

NE_GERICHTE CCC.1997.7269 vom 30. Juni 1997

NE Tribunal cantonal, 1997-06-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1997.7269

FR: NE_GERICHTE CCC.1997.7269 du 30 juin 1997

IT: NE_GERICHTE CCC.1997.7269 del 30 giugno 1997

Volltext

A. La Commune de La Chaux-de-Fonds (ci-après la commune) est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 5,8 hectares, à l'usage de prés-champs, formant l'article x du cadastre des Eplatures et situé au lieu-dit "Y. " au Crêt-du-Loclc.

A la suite de pourparlers entre la commune et B. , exploitant d'un domaine agricole au Crêt-du-Loclc, les parties ont passé une convention, les 12 et 18 avril 1995, aux termes de laquelle la commune déclarait vendre "sur pied" à l'agriculteur les foins et les regains de la parcelle en question. La convention stipulait un prix total de 4'640 francs (450 francs l'hectare pour les foins et 350 francs l'hectare pour les regains); il était en outre précisé que "la vente n'est valable que pour cette année, sans obligation pour l'avenir" et que "aucun contingent laitier n'est lié à la surface de terrain exploité".

B. En février 1996, B. s'est à nouveau approché de la commune, cette dernière l'informant alors qu'elle avait vendu les foins et les regains de l'article x à un autre agriculteur (courrier du Conseil communal du 5 mars 1996).

Le 30 avril 1996, la commune a conclu non pas une vente mais un bail à ferme, sur formulaire pré-imprimé du Secrétariat des paysans suisses, prévoyant la location de l'article x à G. , à La Chaux-de-Fonds, pour une durée de 2 ans, soit depuis le 1er mai 1996 jusqu'au 30 avril 1998 "sans renouvellement"; le fermage était fixé à 4'060 francs, payable au 30 avril de chaque année et la durée réduite à 2 ans a été approuvée par le Conseiller d'Etat chef du Département de l'économie publique.

C. Le 3 juin 1996, B. a saisi le Tribunal civil du district de La Chaux-de-Fonds alléguant qu'il était lié à la commune non pas par un contrat de vente mais par un contrat de bail à ferme agricole dont il

demandait dès lors la prolongation jusqu'au 31 mars 2003, assimilant la lettre de la commune du 5 mars 1996 à une résiliation dudit contrat.

En vertu de l'article 15 al.1 de la Loi d'introduction de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LiLBFA, RSN 224.3), le dossier a été transmis à la Commission de conciliation en matière de baux à ferme agricoles qui n'a pu que constater l'échec de la conciliation.

Par jugement du 22 janvier 1997, le Tribunal civil du district de La Chaux-de-Fonds a constaté que la convention des 12/18 avril 1995 était soumise à la LBFA et qu'elle liait donc les parties pour une durée de 6 ans dès sa conclusion.

Le premier juge a en effet retenu que la vente de foins et regains "sur pied" devait être assimilée à un bail à ferme agricole en vertu de l'article 1 al.2 LBFA attendu que B. s'était chargé non seulement de récolter la chose "vendue", mais aussi de tous les travaux préparant cette récolte (jugement, p.3, § 7) et qu'à l'époque de la conclusion du contrat (mi-avril), il était trop tôt pour évaluer sérieusement ce que serait cette récolte, ce qui impliquait que le prix avait été fixé à la manière d'un fermage (jugement, p.3, § 8-9).

D. La commune recourt contre ce jugement, concluant à sa cassation, et à ce qu'il soit déclaré d'une part que la convention passée entre les parties n'est pas régie par la LBFA et, d'autre part que la récolte des foins et regains a pris fin le 30 avril 1996, avec suite de dépens de première et deuxième instances. La commune invoque une fausse application du droit matériel, l'arbitraire dans la constatation des faits, ainsi que l'abus du pouvoir d'appréciation du premier juge.

Elle soutient en bref que la réelle et commune intention des parties a toujours été de conclure une vente et non pas un bail à ferme (recours, V, 1-9); que si elle admet certes que l'intimé a exécuté quelques travaux avant récolte, il l'a fait de sa propre initiative et sans en référer à la recourante (recours, V, 10-15); qu'enfin l'attitude contradictoire de l'intimé est constitutive d'un abus de droit (recours, V, 16-19).

E. Le président du Tribunal civil du district de La Chaux-de-Fonds renonce à formuler des observations sur le recours.

L'intimé conclut au rejet du recours, avec suite des frais et dépens.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable (art.416 et 417 CPC).

2. La motivation principale du recours tient dans le fait que le premier juge aurait retenu à tort que la convention d'avril 1995 était soumise à la LBFA alors qu'il s'agissait uniquement d'un contrat de vente. Il convient d'ores et déjà de rejeter le grief d'arbitraire dans la constatation des faits et l'abus du pouvoir d'appréciation du premier juge. En effet, la Cour de cassation civile, qui n'est pas une Cour d'appel n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle du premier juge (RJN 1988, p.41 et les références citées). Elle est donc liée par les constatations de fait de ce juge, sauf lorsque ce dernier 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; il ne suffit donc pas que l'appréciation des preuves soit simplement discutable, ou qu'une autre appréciation soit possible, pour entraîner la cassation. Il faut que cette appréciation soit manifestement insoutenable ou contraire aux pièces du dossier (ATF 109 Ia 11, 108 Ia, 195). Il ne suffit dès lors pas d'invoquer un motif de cassation, il faut encore dire en quoi il est réalisé.

En l'espèce, la recourante invoque le grief d'arbitraire dans la constatation des faits mais n'indique nullement en quoi il serait réalisé. Les seuls allégués qui pourraient s'y rapporter portent sur les déclarations de certains témoins (recours, IV, 13 et 14). Toutefois, la recourante n'y revient pas dans son argumentation juridique et en particulier n'explique pas quelles conséquences auraient eues ces déclarations de témoins sur le jugement attaqué. Il en est de même pour le grief d'abus du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où l'on ne voit pas en quoi il serait réalisé.

Dès l'instant où ces deux griefs ne sont pas motivés, il convient de les rejeter d'entrée de cause et d'examiner si le premier juge a correctement appliqué le droit matériel.

3. a) La recourante soutient tout d'abord que la réelle et commune intention des parties était de conclure un contrat de vente et rien de plus, intention prouvée par la convention qui ne parle que de vente (recours, V, 1-9).

b) L'article 1er al.2 LBFA prévoit que la loi s'applique également aux actes juridiques qui visent le même but que le bail à ferme agricole et qui rendraient vaine la protection voulue par la loi s'ils n'étaient pas soumis à celle-ci.

Cette disposition a été voulue par le législateur dans le but de maintenir et de sauvegarder une paysannerie forte dans l'intérêt du pays, notamment pour son approvisionnement alimentaire (Michon, La conclusion et l'extinction du contrat de bail à ferme agricole, in 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1996, p.2; FF 1982 I 276). Afin d'assurer cette protection des paysans, le législateur a dès lors posé un certain nombre de normes passablement contraignantes, comme en particulier les dispositions relatives à la durée du contrat de bail à ferme (6 ans pour un immeuble, renouvellement pour la même durée et prolongation éventuelle de 3 à 6 ans). Ainsi, les parties peuvent être tentées de se soustraire à ces contraintes en recourant à d'autres contrats (contrats de vente, de travail ou de société simple) propres à atteindre le même but que le bail à ferme agricole (Michon, op. cit., p.3). Afin d'éviter cette fraude à la loi, le législateur a donc prévu l'article 1er al.2 LBFA qui vise tout acte juridique fait dans le but de tourner la loi. De tels actes dits analogues (Umgehungsgeschäft en allemand) au bail à ferme agricole ne sont pas frappés de nullité, bien qu'ils soient prohibés, mais ils sont alors assimilés à un bail à ferme agricole et la LBFA leur est rétroactivement applicable par analogie (Michon, op. cit., p.3; Studer/Hofer, Le droit du bail à ferme agricole, 1988, p.43; Paquier-Boinay, Le contrat de bail à ferme agricole : conclusion et droit de préaffermage, Thèse, Lausanne, 1991, p.122).

La notion d'actes analogues au bail à ferme agricole est purement objective et il n'est dès lors pas nécessaire de prouver l'existence de l'élément subjectif, soit l'intention de frauder. La bonne foi des parties et la qualification qu'elles ont donnée à leurs rapports

sont donc sans pertinence (Paquier-Boinay, *ibid.*; FF 1982 I 282).

En l'espèce et ainsi que le souligne l'intimé (observations, p.4-5), il n'est donc pas relevant de déterminer quel acte juridique les parties ont voulu conclure.

c) De plus, la réelle et commune intention des parties de conclure un contrat de vente n'est de loin pas aussi évidente que le soutient la recourante et s'avère même en contradiction avec les faits. Si les parties n'ont certes parlé que de vente dans leurs différents échanges épistolaires (convention des 12/18 avril 1995, lettres de l'intimé des 8 février et 12 mars 1996), les actes concluants des contractants démontrent que la même idée prévalait quant à la parcelle en cause, à savoir un usage de celle-ci, ou du moins une récolte de ses fruits, jusqu'à ce que cette parcelle soit affectée à une autre utilisation.

En effet, l'intimé a indiqué qu'il cherchait depuis des années à agrandir son exploitation et que la convention signée avec la recourante le satisfaisait "si la commune consentait à poursuivre d'année en année ce mode de faire ceci jusqu'à ce qu'elle trouve une utilisation autre qu'agricole" à ce terrain (lettre de l'intimé du 8 février 1996).

Les actes de la recourante elle-même contredisent encore bien plus sa prétendue intention de n'avoir voulu conclure qu'un contrat de vente et il s'avère que la commune n'a pas fait preuve d'une bonne foi exemplaire dans ses relations avec l'intimé. En effet, après avoir été interpellée par ce dernier en février 1996, elle indiquait avoir prévu de vendre "sur pied" les foins et regains à un autre agriculteur, "durant une période de 2 ans, afin d'éviter de nous engager de manière prolongée avec cette personne par la conclusion d'un bail à ferme" (lettre du Conseil communal du 5 mars 1996). Or, un contrat de bail à ferme agricole a bel et bien été conclu par la recourante un mois plus tard, soit le 30 avril 1996. La conclusion de ce bail démontre bien que la recourante entendait affermer la parcelle en cause et que, vu ses projets de création d'une zone industrielle et la construction de la J 20 sur le territoire communal (lettre du mandataire de la recourante du 30 septembre 1996), elle a tenté d'éluder les règles de la LBFA, en particulier celles relatives à la durée du bail.

3. Selon la recourante, le premier juge a retenu à tort que les travaux effectués par l'intimé plaident en faveur de l'existence d'un bail à ferme agricole, non pas dans le sens où elle en conteste la réalité mais dans la mesure où ils ont été effectués sans son accord et pour le profit de l'intimé, ce qu'elle estime de surcroît être constitutif d'une violation des obligations découlant du contrat de vente par le fait de l'intimé (recours, V, 10-15). Cette position ne saurait être soutenue pour les raisons suivantes.

a) Le premier juge a tout d'abord parfaitement résumé les principes permettant de déterminer si une convention peut être assimilée à un acte analogue au bail à ferme agricole et il a correctement posé la question principale à résoudre, soit de déterminer qui des parties au contrat a été chargée d'exécuter les travaux en vue d'une récolte (jugement, p.3, § 4-6).

En résumé, il y a bail si l'acheteur effectue lui-même les travaux de préparation du sol et des soins aux cultures, alors qu'en cas de vente le propriétaire foncier se charge de toutes les dépenses jusqu'à la récolte, l'acheteur se contentant de cueillir la récolte en question (Studer/Hofer, op. cit., p.39; Michon, op. cit., p.3). En effet, dans le cas du contrat de vente, celui qui achète des fruits futurs ne s'oblige pas à en assurer la production par ses propres travaux (Paquier-Boinay, op. cit., p.135).

b) Il est constant que l'intimé a dès le printemps 1995 effectué divers travaux sur la parcelle en cause, notamment le hersage et l'épandage de fumier (jugement, p.2, § 8). La recourante admet leur existence mais soutient que l'intimé a de ce fait violé ses obligations découlant du contrat de vente (recours, V, 15).

Pour ce qui est du fait que ces travaux n'auraient été exigés ni par la commune, ni par les circonstances (recours, V, 15), il sied de relever d'une part que la recourante a elle-même admis ne pas disposer de service communal en mesure d'effectuer des travaux agricoles (interrogatoire de I. , jugement, p.2, § 7) et d'autre part que la récolte en question nécessitait tout de même une préparation préalable. Le témoin L. , chef du service de l'économie agricole de l'Etat, a confirmé que pour

avoir une récolte digne de ce nom, même pour des foins et des regains, il faut exécuter des travaux préalables (jugement, p.2, § 10), propos qui ne sont nullement critiqués par la recourante. A ce titre, il n'est pas relevant que l'intimé ait ou non effectué des travaux à la suite de la récolte des regains (recours, IV, 13), l'élément déterminant résidant en effet dans les travaux réalisés en vue de la récolte.

c) En soutenant que l'intimé aurait, par ses travaux, violé les obligations découlant du contrat de vente, "pour le moins par dol éventuel" (recours, V, 18) et que son attitude contradictoire serait constitutive d'un abus de droit, la recourante perd totalement de vue que s'il y avait réellement contrat de vente, c'est elle qui aurait commis une violation identique de ses obligations dans la mesure où il lui aurait donc incombé, en tant que venderesse, de se charger de toutes les dépenses jusqu'à la récolte, alors même qu'elle admettait en être incapable faute de service idoine pour effectuer ces tâches.

Aucun abus de droit ne peut être relevé à la charge de l'intimé dans la mesure où il n'a nullement fait preuve de mauvaise foi dans ses rapports avec la recourante. De plus, lorsque le législateur restreint l'autonomie des parties dans l'intérêt de la partie la plus faible, ce qui est le cas dans le cadre de la LBFA, cela implique que cette partie faible peut ensuite faire valoir que le contrat n'est pas conforme aux exigences légales (ATF 101 II 149, cons.5). C'est exactement ce qu'a fait l'intimé et on ne saurait lui reprocher d'avoir voulu faire reconnaître son droit. Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a déduit des travaux réalisés par l'intimé un argument plaidant en faveur de l'existence d'un bail à ferme agricole.

4. a) En plus de l'élément des travaux d'entretien, le premier juge a estimé que le prix convenu par les parties amenait à privilégier la thèse d'un bail à ferme agricole au lieu de la vente (jugement, p.3, § 8-9). La recourante semble implicitement le critiquer en alléguant que ce prix de "vente" a été acquitté après la récolte (recours, IV, 16).

Ce fait n'est pas déterminant car ledit prix a été fixé à l'avance et la convention indiquait expressément qu'il était payable à la signature, un bulletin de versement ayant été joint à l'envoi de la

convention à l'intimé. Même si le prix fixé a été acquitté en retard, soit après la récolte, la recourante n'allègue pas, et le dossier ne le démontre pas non plus, qu'il a été modifié afin de tenir compte de la quantité et de la qualité de la récolte. La commune ne peut tirer argument d'une négligence qui lui est imputable, soit de n'avoir pas fait le nécessaire pour que la somme fixée soit acquittée dès son exigibilité. Le premier juge a dès lors retenu à juste titre que le prix de "vente" a été convenu à la manière d'un fermage, soit par avance et indépendamment de la qualité et de la quantité de la marchandise "vendue" (jugement, p.3, § 9).

b) La recourante avance encore que le contingent laitier est resté au propriétaire (recours, IV, 16), élément qui est effectivement considéré comme un indice en faveur d'un contrat de vente (Studer/Hofer, op. cit., p.40), ce que le premier juge a relevé dans son principe mais n'a pas discuté (jugement, p.3, § 5).

Or, les autres indices en faveur du bail (travaux exécutés par l'intimé, prix convenu d'avance, conclusion l'année suivante d'un bail à ferme avec un autre locataire) priment à l'évidence cet élément. D'autant plus que le dossier semble montrer que l'intimé n'avait pas besoin du contingent laitier vu qu'il ne produit que des vaches allaitantes (lettre de l'intimé du 6 février 1996) et par conséquent que le contingent laitier n'a exercé aucune influence dans les relations contractuelles.

5. Le premier juge a dès lors correctement appliqué l'article 1er al.2. LBFA dans le sens où la presque totalité des éléments de faits pertinents constituent des indices de l'existence d'un acte analogue à un bail à ferme agricole.

Mal fondé, le recours doit dès lors être rejeté, ce qui entraîne la condamnation de la recourante aux frais et dépens de la procédure.

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.
2. Condamne la recourante aux frais qu'elle a avancés par 550 francs.
3. Condamne la recourante à verser à l'intimé une indemnité de dépens de 600 francs.

Neuchâtel, le 30 juin 1997

AU NOM DE LA COUR DE CASSATION CIVILE

Le greffier

L'un des juges

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