

VD_OMNI FO.2008.0017 vom 6. Oktober 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2008.0017

FR: VD_OMNI FO.2008.0017 du 6 octobre 2008

IT: VD_OMNI FO.2008.0017 del 6 ottobre 2008

Regeste

Les Jardins du Rhône SA/Commission d'affermage, AU GRAND CLOS SA, PETRALIA |
Aucun des arguments suivants ne permet de conclure à l'inopposabilité ou à la nullité de l'autorisation d'affermage par parcelles: - la décision notifiée à l'administratrice de la recourante doit être considérée comme valablement notifiée à la recourante; peu importe, sous l'angle de la notification, de savoir si l'administrateur a un droit de signature individuel ou collectif. - Le simple fait que le courrier n'ait pas été adressé expressément à la recourante ne rend pas la notification irrégulière dès lors que son administratrice en a pris connaissance. - L'absence de voies de droit et d'indication de délai de recours n'a pas été invoquée dans un délai raisonnable (plus de 9 mois après la notification). - L'entrée en jouissance avant la demande d'autorisation n'entraîne pas la nullité de l'autorisation. - Le fait que l'affermage ne soit pas limité temporellement n'entraîne pas la nullité de l'autorisation.

Erwägungen

E. 1

a) A teneur de l'art. 50 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2), les décisions de l'autorité administrative de première instance peuvent être déférées dans les trente jours à l'autorité cantonale de recours. Interjeté dans ce délai, le recours est formé en temps utile. Il convient d'examiner si les autres conditions de recevabilité sont réunies, en particulier celle de la qualité pour recourir. b) Aux termes de l'art. 37 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'intérêt digne de protection peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Le recourant doit en outre jouir d'un intérêt propre ou personnel. Il faut qu'il soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, idéale, matérielle ou autre (RDAF 2001 I 332, spéc. p. 335). A cet égard, il suffit que la décision porte un préjudice à la sphère de liberté individuelle du recourant ou une atteinte à sa faculté de se déterminer librement dans une situation donnée pour qu'on admette l'existence d'un intérêt au recours (Isabelle Häner, *Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess*, Zurich, 2000, p. 284). Cet intérêt doit cependant être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 131 V 298 consid. 3 p. 300; 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Cette exigence a été posée de manière à empêcher l'action populaire au niveau de la juridiction administrative,

notamment quand un particulier conteste une autorisation donnée à un autre particulier (cf. ATF 124 II 293 consid. 3b p. 304; ATF 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43, ATF 128 II 171 consid. 2b p. 174; ATF 120 Ib 48 consid. 2a p. 51 et les arrêts cités). c) La question de la qualité pour recourir ne peut être tranchée qu'en examinant les particularités du cas d'espèce, raison pour laquelle il convient tout d'abord de préciser le régime de l'autorisation de l'affermage par parcelles en matière de bail à ferme agricole.

E. 2

a) Il n'est pas contesté que le contrat liant les parties est un bail à ferme agricole, assujéti à la LBFA, ainsi qu'à la loi vaudoise du 10 septembre 1986 d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LVBFA: RSV 221.313). b) L'affermage par parcelles est soumis au régime de l'autorisation. Nul ne peut, sans autorisation, distraire d'une entreprise agricole des immeubles ou des parties d'immeubles en vue de leur affermage (art. 30 al. 1 LBFA; ATF du 29 mars 2006 en la cause 5A.31/2005 consid. 2.1). Avant que le fermier n'entre en jouissance de la chose affermée, le bailleur doit demander l'autorisation à l'autorité cantonale (art. 31 al. 1 LBFA). Dans le canton de Vaud, c'est la Commission d'affermage qui est compétente pour décider du caractère licite d'un tel affermage (art. 13 let. b LVBFA). De manière générale, la Commission d'affermage est également compétente pour rendre, à la demande d'une partie qui y a un intérêt légitime, une décision en constatation sur la question de savoir si la réduction de la durée du bail, l'affermage par parcelles, l'affermage complémentaire ou le montant du fermage peuvent être approuvés ou autorisés (art. 49 LBFA et 13 let. f LVBFA). c) Lorsque la conclusion du contrat précède l'octroi de l'autorisation d'affermage par parcelles, l'autorisation a un effet formateur; le contrat demeure inefficace tant que l'autorisation n'est pas entrée en force. Si l'autorisation est refusée le contrat devient caduc; si au contraire, l'autorisation est accordée, le contrat devient pleinement efficace (Brigitte Stämpfli Chevalley, Le régime des autorisations et des oppositions dans la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, thèse Lausanne 1991 , p. 154 et 201). En d'autres termes, une telle autorisation ne peut développer d'effets formateurs qu'en complément d'un contrat conclu entre le bailleur et le fermier. En ce sens, la décision autorisant l'affermage par parcelles se distingue d'autres décisions entraînant des effets formateurs directs, telles que, par exemple, celle par laquelle l'autorité cantonale décide si le fermage convenu est licite et ramène cas échéant le fermage trop élevé au montant licite (art. 44 LBFA). L'hypothèse dans laquelle l'octroi d'autorisation d'affermage par parcelles précéderait la conclusion du contrat paraît moins courante. Rien ne s'oppose toutefois à l'octroi d'une telle autorisation avant qu'un contrat n'ait été conclu. On peut en effet comprendre qu'un propriétaire souhaite savoir dans quelle mesure un affermage par parcelles serait possible avant d'entamer les démarches liées à la conclusion du contrat. Dans cette hypothèse, la décision autorisant l'affermage par parcelles constitue plus une décision en constatation qu'une décision formatrice (art. 49 LBFA). La décision en constatation peut être rendue soit en dehors de toute relation juridique soit avant ou même après la conclusion du contrat. Cependant dès que le fermier est entré en jouissance de l'objet du bail, seule une décision formatrice peut encore être rendue (Brigitte Stämpfli Chevalley, op. cit., p. 155). d) Selon l'art. 54 LBFA, le bailleur qui omet de demander l'autorisation pour un affermage par parcelles ou qui continue un tel bail après refus de l'autorisation sera puni de l'amende jusqu'à 10 000 francs, de même que le fermier qui, en cas d'affermage par parcelles, entre en jouissance de la chose affermée sans que l'autorisation n'ait été demandée ou qui continue un tel bail après refus de l'autorisation. Il ressort clairement de cet article que c'est au bailleur qu'il revient de demander

l'autorisation pour un affermage par parcelles. La loi ne prévoit en aucune manière que la demande devrait être déposée conjointement par le bailleur et le fermier ni que ce dernier devrait donner son accord. Cela étant, dans l'hypothèse d'un bail déjà conclu, le fermier a intérêt à être informé du dépôt d'une demande, respectivement du refus ou de l'acceptation de celle-ci, pour savoir s'il est autorisé à entrer en jouissance de la chose affermée.

E. 3

En l'espèce, se pose la question de l'intérêt digne de protection de la recourante. Celle-ci conteste en effet la validité d'une autorisation d'affermage par parcelles concernant l'immeuble n° 125. Toutefois, comme évoqué ci-dessus, une telle autorisation ne peut développer d'effets formateurs qu'en complément d'un contrat conclu entre le bailleur et le fermier portant sur la soustraite à l'affermage principal. En l'absence d'une modification du contrat initial, la décision attaquée ne constituerait en effet pas une décision formatrice, mais une simple décision en constatation attestant du fait que la bailleuse a la possibilité de soustraire au bail à ferme le bâtiment susmentionné. Or, une telle décision en constatation n'aurait pas d'incidence directe sur la situation de la recourante et celle-ci ne pourrait dès lors pas invoquer d'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée. S'il devait au contraire s'avérer qu'il existe un contrat (passé entre la recourante et la société Au Grand Clos SA) modifiant le contrat initial d'affermage du 24 février 2005 et soustrayant le bâtiment n° 125 à l'affermage principal, la décision attaquée serait alors une décision formatrice, qui permettrait au contrat modifié de déployer ses effets. Il devrait ainsi être admis que la recourante a qualité pour recourir. Il se pose dès lors la question de l'existence d'un contrat modifiant le contrat initial d'affermage du 24 février 2005 et soustrayant le bâtiment n° 125 à l'affermage principal. En l'absence de jugement d'un tribunal civil tranchant définitivement la question de l'existence d'un contrat entre la recourante et la société Au Grand Clos SA modifiant le contrat initial d'affermage du 24 février 2005 et soustrayant le bâtiment n° 125 à l'affermage principal (une ordonnance de mesures provisionnelles ne pouvant à cet égard pas être considérée comme un jugement définitif), il revient au tribunal de céans de trancher la question à titre préjudiciel (cf. décision du 14 mai 1993 de la Commission fédérale de recours en matière de bail à ferme, in Communications de droit agraire 1994 p. 30 ss). En l'occurrence, ne figure au dossier qu'un contrat relatif à l'ensemble du domaine (conclu le 24 février 2005) et une indication du représentant de la société Au Grand Clos SA selon laquelle l'affermage par parcelles «entraînera bien entendu une adaptation du fermage» (courrier du 24 juin 2005 à la commission), adaptation qui n'a apparemment jamais été concrétisée. Quant à l'avenant au contrat du 6 octobre 2006, signé pour la société recourante par Patrizia Rathgeb uniquement - laquelle n'avait plus à ce moment-là la faculté d'engager la société par sa seule signature - il ne peut être considéré comme déterminant. Il faut néanmoins partir de l'idée que le contrat a été modifié oralement, la forme écrite n'étant pas imposée. En effet, il est incontestable sur la base des courriers du 24 juin et 8 juillet 2005 adressés à la commission que, durant l'été 2005, le bailleur et le fermier, à cette époque tous deux valablement représentés par Patrizia Rathgeb, ont convenu d'une modification du contrat initial et de la soustraction d'un bâtiment dudit contrat. Est seul sujet à discussion le bâtiment sur lequel portait cette modification de contrat. Il est clair, d'une part, qu'il ne s'agit pas du bâtiment n° 148, puisque cela a été exclu par le bailleur et le fermier, tous deux valablement représentés par Patrizia Rathgeb, dans un courrier du 8 juillet 2005. Reste donc à déterminer s'il s'agit du bâtiment n° 210 ou n° 125. Il n'est pas contestable, à ce propos, toujours selon le courrier du 8 juillet 2005 qui exprime l'on le rappelle - la volonté commune du bailleur et

du fermier, que le bâtiment à soustraire de l'affermage global est celui « où se trouvent les anciennes écuries transformées en écuries à chevaux ». Le tribunal a pu constater lors de l'audience du 9 juillet 2008 que le bâtiment n° 210 n'a jamais abrité d'écuries et qu'il n'est absolument pas conçu pour cet usage, au contraire du bâtiment n° 125. Il faut dès lors considérer que le bâtiment que la recourante et la société Au Grand Clos SA entendaient soustraire de l'affermage global est manifestement le bâtiment n° 125 et qu'elles ont procédé au début de l'été 2005 à une modification orale du contrat initial du 24 février 2005 en ce sens. Le fait que Patrizia Rathgeb n'ait pas informé les nouveaux administrateurs de la recourante de l'ensemble des engagements souscrits à l'époque où elle était administratrice unique de celle-ci n'est pas pertinent pour la présente procédure. Etant donné qu'il existe un contrat (passé entre la recourante et la société Au Grand Clos SA au cours de l'été 2005) modifiant le contrat initial d'affermage du 24 février 2005 et soustrayant le bâtiment n° 125 à l'affermage principal, la décision attaquée doit alors être considérée comme une décision formatrice, permettant au contrat modifié de déployer ses effets et qui touche directement les intérêts de la recourante. Il doit ainsi être admis que la recourante a qualité pour recourir et le tribunal peut entrer en matière sur le fond.

E. 4

La décision attaquée du 7 avril 2008 consiste en un rejet de la requête de constatation de nullité, respectivement d'annulation déposée par la recourante en date du 28 août 2007 à l'encontre de la décision de la commission du 27 septembre 2005, modifiée par courrier du 3 novembre 2006. Il convient d'examiner si c'est à juste titre que la commission a écarté les motifs de nullité, respectivement d'annulation invoqués par la recourante. A titre préliminaire, il y a lieu de préciser qu'il n'est pas nécessaire de déterminer si le courrier du 3 novembre 2006 constitue une nouvelle décision ou une simple correction d'une décision antérieure (du 27 septembre 2005), étant donné que même l'hypothèse la plus favorable à la recourante (nouvelle décision) amène à un rejet du recours, comme on le verra ci-dessous.

a) Il convient tout d'abord d'examiner si l'on est en présence, comme le soutient la recourante, d'un défaut de notification de la décision du 27 septembre 2005, modifiée par courrier du 3 novembre 2006, lequel entraînerait la nullité de cette dernière. La recourante déclare n'avoir appris l'existence de la modification relative à la soustraction du bâtiment n° 125 qu'au moment où a été rendue l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 23 juillet 2007, émanant du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est Vaudois lui ordonnant de retirer toutes ses machines, véhicules, matériaux et déchets divers entreposés à l'intérieur ou aux abords du bâtiment n° 125, ce qui expliquerait qu'elle n'ait agi qu'en date du 28 août 2007. Cette argumentation n'est pas pertinente. En effet, la décision du 27 septembre 2005, comme la correction du 3 novembre 2006, ont été notifiées à la société Au Grand Clos SA, soit, en d'autres termes, à son administratrice Patrizia Rathgeb. Or la recourante avait encore, au 3 novembre 2006, Patrizia Rathgeb comme administratrice. Une décision ayant été notifiée à l'administratrice d'une société doit être considérée comme valablement notifiée à la société dont elle est administratrice; peu importe, sous l'angle de la notification, de savoir si l'administrateur a un droit de signature individuel ou collectif. Comme le relève Yves Donzallaz par rapport à cette problématique (La notification en droit interne suisse, Berne 2002, p. 391), « aucun problème ne se pose à cet égard, notamment au motif qu'il ne s'agit nullement, par cet acte, de souscrire un engagement ». La notification est réalisée lorsque l'intéressé ou toute autre personne dont on peut légitimement penser qu'elle le représente a reçu la décision (JAAC 66.36 consid. 2a; cf. aussi Jürg Stadelwieser, Die Eröffnung von Verfügungen, St-Gall 1994, p. 105). La

correction du 3 novembre 2006 a dès lors été notifiée valablement à la société recourante. Cette appréciation est également valable pour le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par la recourante, non réalisé puisque celle-ci a été en tout temps jusqu'en janvier 2007 (moment auquel le mandat d'administratrice de Patrizia Rathgeb a pris fin) régulièrement informée des procédures en cours, par le biais de son administratrice Patrizia Rathgeb, et aurait ainsi pu faire valoir son droit d'être entendue si elle l'avait souhaité. Pour le surplus, le tribunal n'a pas à tenir comptes de difficultés d'organisation interne de la recourante. Certes, la correction du 3 novembre 2006 a été adressée uniquement à la société Au Grand Clos SA. Dès lors toutefois que la notification à la société Au Grand Clos SA impliquait la prise de connaissance par son administratrice Patrizia Rathgeb, qui était également administratrice de la recourante, il n'est pas soutenable, au regard du principe de la bonne foi, d'admettre que le simple fait que la correction du 3 novembre 2006 n'ait pas été adressée expressément à la recourante rendrait la notification irrégulière. Il est vrai que la correction du 3 novembre 2006 n'était assortie ni de voies de droit ni de délai de recours, ce qui n'aurait au demeurant été nécessaire que si cette correction devait être qualifiée de décision et non de simple correction (question non tranchée, cf. consid. 4 in initio). Toutefois, même dans l'hypothèse la plus favorable à la recourante (nouvelle décision), dans la mesure où la correction du 3 novembre 2006 est parvenue à la connaissance de la recourante, celle-ci aurait dû invoquer d'éventuels motifs d'annulation de la décision dans un délai raisonnable (par exemple, ont été considérés comme des délais non raisonnables : un délai de 5 mois GE.2001.0038 du 11 juillet 2001, et de 2 mois PS.2005.0021 du 17 mars 2005). Cela signifie notamment qu'une décision, fût-elle notifiée de manière irrégulière, peut entrer en force si elle n'est pas déférée au juge dans un délai raisonnable (SJ 2000 I p. 118). La requête du 28 août 2007 ayant été déposée très largement après l'échéance du délai de recours, elle ne pouvait plus faire valoir que des motifs de nullité ou des motifs tendant à une révision. La présence d'éventuels motifs de révision n'ayant pas été développée par l'intéressée, le tribunal n'examinera pas cette question en détail. Il se contentera de relever, d'une part, que la recourante n'invoque pas de nouveaux faits de nature à entraîner une modification de l'état de fait à la base de la décision et, d'autre part, que la correction du 3 novembre 2006 ne constitue pas un fait nouveau, au vu des considérations évoquées au paragraphe précédent. Il ne reste dès lors plus qu'à vérifier l'existence de motifs de nullité. b) La recourante estime que la demande adressée sur son papier à en-tête au conseil de la société Au Grand Clos SA le 6 septembre 2006, de même que la demande adressée à la commission par le représentant de la société Au Grand Clos SA le 6 octobre 2006 ne sont pas valables. Ces griefs sont sans pertinence dans la présente procédure étant donné que c'est au bailleur et non au fermier de demander une autorisation d'affermage par parcelles, respectivement la correction d'une telle autorisation. Peu importe dès lors à cet égard que Patrizia Rathgeb ait encore eu, ou non, à ces dates le pouvoir d'engager la recourante. Cette dernière soutient encore que l'autorisation d'affermage par parcelles serait nulle au motif que la recourante était déjà entrée en jouissance avant la conclusion du bail. En effet, l'art. 31 al. 1 LBFA prévoit que le bailleur doit demander l'autorisation à l'autorité cantonale avant que le fermier n'entre en jouissance de la chose affermée. Toutefois la loi elle-même prévoit dans ce cas de figure que des amendes peuvent être infligées au bailleur et au fermier (art. 54 LBFA), mais non la nullité de l'autorisation d'affermage par parcelles. Ce grief doit donc également être rejeté. c) Dans un souci d'exhaustivité, le tribunal relèvera en revanche que la décision aurait pu être considérée comme viciée pour un motif non invoqué par les parties, tenant à la durée

de l'affermage temporaire, si ce grief avait été invoqué dans les délais, comme cela sera développé ci-dessous. L'autorisation d'affermage par parcelles est accordée qu'à certaines conditions, en l'occurrence au motif que l'entreprise ne serait affermée par parcelles que temporairement et serait, plus tard, reconstituée comme unité économique (art. 31 al. 2 let. e LBFA). Concernant l'affermage temporaire par parcelles, prévu par la disposition précitée, Brigitte Stämpfli Chevalley relève que l'affermage par parcelles est limité dans le temps « à vrai dire, au maximum pour une génération » (op. cit., p. 152). Cette solution provisoire se comprend, par exemple, dans le cas où le père prédécède et laisse un héritier trop jeune pour reprendre l'exploitation familiale. En attendant la fin de sa formation professionnelle, il est usuel que le domaine soit affermé par parcelles (ibid.). Benno Studer/Eduard Hofer (Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988, p. 238) relèvent de leur côté qu'il appartient à l'autorité de limiter dans le temps l'autorisation qu'elle accorde, en veillant à ce que la durée admise soit adaptée aux circonstances et ne débouche pas sur une situation qui perdure. L'autorité doit fixer dans sa décision le moment auquel l'autorisation de l'affermage par parcelles prendra fin (ibid.). En l'espèce, on constate que l'autorisation d'affermage par parcelles est absolument pas limitée dans le temps et pourrait s'avérer, à ce titre, viciée. Il reste toutefois à déterminer quelles sont les conséquences d'un tel vice. On rappellera tout d'abord que les vices que peuvent présenter les décisions administratives ne conduisent, dans la règle, qu'à leur annulabilité. En d'autres termes, la décision viciée n'est corrigée (annulée ou réformée) qu'en présence d'un recours (ou, en matière fiscale, d'une réclamation); en l'absence d'une telle contestation, la décision en question, malgré le vice dont elle est affectée, entre en force. Toutefois, en présence de vices particulièrement graves, la décision administrative peut être affectée de nullité, ce que les autorités (qu'il s'agisse des autorités de première instance ou de recours) peuvent constater en tout temps. Jurisprudence et doctrine s'accordent à retenir que l'annulabilité constitue la règle, la nullité l'exception, cette dernière n'étant admise que de manière très restrictive (v. dans ce sens Pierre Moor, Droit administratif vol. II, 2^e éd., Berne 2002, p. 305 ss et les réf. citées). Dans le cas présent, le vice ne saurait à l'évidence être qualifié de grave au point que la décision du 27 septembre 2005, telle que modifiée en date du 3 novembre 2006, doive être considérée comme nulle. Le vice en cause aurait tout au plus pu conduire à l'annulation de la décision du 27 septembre 2005, telle que modifiée en date du 3 novembre 2006, si celle-ci avait été attaquée dans les délais, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Vu l'issue du pourvoi, un émolument de justice et des dépens en faveur de la société Au Grand Clos SA, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, seront mis à la charge de la recourante (art. 55 al. 1 LJPA).

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