

VD_GERICHTE AX17.026543 vom 24. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX17.026543

FR: VD_GERICHTE AX17.026543 du 24 juin 2019

IT: VD_GERICHTE AX17.026543 del 24 giugno 2019

Erwägungen

E. 3.1

Tout d'abord, il serait établi par les témoignages, selon l'appelant, que la durée du contrat prévu entre lui et feu B._____ était de seize ans. Le témoin C._____ (la compagne de B._____) a confirmé (ad allégués 10 et 56) que le défunt souhaitait passer un bail de seize ans

- 9 - avec le demandeur, soit jusqu'à la majorité de ses petits-enfants, ce que tant V._____ que K._____, entendus également comme témoins, ont confirmé, celui-ci ayant indiqué que c'était ce qui avait été dit à P._____. Cette dernière affirmation est contredite par P._____, qui a indiqué seulement que lors du premier rendez-vous « l'idée d'un bail à long terme » avait été évoquée. Quant à M._____, elle a déclaré, ad allégué 10 (« feu B._____ voulait réserver son domaine à ses petits-enfants, soit entendait "sauter" une génération »), « c'est exact, il m'en a parlé lui-même », sans toutefois pouvoir confirmer que la durée du bail était de seize ans (« je ne peux pas être aussi précise que cela »). J._____ (le fiduciaire du demandeur), qui a expliqué avoir eu connaissance de la procédure, a confirmé cette durée, tout en précisant qu'il ne tenait l'information que du demandeur et de la mère de celui-ci. Si, comme l'a retenu le premier juge, le témoin P._____ ne s'est pas prononcé sur une durée précise, au vu toutefois des témoignages de C._____ et de K._____, il y a lieu de retenir que le défunt entendait conclure un bail de seize ans.

E. 3.2

L'appelant soutient ensuite que le début du contrat aurait été fixé au 1er mai 2017. Il se réfère au témoignage de V._____. Celui-ci est effectivement le seul témoin à confirmer l'allégué 12 (« Feu B._____ et le demandeur ont ainsi conclu un bail à ferme agricole [...] à partir du 1er mai 2017 »). Aucun autre témoin n'a pu confirmer cet allégué. V._____ a par ailleurs répondu, ad allégué 12, que « M. B._____ avait confié, avec M. K._____ qui le secondait, toute la procédure à [...], pour que les choses soient claires » ; il est surprenant, dans ces conditions, que ni K._____, ni surtout P._____ n'aient pu confirmer cette date du 1er mai 2017. Force est d'ailleurs de constater que le demandeur n'a pas demandé le témoignage de P._____ sur ce point. Celui-ci a toutefois indiqué, en consultant ses notes ad allégué 59, que le 14 mars 2017, il avait été question d'un projet de bail débutant le 1er janvier 2018. Il en résulte que la date du 1er mai 2017 n'est clairement pas établie par les témoignages. Par ailleurs, le fait que le demandeur ait versé 19'230 fr. le 19 avril 2017, cinq jours après le décès de B._____, à la succession de celui-ci révèle

- 10 - seulement que le demandeur entendait faire valoir que le bail avait été conclu – et non que cela avait effectivement été le cas.

E. 3.3

L'appelant soutient aussi que lui et feu B. _____ avaient prévu un fermage de 700 francs. Il relève que selon la décision dont est appel, il aurait échoué à prouver que le fermage avait fait l'objet d'un accord ferme sur cette somme, alors même que selon cette décision, la majorité des témoins ont confirmé cette somme. C. _____ a déclaré à cet égard qu'elle avait entendu ce montant du demandeur, mais non de B. _____. K. _____ a quant à lui confirmé que les deux intéressés voulaient fixer le fermage à ce montant, précisant encore que « c'est ce qui a[vait] été dit à M. P. _____ » (ad all. 13). Il a précisé, ad allégué 58 (selon lequel B. _____ n'avait jamais indiqué de manière claire à P. _____ les conditions du bail), qu'ils (B. _____ et P. _____, réd.) avaient discuté « clairement » et que c'était « un tarif adapté ». Mais P. _____ a quant à lui affirmé ce qui suit (ad allégué 58) : « pour moi, les conditions d'un bail sont aussi la durée et le prix (...). S'agissant des tarifs, il ne m'a en tous cas pas dit, je prends un exemple, "j'entends louer à 800 fr. l'hectare". Non, il n'a pas été discuté de prix. L'idée était de préparer un contrat de bail qui serait ensuite discuté ». Ce témoin a ensuite précisé qu'il avait probablement informé B. _____ et K. _____ que le fermage licite était de 700 fr. l'hectare sur des terrains agricoles à cette époque-là et que ce montant n'avait pas choqué B. _____. Quant à J. _____, il a certes préparé des budgets pour le demandeur en tenant compte d'un fermage de 700 fr., mais, comme précédemment mentionné, il a eu accès à la procédure et il tenait tous ses renseignements du demandeur. V. _____ a pour sa part également confirmé le montant en question, tout en précisant qu'il ne le tenait pas du défunt mais qu'il l'avait appris du demandeur, bien après le décès (ad all. 13). Ainsi, si l'on ne tient pas compte des témoignages qui ne font que répéter les propos du demandeur, seul K. _____ a confirmé l'existence d'un accord sur le montant du fermage. Son témoignage est en

- 11 - contradiction flagrante avec celui de P. _____. Or il y a lieu de privilégier les déclarations de ce dernier pour plusieurs motifs. Tout d'abord, contrairement à K. _____, P. _____ n'était aucunement impliqué dans le litige. K. _____ a quant à lui déclaré en fin d'audition que, s'il n'avait personnellement aucun intérêt à l'affaire, moralement, il avait l'impression que l'on avait trahi la volonté de B. _____ qui était claire. Précédemment, il avait précisé encore que le défunt était « très déçu de sa fille » et aussi (ad allégué 50) que « le mariage de sa fille (celle de B. _____, réd.) n'était pas la meilleure des choses ». Cela montre une certaine implication sur le plan affectif. A cela s'ajoute que P. _____ était consulté en tant que professionnel et qu'il était l'interlocuteur de B. _____, alors que K. _____ ne faisait qu'accompagner ce dernier. Le témoignage de P. _____ est parfaitement précis sur ce point et affirmatif. Il s'ensuit qu'aucun accord sur le prix n'est établi.

E. 3.4

Sur la base de ce qui précède, force est de constater que B. _____ avait l'intention de conclure avec le demandeur un bail de seize ans. Celui-ci allègue que ledit contrat devait débiter au 1er mai 2017. Il apparaît plutôt que dans l'esprit de B. _____, ce bail devait débiter le 1er janvier 2018. Partant, ni la date du début du bail ni le prix de location ne sont clairement établis.

E. 3.5

Le premier juge a également retenu que l'objet même du supposé contrat de bail à ferme n'était pas absolument clair. En effet, les conclusions du demandeur portaient sur les parcelles n° [...]. Or, la parcelle [...], qui est une parcelle viticole, avait été partiellement

affermée à un tiers par contrat du 24 mars 2017, pour une durée de douze ans, et il ressort du témoignage de C. _____ que le demandeur savait que les parcelles viticoles avaient été louées, ce qui n'est pas contesté. L'appel est muet sur cette question, l'appelant ayant seulement corrigé ses conclusions. On relèvera encore que même si le demandeur ignorait ce qui précède, on ne peut que constater que sa volonté, sur ce point en tout cas, ne concordait apparemment pas avec celle de B. _____.

- 12 -

E. 4.1

Il reste à définir si, sur la base des faits ainsi établis, feu B. _____ et l'appelant étaient liés par un contrat de bail à ferme, comme le prétend ce dernier.

E. 4.2.1

Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 al. 1 LBFA [loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2]). Il est régi par la LBFA en tant qu'elle contient des dispositions spéciales (art. 276a al. 1 CO), le CO étant applicable au surplus, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux (art. 276a al. 2 CO). La LBFA ne contient aucune disposition régissant la forme du contrat de bail à ferme agricole, lequel n'est ainsi soumis à aucune forme particulière pour être valable (ATF 118 II 441, JdT 1993 I 651). Les parties doivent avoir manifesté leur volonté sur les points essentiels (art. 2 al. 1 CO), soit en particulier sur le fermage.

E. 4.2.2

Selon l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont manifesté leur volonté d'être engagées réciproquement, d'une manière concordante (Dessemontet, Commentaire romand CO I, Bâle 2012, n. 2 ad art. 1 CO). Le législateur a spécialement réglé le mécanisme de la conclusion du contrat aux art. 3 à 10 CO. La loi distingue ainsi l'offre, au sens de l'art. 3 CO, qui se caractérise par le fait qu'une personne propose à une autre la conclusion d'un contrat de telle sorte que sa perfection ne dépend plus que de l'acceptation de l'autre partie, et l'acceptation, au sens de l'art. 10 CO, où l'auteur se borne à acquiescer à l'offre que lui adresse l'autre partie (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5e éd.

- 13 - 2012, nn. 606 et 621 ; Tercier, Le droit des obligations, 4e éd., Genève 2009, nn. 605 ss). S'agissant de l'acceptation, il faut que celle-ci soit adressée à l'offrant en vertu de l'exigence de la réciprocité des déclarations de volonté. Il n'est pas nécessaire qu'elle énonce les points essentiels du contrat, dès lors qu'elle correspond exactement à l'offre qui, elle, doit les contenir. En acceptant l'offre (« Oui », « D'accord », « J'accepte »), son auteur manifeste sa volonté définitive de conclure un contrat dont le contenu correspond à l'offre faite (Engel, Traité des obligations en droit suisse, Dispositions générales du CO, 2e éd. 1997, n. 43, p. 200). Le contrat est non avenue si l'acceptation n'est pas conforme à l'offre, notamment si elle en rejette certains éléments ou les modifie (idem, pp. 192 et 201). Il s'agira dès lors d'une contre-offre (Tercier, op. cit., n. 624). Pour que l'accord des parties produise l'effet contractuel, encore faut-il qu'il porte sur tous les points essentiels et que son contenu soit suffisamment déterminé (Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 569 et 577 et les réf. citées).

E. 4.2.3

S'il y a controverse sur le fait de savoir si les parties sont liées par un contrat, il faut interpréter les manifestations de volonté en retenant leur volonté réelle (Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 565 et 590). Les manifestations de volonté peuvent être expresses ou tacites (art. 1 al. 2 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 I 606 consid. 4.1).

- 14 -

E. 4.3

En l'espèce, il ne ressort pas des faits établis que l'appelant et B._____ auraient, d'une manière concordante, exprimé leur volonté sur tous les points essentiels d'un contrat de bail à ferme. L'appelant a effectivement échoué à démontrer que, dans l'esprit de B._____, le bail devait débiter, comme il le prétend, le 1er mai 2017. Il a également échoué à établir le montant du fermage. Comme relevé ci-avant, l'objet même de ce prétendu contrat n'est pas absolument clair. Il est seulement établi que B._____ avait l'intention de conclure avec l'appelant un bail de seize ans. A cela s'ajoute encore que l'appelant n'a pas allégué dans quelles circonstances les parties à ce supposé contrat auraient manifesté l'une envers l'autre leur intention de le conclure et se seraient mises d'accord sur tous ses points essentiels. Il s'est contenté d'alléguer que les parties avaient conclu un contrat (allégués 11 et 12 de la demande). Ainsi, même s'il était établi que l'appelant et B._____ avaient eu les mêmes intentions sur tous les éléments essentiels d'un bail, on ignorerait encore s'il y avait eu une offre dans ce sens et une acceptation, et l'accord entre ces parties ne serait toujours pas établi. Mais de toute manière, comme on l'a vu, une telle identité d'intention n'est nullement établie.

E. 5

Ce qui précède suffit à sceller le sort de l'appel, qui doit être rejeté.

E. 5.1

On examinera toutefois, par surabondance, l'argumentation juridique de l'appelant consistant tout d'abord à dire que la décision attaquée serait entachée d'une contradiction, puisqu'elle retient que le contrat n'a pas été conclu alors même que le premier juge a également retenu que B._____ avait l'intention de le conclure. Cet argument tombe à faux. Certes, comme le soutient l'appelant, B._____ avait l'intention de conclure un contrat avec lui. Or, la seule volonté de conclure un contrat ne suffit pas pour que celui-ci soit conclu. Une chose est d'avoir l'intention de conclure un contrat, une autre est que les deux parties expriment

- 15 - réciproquement leur intention, de manière reconnaissable et concordante, sur les éléments essentiels de celui-ci.

E. 5.2.1

L'appelant soutient ensuite que la décision serait contradictoire en ce sens qu'elle retient que l'intention de B. _____ était de passer un contrat en la forme écrite mais que cela aurait plus trait à la formalisation du contrat qu'à sa conclusion.

E. 5.2.2

Conformément à l'art. 16 al. 1 CO, les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme. La partie qui invoque la conclusion du contrat alors que la forme convenue n'a pas été respectée peut toutefois établir, en renversant la présomption de l'art. 16 al. 1 CO, que les parties n'ont réservé la forme qu'à titre probatoire (ATF 128 III 212 consid. 2b/aa p. 215; Xoudis, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 19 ad art. 16 CO). Les parties peuvent en tout temps convenir de supprimer ou de modifier la forme réservée. Une suppression ou une modification de la forme réservée ne doit pas respecter la forme convenue. La partie qui se prévaut de la modification ou de la suppression d'une forme réservée pour en tirer un droit a le fardeau de la preuve (TF 4C.92/2002 du 19 août 2002 ; Xoudis, op. cit. n. 26-29 ad art. 16 CO).

E. 5.2.3

En l'espèce, il ressort de l'état de fait de la décision que B. _____ voulait « formaliser » le contrat à intervenir. Cela ressort du témoignage de K. _____ (ad all. 12 et 13), qui a encore précisé que l'intéressé voulait passer un contrat par écrit (ad all. 18). P. _____ a plusieurs fois mentionné qu'il devait rédiger un projet de contrat. Cela étant, il est clair qu'en ce qui concerne B. _____, le contrat de bail à ferme devait être passé en la forme écrite. L'appelant n'a quant à lui pas établi qu'une telle forme devait être uniquement probatoire. Cela constitue une raison supplémentaire pour rejeter l'appel. Mais ces considérations n'ont en réalité guère de portée, puisque même

- 16 - l'accord des parties sur les éléments essentiels du contrat n'a pas été établi, comme relevé ci-avant.

E. 5.3

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner la portée du droit de préaffermage de l'intimée, qui a été inscrit au registre foncier le 6 avril 2017. Ce droit était opposable aux tiers dès cette date (art. 10 al. 1 LVLBFA [loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole du 10 septembre 1986 ; BLV 221.313]), mais il n'est pas établi qu'un contrat ait été conclu, ni avant ni après celle-ci.

E. 6

En définitive, il y a lieu de retenir avec le premier juge que B. _____ avait bien l'intention de louer une partie de ses terres à A. _____, mais que, contrairement à ce que soutient ce dernier, il n'est aucunement établi qu'un tel contrat aurait été conclu.

E. 7.1

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

E. 7.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'091 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) – sur la base d'une valeur litigieuse de 309'120 fr. (correspondant à 19'320 fr. [montant du fermage qui aurait dû, selon lui, être versé par l'appelant] x 16 ans) – seront mis à la charge de l'appelant

A. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 7.3

Vu l'issue du litige et compte tenu de la fourchette prévue par le tarif et de la réponse, A. _____ versera à T. _____ la somme de 4'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

- 17 -

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