

VD_FINDINFO HC / 2022 / 675 vom 5. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___675

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 675 du 5 septembre 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 675 del 5 settembre 2022

Regeste

RÉSILIATION, ABUS DE DROIT, BAIL À FERME AGRICOLE | 16 LBFA, 308 al. 1 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 31

décembre 2016. 5.4 Il convient de relever que l'appelante omet de préciser que le contrat de bail à ferme signé par les parties ne porte pas majoritairement sur des vignes pour lesquelles l'art. 12 LVLBFA prévoit une durée initiale de 12 ans, étant rappelé que cette durée peut être réduite pour autant que le contrat soit approuvé par la Commission d'affermage (art. 7 al. 2 LBFA). Il ressort de l'annexe II que la surface dévolue aux vignes est de 60'659 m² sur un total de 225'067 m², ce qui correspond à 27 % du domaine affermé. Dans une large mesure, l'art. 12 LVLBFA apparaît ainsi inapplicable au contrat, comme l'a relevé l'intimée. La LBFA ne prescrit pas d'exigence sur la manière dont la Commission d'affermage est tenue d'approuver les contrats de bail à ferme qui lui sont soumis. En l'occurrence, s'agissant de 73 % du domaine agricole exploité par l'appelante, la durée initiale de 9 ans prévue par le contrat correspond à la durée minimale fixée par la loi pour laquelle aucune approbation de la Commission d'affermage n'est requise (art. 7 al. 1 et 2 LBFA). L'approbation de la durée limitée du contrat de bail pour ce qui concerne les surfaces dévolues à la vigne a été requise par l'appelante alors que celle-ci agissait à la fois en qualité d'administratrice de l'intimée et comme fermière, étant rappelé qu'à l'époque de la signature du contrat de bail à ferme, l'appelante disposait avec sa grand-mère d'un pouvoir de signature collective à deux. Quant à l'époux de l'appelante, celui-ci a été désigné par la Commission d'affermage comme agissant en qualité d'administrateur de l'intimée, étant également précisé qu'à cette époque celui-ci bénéficiait d'une procuration individuelle lui permettant de représenter la société. La décision d'approbation rendue par la Commission d'affermage a été notifiée aux deux parties avec indication de la voie de recours correspondante. On comprend ainsi que l'appelante était parfaitement au clair des tenants et aboutissants du contrat de bail à ferme s'agissant de l'ensemble des clauses qu'il comportait, à savoir notamment quant à sa durée, sa reconduction ainsi que les conditions de sa résiliation. Elle disposait de la faculté d'user de son droit de recours administratif si, en toute hypothèse, elle considérait finalement être lésée par l'une des dispositions approuvées par la Commission d'affermage. Dans ces circonstances, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, même à admettre que l'absence d'indication des motifs justifiant l'autorisation de conclure un bail pour une durée inférieure au minimum légal – en ce qui concerne une partie limitée des surfaces affermées – constituerait un vice affectant l'acte administratif en question sur le plan du droit matériel, la sécurité du droit exige de considérer que ce vice n'a pas pour effet de rendre cette décision nulle. Au surplus, les

surfaces exclues du contrat de bail à ferme par l'annexe II sont d'une taille modeste par rapport à l'ensemble du domaine. Constituées du château, de sa terrasse, du bord du lac et de forêts, elles ne sont pas dédiées à l'exploitation agricole et vitivinicole proprement dite. Dans ces conditions, pour autant qu'elle soit nécessaire, il apparaît vraisemblable que l'approbation de l'annexe II par la Commission d'affermage ne constituerait qu'une simple formalité, étant précisé que cette annexe réserve notamment expressément, en faveur de l'appelante, l'usage des caves et du pressoir situés au château. Ce moyen doit donc également être rejeté. 5.5 Les considérations de l'intimée sur le caractère infondé de la prolongation de bail accordée par l'autorité de première instance sont irrecevables, faute d'appel joint sur cette question. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur les moyens développés dans la réponse à ce sujet. Les déterminations déposées par les parties n'apportent quant à elles aucun élément pertinent. 6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'160 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Elle versera en outre à l'intimée la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens.

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