une querelle strictement personnelle entre le bailleur et le fermier. En l'espèce, ce n'est toutefois pas le cas. Il ressort en effet de l'administration des preuves que l'entretien de la vigne par l'intimé n'était pas irréprochable. Tous les témoins sauf C. _____ mais qui est le fils de l'intimé et le futur repreneur du domaine, de sorte que son témoignage doit être relativisé et D. _____ mais qui était l'expert privé de l'intimé, qui est un camarade d'études du fils de celui-ci à l'école d'œnologie, et qui ne se considère lui-même pas comme un spécialiste de la vigne, de sorte que son témoignage doit lui aussi être, dans une certaine mesure, relativisé ont déclaré que l'entretien du domaine A. _____ n'était pas exempt de tout reproche. Voici une sélection de plusieurs déclarations :

Le témoin E. _____ (horticulteur-paysagiste), qui connaissait l'intimé par le club « I. _____ » n'a rien eu à redire concernant l'état des vignes. Ce constat date toutefois du printemps 2018, de sorte qu'il n'est pas pertinent pour juger de l'état du domaine à la date de résiliation. Il a par contre considéré l'entretien du verger comme « suffisant » estimant que pour sa part, il aurait tout arraché, à l'exception d'un cerisier et de deux ou trois petits pommiers ;

Le témoin F. _____, voisin de parcelle du domaine A. _____, a notamment déclaré ce qui suit : « Aujourd'hui, les vignes exploitées par X. _____ sont bien entretenues. Auparavant, elles l'étaient moins bien, il y a eu des maladies plusieurs années de suite. Il y avait un problème d'entretien récurrent. Le chiendent, cela va une année, mais s'il y en a plusieurs années de suite, ce n'est pas acceptable ».

Le témoin G. _____, certes expert privé des appelantes, a néanmoins déclaré ce qui suit : « Le jour de la visite (ndr : en février 2015), je ne peux pas dire que l'état d'entretien de la vigne était celui d'un « bon père de famille ». Je dirais que l'état d'entretien était moyen. Ce n'était pas un cas extrême de mauvais entretien. Ce n'était pas irréversible. Si des mesures correctrices ont été prises depuis cette visite, l'évolution négative peut être empêchée. Il était encore possible d'empêcher la chute de la vigueur des vignes ».

Le témoin H. _____, ancien directeur de la station viticole cantonale, a notamment déclaré ce qui suit : « Je me suis rendu dans les vignes exploitées par X. _____. Je ne me souviens plus de la date. Cela devait être en 2016 ou 2017. Me J. _____ me demande si cela pouvait être en 2014. Ce n'est pas impossible. Je m'y suis rendu durant la belle saison. L'état d'entretien était moyen. J'ai donné ces informations à la famille. [] Même en regard des nouvelles manières d'exploiter les vignes, l'état de l'enherbement n'était pas satisfaisant. Des travaux n'avaient pas été effectués à temps. [] À mon avis, la vendange était en péril car les maladies avaient beaucoup progressé. Me K. _____ me demande si la vigne était en péril. Je réponds qu'après plusieurs années de maladie, la pérennité des ceps peut être atteinte.

La Cour d'appel civile n'occulte pas le fait que les manquements n'étaient pas d'une gravité particulière ni que certains d'entre eux n'étaient pas forcément imputables à un mauvais entretien mais plutôt aux aléas naturels, ni que la situation était réversible. Toutefois, l'abus de droit, de par son essence, est un correctif qui ne doit trouver application que devant une situation profondément injuste, afin de précisément rétablir cette

injustice. Il ne peut faire obstacle à la liberté contractuelle, qui comprend aussi la liberté de résilier un contrat. Ceci vaut d'autant plus lorsque, comme dans le cadre de la LBFA, les possibilités de prolongation du bail viennent tempérer les rigueurs de la résiliation. En l'espèce et dans la mesure où il ressort de l'administration des preuves que l'entretien du domaine était tout de même contrasté, on ne saurait retenir que la résiliation ordinaire constitue un abus de droit manifeste de la part des appelantes. C'est d'autant moins le cas, comme évoqué ci-avant, qu'il s'agit d'une résiliation ordinaire du contrat de bail et non d'une résiliation anticipée au sens de l'article 17 LBFA, qui aurait alors nécessité des «circonstances graves» pour que la résiliation se justifie. Par ailleurs, aucune base légale ne prescrit qu'une résiliation ordinaire du contrat de bail à ferme agricole doit être précédée d'une mise en demeure formelle, en cas de manquements imputables au fermier.

Enfin, comme le Tribunal civil l'a retenu à juste titre, l'intimé a échoué à démontrer que les appelantes lui avaient notifié la résiliation de son bail afin qu'il ne puisse pas exercer son droit de préemption, pour les raisons suivantes. A l'instar du Tribunal civil, on relèvera qu'un intervalle de temps important sépare l'annonce de l'exercice du droit de préemption par l'intimé (7 décembre 2014) de la résiliation du 19 novembre 2015. Par ailleurs, dans l'esprit des appelantes, l'intimé n'était pas titulaire de ce droit de préemption, ce qu'elles n'ont pas manqué de lui dire, par courriel du 10 décembre 2014 déjà, propos appuyés par ailleurs par un «avis de droit». Il apparaît ainsi douteux que les appelantes aient résilié le bail au motif qu'elles craignaient l'exercice de ce droit de préemption. On peut certes imaginer que la tentative même d'exercice du droit de préemption de la part de l'intimé, qu'il en soit ou non titulaire, aurait été une complication dont les appelantes et le potentiel acheteur souhaitaient se passer. Toutefois, l'administration des preuves n'a pas porté sur cette question, de sorte que ce fait, qui n'a d'ailleurs pas explicitement été allégué, n'est pas prouvé. Enfin, le droit de préemption légal ne bénéficie pas d'une protection légale élevée, en ce sens notamment que l'exercice du droit de préemption dépend de l'avis du cas de préemption, communication qui n'est qu'une obligation du vendeur et dont la sanction de la violation ne réside que dans des dommages-intérêts, étant encore précisé que passé le délai absolu de deux ans dès l'inscription au registre foncier, l'exercice n'est plus possible du tout, même lorsque l'acquéreur est de mauvaise foi (en ce sens, RFJ 2008 p. 269 ss, cons. 5, let. f, par. 4). Au vu de ce qui précède, le grief des appelantes doit être admis.

6. Dès lors que la résiliation doit être considérée comme valable, il reste à déterminer si le bail doit ou non faire l'objet d'une prolongation.

a) Selon l'article 318 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance, lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (art. 318 al. 1 let. c ch. 1), ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 2). Le renvoi à l'instance précédente s'impose lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé. C'est le cas lorsque le premier juge n'est pas entré en matière sur la demande ou qu'il n'a pas (ou pratiquement pas) examiné une prétention matérielle (par exemple lorsqu'il a rejeté la demande en retenant à tort qu'elle était prescrite (arrêt de la Cour d'appel civile du 12.12.2016 [CACIV.2011.41] cons. 6, let. a et les références citées)).

b) Dans la mesure où le Tribunal civil n'a pas examiné à juste titre, puisqu'il estimait que la résiliation devait être déclarée nulle la question de la prolongation de bail, un renvoi se justifie, dans ces circonstances particulières, afin de ne pas priver les parties de la

double instance sur cette question (cf. aussi arrêt de la Cour d'appel civile du 11.10.2018 [CACIV.2018.28] cons. 5).

7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée au Tribunal civil pour qu'il procède dans le sens des considérants. Les frais de la procédure d'appel avancés par les appelantes doivent être mis à la charge de l'intimé, qui sera en outre condamné à verser aux appelantes une indemnité de dépens (art. 95 al. 1 cum 106 al. 1 CPC ; art. 12 et 58 à 65 LT Frais).

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet l'appel.

2. Annule le jugement du 11 décembre 2019 et renvoie le dossier au Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers pour qu'il procède dans le sens des considérants.

3. Arrête les frais de la procédure d'appel à 3'000 francs, montant couvert par l'avance effectuée par les appelantes, et les met à charge de l'intimé.

4. Condamne l'intimé à verser aux appelantes une indemnité de dépens de 2'000 francs.

Neuchâtel, le 13 mai 2020

1 Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi.

2 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi.

1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

2 Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande.

1 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239).

2 La décision qui fait l'objet de l'appel est jointe au dossier.

1 Rectifié par la Commission de rédaction de l'Ass. féd. (art. 58, al. 1, LParl; RS171.10).

1 L'instance d'appel peut:

a. confirmer la décision attaquée;

b. statuer à nouveau;

c. renvoyer la cause à la première instance dans les cas suivants:

1. un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé,

2. l'état de fait doit être complété sur des points essentiels.

2 L'instance d'appel communique sa décision aux parties avec une motivation écrite.

3 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance.

1 La résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite. L'intéressé peut demander que le congé soit motivé.

2Le 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.

3A défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local.

4Si 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 territoire¹, le congé peut être donné pour les immeubles qui ne sont pas compris dans le champ d'application de la LDFR² ainsi que pour la partie non agricole des immeubles au sens de l'art. 2, al. 2, LDFR et le contrat peut être poursuivi sans ces immeubles.³

1RS7002RS211.412.113Introduit par le ch. I de la LF du 5 oct. 2007 (RO20083589;FF20066027). Nouvelle teneur selon le ch. 3 de l'annexe à la LF du 22 mars 2013, en vigueur depuis le 1er janv. 2014 (RO20133463 3863; FF20121857).

1Si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant.

2Le juge statue sur les conséquences patrimoniales de la résiliation en tenant compte de tous les éléments.

1Lorsqu'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.

2Si le contrat conclu pour une durée déterminée arrive à échéance et si aucun nouveau contrat n'est conclu, chacune des parties peut intenter action en prolongation du bail au plus tard neuf mois avant l'échéance de celui-ci.

1En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, le fermier a un droit de préemption lorsque:

a.il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable et que

b.la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole¹ est échu.

2En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé lorsque:²

a.la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est échu et que

b.le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

3Le droit de préemption des parents prime celui du fermier.

1RS221.213.22Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1er janv. 2004 (RO20034123;FF20024395).

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