VD_GERICHTE PS17.017660 vom 16. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PS17.017660

FR: VD_GERICHTE PS17.017660 du 16 janvier 2019

IT: VD_GERICHTE PS17.017660 del 16 gennaio 2019

Erwägungen

E. 6.1

Le recourant plaide ensuite l'irrecevabilité de la demande faute d'intérêt pour agir de l'intimé. Il soutient que ce dernier ne serait plus exploitant agricole, qu'il ne pourrait plus prétendre aux paiements directs, qu'il n'aurait plus d'intérêt économique à exploiter cette parcelle, qu'il aurait vendu une partie du terrain qui servait précédemment à son exploitation et qu'il n'aurait plus de bétail.

E. 6.2

La qualité pour recourir suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée (art. 59 al. 2 let. a CPC ; TF 1B_111/2010 du 7 mai 2010 ; ATF 135 I 79 consid. 1.1 ; ATF 128 II 34 consid. 1b). L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité du recours (CACI 7 juillet 2014/369).

E. 6.3

Force est de constater que le recourant fonde son argumentation sur des faits qui n'ont pas été retenus et en cela sa critique est irrecevable. Sur la base des faits retenus, l'intérêt pour agir du demandeur et intimé à la présente procédure ne fait pas défaut et c'est à juste titre que le premier juge est entré en matière. En effet, l'épouse de l'intimé bénéficie de paiements directs et ce dernier est lui-même propriétaire de nombreuses parcelles à [...] comme l'attestent la décision du Service de l'agriculture et de la viticulture du 7 novembre 2017 et le bordereau d'impôt foncier établi par la bourse communale le 16 octobre 2017. Ainsi, l'intimé, en tant qu'agriculteur, dispose d'un intérêt légitime à exploiter l'outil de production qu'est la parcelle litigieuse et a donc un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée.

E. 7.1

Le recourant évoque également la subsidiarité de l'action en constatation. Il prétend que l'intimé aurait pu agir par la voie de l'action en réintégrande (art. 927 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) s'il avait voulu jouir de la parcelle litigieuse ou entamer une procédure pour annuler la vente de celle-ci, puisqu'il semblerait remettre en cause sa validité. Selon lui, l'action en constatation ne lui serait d'aucune utilité immédiate et servirait tout au plus de préalable à une future action condamnatoire ou formatrice subséquente, ce qui ne serait pas admissible. Pour cette raison, le recourant estime que le premier juge aurait dû déclarer irrecevable la demande de l'intimé en constatation de l'inefficacité de la résiliation du contrat.

E. 7.2

Aux termes de l’art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. L'action en constatation est recevable lorsque le demandeur a un intérêt digne de protection – qui peut être de fait et non seulement juridique – à la constatation immédiate. Tel est notamment le cas lorsque les relations entre parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par le constat judiciaire. N'importe quelle incertitude ne suffit pas ; encore faut-il que la poursuite de cette incertitude ne puisse être exigée du demandeur, parce qu'elle le limite dans sa liberté de décision (TF 4A_248/2015 du 15 janvier 2016 consid. 2.4 ; TF 4A_280/2015 du 20 octobre 2015 consid. 6.2.1 ; ATF 141 III 68 consid. 2.3). L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation. Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou à une action formatrice, seules des circonstances exceptionnelles pouvant conduire à admettre l'existence d'un intérêt à la constatation de droit bien

- 20 - qu'une voie d'exécution soit ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2 et les réf. cit.).

E. 7.3

En l’espèce, le recourant ne peut être suivi. L'intimé a été fermier de la parcelle n° [...] pendant de nombreuses années et a, de ce fait, un réel intérêt à pouvoir poursuivre l'exploitation qu'il a menée durant ces années. Sans obtenir un constat selon lequel il est bien fermier de la parcelle en question, il ne lui sera pas possible de reprendre ladite exploitation, sans qu’il importe que le recourant soit au bénéfice d’un contrat de vente portant sur une parcelle libre de fermier. L’intimé ne pouvait que faire constater qu’il est toujours fermier dans un premier temps puis exercer son droit de préemption, lié à la vente précitée. En effet, l’intérêt de l’intimé à la constatation de l’inefficacité de la résiliation réside dans le fait, qu’en sa qualité de fermier au moment où la vente a eu lieu, il aurait dû être en mesure de faire valoir son droit de préemption selon l’art. 47 al. 2 LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 ; RS 211.412.11). Le 2 avril 2014 déjà, soit avant la résiliation du contrat, l’intimé avait fait part de son intérêt à Me [...] – notaire ayant instrumenté la vente de la parcelle – d’acquérir cette dernière ; son courrier était cependant resté sans réponse. L’intimé ne pouvait dès lors agir autrement qu’en faisant constater qu’il était toujours fermier afin de pouvoir exercer dans un deuxième temps son droit de préemption. Il ne pouvait agir directement en exécution de son droit de préemption, puisqu’il se serait vu opposer la résiliation du contrat de bail. Ainsi, l’intimé ne pouvait pas obtenir directement le respect de son droit et les conditions exigées par la jurisprudence pour que l’action constatatoire soit recevable sont en l’état réalisées. Il n’est pas non plus concevable de laisser tolérer cette incertitude dans la mesure où à terme, soit le 31 mai 2021, l’intimé perdrait dans tout les cas sa qualité d’exploitant agricole. Par le biais de la constatation judiciaire, cette incertitude peut effectivement être levée, ce qui permettra ensuite à l’intimé de faire valoir le droit précité.

- 21 - Enfin, s’agissant du caractère subsidiaire de l’action constatatoire par rapport à l’action en réintégrande de l'art. 927 al. 1 CC soulevé par le recourant, celui-ci fait à nouveau fausse route. Ce n’est en effet que par un constat relatif à sa qualité de fermier de la parcelle que le droit de préemption de l’intimé pourra être exercé. Or l’action en réintégrande a pour fonction d'empêcher que la possession ne soit usurpée et vise à rétablir

rapidement l'état antérieur. Elle ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elle n'assure au demandeur qu'une protection provisoire (ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les réf. cit.). En exerçant cette action, l'intimé n'aurait pas obtenu le constat relatif à sa qualité de fermier de la parcelle, constat nécessaire pour exercer son droit de préemption.

E. 8.1

Selon le recourant, la résiliation litigieuse ne pourrait en aucun cas être inefficace en soi. Elle pourrait tout au plus l'être pour le terme pour lequel elle a été donnée. Dès lors, la demande de l'intimé, qui tendait uniquement à demander la constatation de l'inefficacité de la résiliation, aurait dû être rejetée, le premier juge ne pouvant pas la constater.

E. 8.2

Encore une fois, le recourant, qui joue sur les mots, ne peut pas être suivi. Il ressort des conclusions de la demande que si l'intimé a certes conclu à ce que l'inefficacité de la résiliation du contrat de bail à ferme agricole soit constatée, il a également conclu à ce qu'il soit constaté que ledit contrat arrive à échéance en juillet 2023. A cela s'ajoute que le premier juge n'a pas seulement retenu que la résiliation était inefficace, mais a aussi considéré que le contrat était résilié pour le terme de printemps au 31 mai 2021. Le grief est sans consistance.

E. 9

E. 9.1

Le recourant dénonce une violation du principe de disposition, au sens de l'art. 58 CPC. Faisant une lecture littérale de la conclusion II de la demande, il relève que l'intimé n'aurait pas demandé à ce que le premier juge constate que les effets de la résiliation soient reportés au mois de juillet 2021, mais bien que « la période de six ans de validité du contrat de bail arrive à échéance au mois de juillet 2021 ». Selon lui, en constatant que « le contrat de bail à ferme agricole portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] liant le fermier Q._____ d'avec le propriétaire E._____ est résilié pour le terme de printemps au 31 mai 2021 », le premier juge aurait accordé à l'intimé autre chose que ce qu'il avait demandé et aurait ainsi violé le principe de disposition.

E. 9.2

En vertu du principe de disposition, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 CPC). Il convient de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (TF 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2). Au surplus, le principe de disposition n'interdit pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1).

E. 9.3

A nouveau, le recourant joue sur les mots. On ne saurait dire que le premier juge a été au-delà des conclusions prises par l'intimé, puisqu'il s'est, en substance, prononcé sur le

terme pour lequel la résiliation est efficace – ou produit ses effets –, conformément à ce qui était requis par l'intimé. Il n'est au surplus pas nécessaire pour que l'art. 58 CPC soit respecté que le juge reprenne mot pour mot les termes de la conclusion.

E. 10

E. 10.1

Le recourant dénonce une violation des règles sur le fardeau de la preuve. Il soutient que, contrairement à ce que le premier juge a retenu, l'application de l'art. 8 CC dans le cadre de l'action en constatation de l'inefficacité de la résiliation imposerait au fermier – qui souhaite faire constater ladite inefficacité – de prouver le motif de celle-ci. Ainsi, selon lui, il appartenait à l'intimé de prouver que le congé n'avait pas été donné pour le bon terme et, surtout, d'alléguer et de démontrer le terme pour lequel il aurait dû être donné, conformément à ses conclusions. Le recourant reproche à l'intimé de ne pas avoir donné les éléments suffisants au premier juge pour permettre de déterminer cette date.

E. 10.2

Le premier juge a considéré que, de manière générale, le bailleur supporte le fardeau de la preuve de la résiliation ou du report de celle-ci. Le bailleur qui réclame la restitution de l'objet loué doit prouver l'existence d'un contrat de bail entre les parties, la remise des objets loués au locataire et la résiliation du contrat de bail, laquelle fonde l'obligation de restitution (TF 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.2). C'est en effet le bailleur qui déduit un droit, à savoir celui de résilier le bail à ferme agricole. Celui-ci doit prouver le délai le plus court possible pour pouvoir se séparer de son fermier le plus rapidement possible (art. 8 CC). Le premier juge a ajouté qu’en application de ce principe, il incombait au bailleur – qui supporte le fardeau de la preuve – de prouver quand le contrat a débuté.

E. 10.3

En l'espèce, l'inefficacité du congé est réalisée du seul fait que le congé n'a pas été donné pour un des deux termes conventionnels. En effet, à défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local (art. 16 al. 3 LBFA). C’est ce que le premier juge a dûment retenu et qui n'est pas remis en cause ici, le recourant ne discutant que de l'impossibilité de déterminer le terme pour lequel le congé aurait dû être donné. L’intimé a allégué dans sa demande qu'il était locataire de la parcelle n° [...] depuis bien plus longtemps qu'août 1999 (all. 48 à lire en lien avec l'all. 47) et a offert comme moyen de preuve les déclarations de

 partie et témoin. Comme déjà mentionné, à l'audience de jugement du 26 avril 2018, le témoin [...] a déclaré, en réponse à l'allégué 48, que sa teneur était exacte et que son mari « lou[ait] cette parcelle lui-même depuis 1985 », le père de celui-ci l'ayant louée avant depuis longtemps. Dans la mesure où le recourant n'hésite pas à faire référence au témoignage de la femme de l'intimé, on s’y référera ici, ce d’autant qu’il n’apporte aucun élément qui permettrait de mettre en doute son contenu et ne prétend pas qu’il serait inutilisable. Sur la base de ce qui précède, on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il soutient que l'intimé n'a pas démontré le terme pour lequel le congé aurait dû être donné, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner plus avant le grief, qui peut demeurer pour le surplus en l'état. Si l'on tient compte de l'année 1985 comme date de début du contrat, la résiliation aurait pu se faire au plus tôt pour le printemps 2015 et donnée une année en avance, soit au printemps

2014, voire encore en automne 2014. Elle a toutefois été faite au mois de décembre 2014, soit tardivement, ce qui permet de confirmer le raisonnement du premier juge. Celui-ci a en effet retenu que le contrat avait été renouvelé tacitement le 22 décembre 2014, soit le jour précédent la résiliation, puis celle-ci avait été reportée au terme de printemps 2021. On relève par ailleurs que le recourant ne remet pas en cause le calcul opéré à cet égard par le premier juge, en particulier le report au printemps suivant du fait de la résiliation intervenue en décembre. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

E. 11.1

Le recourant développe un dernier grief en lien avec le principe de la bonne foi. Il soutient qu'en omettant de contester la résiliation du 23 décembre 2014, puis en restituant la parcelle au mois de janvier 2016, l'intimé aurait manifesté au recourant ainsi qu'à l'ancien propriétaire qu'il reconnaissait l'efficacité de la résiliation litigieuse pour le terme donné. Il ajoute qu'en attendant la fin du mois de mai 2016 pour manifester à l'ancien propriétaire le fait qu'il tenait pour inefficace la

- 25 - résiliation, la fin du mois de septembre 2016 pour l'annoncer au recourant et, enfin, la fin du mois de février 2017 pour saisir l'autorité de conciliation, l'intimé aurait adopté un comportement contradictoire constitutif d'un abus de droit manifeste qui ne saurait être protégé.

E. 11.2

Contrairement à ce que soutient le recourant, le comportement de l'intimé, qui a fait suite à la résiliation signifiée le 23 décembre 2014 pour le 31 décembre 2015, ne saurait être qualifié d'abusif. En effet, à l'instar de ce qui a été retenu précédemment, si l'intimé s'est certes opposé par écrit à la résiliation le 25 mai 2016, soit après avoir restitué la parcelle litigieuse en janvier 2016, il n'est, avant cela, pas resté inactif. En effet, comme l'atteste le courrier du 30 novembre 2015 de [...] SA, l'intimé s'est opposé oralement à dite résiliation lors d'un entretien qu'il a eu avec cette dernière. Il a par ailleurs manifesté son opposition en omettant de retourner la formule officielle de résiliation. Le grief d'abus de droit dénoncé par le recourant ne trouve dès lors aucun ancrage.

E. 12

Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé a procédé par le truchement d'un mandataire professionnel et a donc droit à des dépens qui peuvent être arrêtés à 1'500 fr., compte tenu des difficultés de la cause, de la valeur litigieuse, de l'ampleur du travail et du temps vraisemblablement consacré à la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 1 let. b CPC et art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 26 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant E._____. IV. Le recourant E._____ doit verser à l'intimé Q._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis

clos, est notifié à : - Me Olivier Bastian pour E._____, - Me Benjamin Schwab pour Q._____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours

- 27 - constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l’arrondissement de l’Est vaudois. La greffière :

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