

## **NE\_GERICHTE CCC.1995.6884 vom 27. März 1995**

NE Tribunal cantonal, 1995-03-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CCC.1995.6884](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1995.6884)

FR: NE\_GERICHTE CCC.1995.6884 du 27 mars 1995

IT: NE\_GERICHTE CCC.1995.6884 del 27 marzo 1995

### **Volltext**

A. L'Hôpital X. et G.T.

sont liés depuis le 1er avril 1961 par un contrat de bail à ferme portant sur le domaine de l'hôpital [...] Le 15 février 1979, G.T. et l'hôpital ont conclu un nouveau bail à ferme. Le 1er mai 1985, ils ont conclu un avenant à ce contrat par lequel ils le confirmaient globalement, n'y apportant que quelques modifications sur le fermage. Cet avenant a été approuvé par le Conseil d'Etat. Par courrier du 12 avril 1990, l'hôpital a résilié le bail avec effet au 30 avril 1991, mais peu de temps après, il est revenu sur sa décision et a proposé à G.T. la "reconduction" du contrat pour 3 ans, soit jusqu'au 30 avril 1994. Par courrier du 4 février 1991, adressé séparément à G.T. et à son fils E.T., ce dernier ayant été autorisé à exploiter le domaine, la commission d'étude pour l'avenir du domaine de l'hôpital et le comité administratif de la fondation de l'Hôpital X. (ci-après : le comité administratif) ont confirmé l'accord intervenu entre parties le 30 janvier 1991, accord aux termes duquel "le bail actuel est maintenu et arrivera donc à échéance le 30 avril 1994". Le 1er mai 1991, l'hôpital et G.T. ont conclu un second avenant au contrat du 15 février 1979 par lequel ils confirmaient à nouveau le bail initial qui "est prolongé jusqu'à son échéance, soit jusqu'au 30 avril 1994". Le fermage annuel de cet avenant a été autorisé par le Conseil d'Etat. Enfin, par courrier recommandé du 24 février 1993, le comité administratif a résilié formellement pour le 30 avril 1994 le contrat de bail à ferme liant l'hôpital à G.T..

B. Par jugement du 19 décembre 1994, le président du Tribunal civil du district du Val-de-Ruz a ordonné l'expulsion de G.T. et E.T. du domaine de l'Hôpital X., mettant en outre à leur charge les frais de justice par 240 francs et les condamnant au versement d'une indemnité de dépens de 500 francs.

C. G.T. et E.T. recourent contre ce prononcé en invoquant l'arbitraire et la fausse application du droit.

Ils concluent, sous suite de frais et dépens, à l'annulation du jugement entrepris et, principalement, à ce que la Cour de cassation, statuant au fond, déclare nulle la résiliation du 24 février 1993 et rejette dans toutes ses conclusions la requête d'expulsion. Subsidiairement, ils concluent au renvoi du dossier à tel juge qu'il plaira à la Cour de désigner pour nouvelle décision.

D. Le président du Tribunal du district du Val-de-Ruz ne formule ni observations ni conclusions. Dans ses observations, l'intimé conclut au rejet du recours sous suite de frais et dépens.

E. Par ordonnance du 7 février 1995, le président de la Cour de cassation civile a suspendu l'exécution de la décision attaquée.

#### C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux (art.416 CPC), le recours est recevable.

2. a) Les recourants se prévalent de l'article 415 al.1 let.b CPC qui prévoit comme motifs de cassation l'arbitraire dans la constatation des faits ou l'abus du pouvoir d'appréciation.

Les constatations de fait lient la Cour de cassation, sauf arbitraire, c'est-à-dire sauf lorsque le juge a dépassé les limites de son large pouvoir d'appréciation des preuves, par exemple en admettant un fait dénué de toute preuve ou en rejetant un fait indubitablement établi (RJN 1988, p.41 et les arrêts cités).

b) En l'espèce, le seul véritable grief d'arbitraire invoqué (cf. p.16 du recours) a trait à l'omission par le premier juge de considérer que l'avenant du 1er mai 1991 mentionné dans le jugement a été remplacé par un second avenant, du 1er mai 1991 également, soumis à la signature de G.T. par un courrier du 12 juin 1991, et qui prévoyait un autre fermage.

Il est en effet établi que le bailleur a pratiqué le fermage de 18'940 francs contenu dans le second avenant. Toutefois, les deux avenants ne diffèrent que sur la question du fermage. On peut donc considérer que le Conseil d'Etat avait déjà connaissance de la durée du bail résultant du

second avenant, puisqu'il avait approuvé le premier, identique sur ce point. Dès lors, son approbation du nouvel avenant n'aurait dû porter que sur le montant du fermage. Or, un éventuel montant excessif de ce dernier n'aurait été nul que pour la partie qui aurait dépassé le montant licite et une telle nullité n'aurait pas affecté la validité du contrat (art.45 LBFA). Ainsi, s'il est bien fondé, le grief reste sans influence sur le dispositif de la décision entreprise; il n'y a pas motif à cassation de ce chef.

c) Quant aux autres griefs d'arbitraire soulevés par les recourants à l'encontre du jugement attaqué, ils ne se rapportent manifestement pas à la constatation des faits ni à un éventuel abus de pouvoir d'appréciation du premier juge, mais à l'interprétation juridique par celui-ci de faits établis. Ces griefs relèvent donc de l'application du droit au sens de l'article 415 al.1 let.a et seront examinés librement par la Cour dans les considérants suivants.

3. Les recourants se plaignent d'une violation du principe "in dubio contra stipulatorem".

a) Selon l'article 18 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties. Si celle-ci ne peut être établie, on tablera sur la volonté probable des contractants. En vertu du principe de la confiance, le contrat s'interprète d'après toutes les circonstances qui ont entouré sa conclusion. Dans ce cadre, le juge recherche la solution la plus appropriée aux circonstances : on ne saurait admettre que les parties en auraient voulu une autre. En règle générale, les règles dispositives de la loi sauvegardent de manière satisfaisante les intérêts des parties. Le contractant qui entend y déroger doit manifester nettement sa volonté (ATF 115 II 264 cons.5a; JT 1990 I 61 et citations). Enfin les clauses peu claires doivent être interprétées contre la partie qui les a rédigées (ATF 97 II 72, 87 II 234).

b) En l'espèce, la clause de l'avenant du 1er mai 1991 selon laquelle "le bail est prolongé jusqu'à son échéance, soit jusqu'au 30 avril 1994", ne prête pas à confusion. Il ne pouvait en effet échapper aux recourants qu'il s'agissait non d'une véritable prolongation mais de la

confirmation de la durée de la reconduction tacitement convenue en 1988 (v.cons.4b). Toute autre interprétation était exclue du fait déjà que les parties avaient prévu, le 4 février 1991, que le bail viendrait à échéance le 30 avril 1994. Cette échéance n'excluait pas une nouvelle reconduction tacite du contrat, une éventualité que l'hôpital a cependant formellement écartée par son courrier du 24 février 1993.

Par ailleurs, si le bail à ferme de 1979 a bel et bien été résilié par l'hôpital pour le 30 avril 1991, il s'avère que cette résiliation, à supposer même qu'elle ait été valable, a été annulée d'un commun accord. En effet, les recourants ont tous deux contresigné le courrier à leur adresse par lequel l'hôpital confirmait que le bail actuel était maintenu. Qui plus est, les parties ont clairement indiqué dans leur avenant du 1er mai 1991 "qu'elles ont conclu un bail à ferme en date du 15 février 1979, bail qui a été résilié à l'époque, mais que les parties ont confirmé suite à l'annulation de la résiliation et aux termes duquel elles se réfèrent (...)". Ici non plus, la volonté des parties ne se prête pas à l'interprétation : un nouveau contrat n'a pas été passé, mais le précédent confirmé. Dès lors, les recourants ne sauraient de bonne foi se prévaloir du terme "reconduction" souvent utilisé par l'hôpital dans ses courriers entre 1990 et 1991.

4. L'article 8 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) a la teneur suivante :

"1 Le bail est réputé reconduit sans changement pour les six années suivantes :

- a. s'il a été conclu pour une durée indéterminée et s'il n'a pas été résilié valablement;
- b. s'il a été conclu pour une durée déterminée et s'il a été reconduit tacitement à l'échéance.

2 L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale. L'approbation doit être demandée dans les trois mois à compter du début de la reconduction du bail.

3 Les dispositions sur la réduction de la durée initiale du bail sont applicables par analogie."

a) Les recourants voient une violation de l'article 8 al.2 LBFA dans le fait que la "reconduction" de leur bail à ferme, intervenue selon eux le 1er mai 1991 pour trois ans, soit pour une durée inférieure à celle prévue par la loi (art.8 al.1 LBFA), n'a pas été approuvée par le Conseil d'Etat neuchâtelois. La convention portant reconduction, à savoir l'avenant du 1er mai 1991, serait dès lors nulle et ils pourraient se prévaloir de la durée légale de six ans qui porterait l'échéance du contrat au 30 avril 1997. Partant, la résiliation au 30 avril 1994 serait nulle elle aussi et la requête d'expulsion infondée.

b) Pour répondre au grief des recourants, il sied de rappeler que le contrat passé le 15 février 1979 l'avait été pour une durée initiale de six ans, renouvelable tacitement de trois ans en trois ans (v. art.2 dudit contrat). La première reconduction a eu lieu en 1985 pour une période de trois ans. En effet, selon son article 60 al.1, les dispositions de la LBFA sur la durée du bail ne s'appliquaient pas aux baux conclus ou reconduits, avant son entrée en vigueur le 20 octobre 1986. La seconde reconduction, tacite celle-là, a donc eu lieu en 1988, mais cette fois pour six ans conformément à l'article 8 al.1 LBFA. Etant établi (v. cons.3b) que le bail de 1979 n'a pas été reconduit le 1er mai 1991, mais maintenu jusqu'à son échéance le 30 avril 1994, l'argument des recourants tombe à faux : le bail n'était pas sujet à prolongation entre 1988 et 1994.

c) Dans une seconde hypothèse, les recourants prétendent que l'avenant au bail à ferme du 15 février 1979, signé le 1er mai 1985, doit être considéré comme un nouveau bail puisqu'il a fait suite à une résiliation du contrat de base. Le bail du 1er mai 1985 aurait eu une durée initiale légale de six ans et serait arrivé à échéance le 30 avril 1991. Par conséquent, toute reconduction ou prolongation du contrat était, en avril 1991, d'au moins six ans à défaut d'autorisation expresse du Département de l'agriculture et le bail arriverait à échéance le 30 avril 1997 et non 1994.

d) Toutefois, cette hypothèse aussi s'écroule dans la mesure déjà où, dans l'avenant du 1er mai 1985, tout comme dans celui du 1er mai 1991 (v. cons.3b), il est précisé que "les parties ont conclu un bail à ferme en date du 15 janvier 1979, bail qui a été résilié à l'époque, mais

que les parties confirment suite à l'annulation de la résiliation et au terme duquel elles se réfèrent (...)" . Il est dès lors évident, ce que le premier juge a constaté, qu'en 1985 la volonté des parties n'était pas de conclure un nouveau contrat, mais de reconduire celui de 1979.

5. Il convient donc de rejeter le recours et de mettre les frais et dépens à la charge des recourants.

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge des recourants les frais judiciaires, qu'ils ont avancés par 550 francs, et une indemnité de dépens de 500 francs en faveur de l'intimée.

Neuchâtel, le 27 mars 1995

AU NOM DE LA COUR DE CASSATION CIVILE

Le greffier

Le président

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