

VD_OMNI FO.2024.0002 vom 17. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2024.0002

FR: VD_OMNI FO.2024.0002 du 17 janvier 2025

IT: VD_OMNI FO.2024.0002 del 17 gennaio 2025

Regeste

A. _____ /Direction générale de l'agriculture de la viticulture et des affaires,
B. _____, Commission d'affermage | Bail portant sur un immeuble agricole datant de 2013. La DGAV a considéré à juste titre qu'elle ne pouvait plus en 2023 former opposition contre le montant du fermage, car le délai de deux ans depuis l'entrée en jouissance de la chose affermée était échu. Le (fermier) recourant n'a plus d'intérêt pratique à faire contrôler le montant du fermage par la DGAV; il n'a pas non plus d'intérêt à demander que l'autorité requière une restitution de délai afin de procéder à ce contrôle, ceci n'étant plus possible après l'échéance du délai de deux ans précité. Absence de qualité pour recourir. Recours irrecevable.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 50 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2) dispose que les décisions de l'autorité administrative de première instance peuvent être déférées dans les 30 jours à l'autorité cantonale de recours. La décision attaquée, qui émane de la DGAV et concerne l'application de l'art. 43 LBFA, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal (cf. art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]; Benno Studer, in Eduard Hofer et al., *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2 e éd., Brugg 2014, n° 824 ad art. 43). b) Aux termes de l'art. 75 LPA-VD, a qualité pour former un recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a), ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). c) Il y a lieu à ce stade d'analyser le droit applicable afin de déterminer si le recourant dispose d'un intérêt digne de protection à agir devant le tribunal de céans.

E. 2

A titre liminaire, il convient de rappeler brièvement le cadre légal applicable à la présente affaire. a) La LBFA soumet au contrôle de l'autorité le fermage des baux à ferme agricoles, lequel ne doit pas dépasser la mesure licite (art. 4 et 36 al. 1 LBFA). La procédure de contrôle du fermage diffère selon que le bail à ferme porte sur une entreprise agricole au sens des art. 5 et 7 al. 1, 2, 3 et 5 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) ou sur un immeuble agricole (art. 1 let. a et b LBFA) (cf. TF 2C 1124/2015 du 31 mars 2017 consid. 3.2; 4A 212/2011 du 1 er juillet 2011 consid. 3.2). Dans le premier cas, le fermage doit être soumis à l'approbation de l'autorité qui doit être saisie par le bailleur dans les trois mois dès l'entrée en jouissance de la chose affermée (art. 42 al. 1 et 2 LBFA). Si elle apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, l'autorité

cantonale ouvre la procédure d'approbation (art. 42 al. 3 LBFA). Dans le second cas, l'autorité peut former opposition contre le fermage convenu dans les trois mois à compter du jour où elle a eu connaissance de la conclusion du bail, mais au plus tard deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après l'adaptation du fermage (art. 43 al. 1 et 2 LBFA). L'autorité cantonale décide si le loyer convenu pour l'entreprise ou pour l'immeuble est licite; elle ramène le fermage trop élevé au montant licite (art. 44 al. 1 et 2 LBFA). Dans le canton de Vaud, le Département en charge de l'agriculture a qualité pour former opposition contre le fermage d'un immeuble agricole (art. 15 al. 1 let. c de la loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole [LVLBFA; BLV 221.313]) et la Commission d'affermage est l'autorité compétente pour se prononcer sur cette opposition (art. 13 let. e LVLBFA). Tant que l'autorité n'est pas intervenue par une opposition soumise valablement à l'instance compétente, le fermage excessif est valable sur le plan civil. Le fermier doit donc s'en acquitter. Aucune sanction pénale n'est prévue à l'encontre des cocontractants qui exigent ou paient des montants ne correspondant pas aux normes légales (arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois [TC FR] 603 2018 65 du 23 septembre 2019 consid. 2.2; TC FR 603 2010 9 du 27 juin 2012; Claude Paquier-Boinay, *Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage*, Lausanne 1991, p. 211-212 et 214 et les références citées; voir aussi Andreas Wasserfallen, in Roland Norer [éd.], *Handbuch zum Agrarrecht*, Berne 2017, p. 437, relevant que l'autorité ne fait que très rarement usage de son droit d'opposition et considérant que l'art. 43 LBFA, qui n'a guère plus de sens, devrait être abrogé). La seule différence entre les deux systèmes de contrôle est que le fermage d'une entreprise peut en tout temps faire l'objet d'une approbation, alors que le fermage d'un immeuble doit être frappé d'opposition dans un certain délai (art. 43 al. 2 LBFA). Il n'est donc pas exclu, au cas où l'autorité compétente pour former opposition n'aurait pas agi à temps, qu'un fermage excessif ne puisse plus être remis en cause sur le plan civil. C'est l'admission de l'opposition qui donne son caractère illicite à la stipulation d'un fermage excessif (Paquier-Boinay, op. cit., p. 214; TC FR 603 2018 65 du 23 septembre 2019 consid. 2.2) Certes, sous la note marginale " Effets de droit civil ", l'art. 45 al. 1 LBFA prescrit que la convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite. Selon cette disposition, les fermages versés en vertu d'une convention nulle peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement (art. 45 al. 2 LBFA). Toutefois ainsi que l'a précisé la jurisprudence en se référant au texte allemand de l'art. 45 al. 1 LBFA (" Die Vereinbarung über den Pachtzins ist nichtig, soweit dieser das durch die Behörde festgesetzte Mass übersteigt "; voir aussi en italien: " La convenzione inerente al fitto è nulla in quanto il fitto ecceda la misura stabilita dall'autorità "), la nullité de la convention est conditionnée au prononcé d'une décision de l'autorité rendue au terme de la procédure d'opposition ou d'approbation (TF 4A_212/2011 du 1 er juillet 2011 consid. 3.1). Le montant convenu est valable sur le plan civil et lie le fermier tant que l'autorité ne s'est pas prononcée (TF 4A_212/2011 du 1 er juillet 2011 consid. 3.1; 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.3). Cette interprétation est confirmée par les travaux préparatoires, puisque, comme précisé dans l'arrêt précité, l'alinéa 1 du projet du Conseil fédéral, qui proposait de ne rendre exigible le fermage qu'à partir de l'entrée en force de la décision d'approbation, a été biffé par le Conseil des Etats, qui a rédigé la version actuelle de l'art. 45 al. 1 LBFA (Bulletin officiel, Conseil des Etats [BO CE] 1983, p. 528 s.; Message du 11 novembre 1981 concernant la LBFA, in Feuille fédérale [FF] 1982 I 269, p. 307 et p. 325). L'al. 2 de l'art. 43 LBFA est en vigueur depuis le 1 er

janvier 2004. Selon le Message du Conseil fédéral (FF 2002 p. 4611 ss, p. 4624), l'introduction d'un délai de deux ans s'explique ainsi: "La possibilité pour l'autorité de former opposition doit être limitée, nous l'avons dit, à deux ans à compter du début du bail ou de l'adaptation du fermage. Le droit en vigueur ne contient qu'un délai de trois mois à compter du jour où l'autorité a eu connaissance des faits. Un délai absolu s'impose pour des motifs de sécurité du droit. La même idée est à la base du délai absolu prévu pour l'exercice d'un droit de préemption légal sur un immeuble, délai qui est également de deux ans (art. 681a, al. 2 CC). Le droit de l'autorité de s'opposer à l'affermage complémentaire d'immeubles est lui aussi limité par un délai absolu (art. 33)." Il y a lieu d'interpréter la notion de délai "absolu" en ce sens que le début du bail ou de l'adaptation du fermage constitue le point de départ du délai indépendamment de la connaissance de l'autorité (cf. TF 2C.155/2022 du 25 novembre 2022 consid. 4.4; CDAP FO.2023.0001 du 29 septembre 2023 consid. 3b). En adoptant cette disposition, le législateur a accepté l'éventualité que le délai de deux ans arrive à échéance avant même que l'autorité ait eu connaissance de l'existence du bail ou de l'adaptation du fermage. Cette solution du double délai se retrouve dans d'autres domaines du droit, par exemple pour ce qui concerne les créances en matière civile. Dans ce contexte, comme le souligne le Tribunal fédéral, la possibilité de recouvrer des créances ne saurait être reportée sans limites jusqu'au moment où le créancier a connaissance ou aurait dû avoir connaissance de celles-ci. Cela ne serait pas conciliable avec le système de la prescription dans son ensemble, qui prévoit un délai de prescription absolu de dix ans, à l'issue duquel le débiteur peut paralyser l'exercice du droit d'action lié à la créance. L'institution de la prescription est justifiée, d'une part, par des intérêts publics que sont la sécurité et la clarté du droit et la paix juridique et, d'autre part, par la protection du débiteur, qui ne saurait être laissé durablement dans l'incertitude sur le point de savoir si une créance qui n'a pas été invoquée pendant longtemps le sera et être contraint de conserver indéfiniment des preuves de paiement (cf. ATF 143 III 348 consid. 5.3.2). Les mêmes réflexions peuvent justifier l'existence d'un délai de deux ans au-delà duquel une fermage ne peut plus être remis en question. b) De jurisprudence constante, les tiers et les parties ne peuvent pas former opposition contre le fermage (cf. TF 2C.155/2022 du 25 novembre 2022 consid. 4.1; 4A 212/2011 du 1^{er} juillet 2011 consid. 3.2; CDAP FO.2023.0001 du 29 septembre 2023 consid. 3). L'examen des travaux préparatoires va également dans ce sens, puisqu'à la suite des délibérations du Conseil des Etats, la possibilité pour le fermier de s'opposer au fermage d'un immeuble agricole, telle qu'envisagée par le Conseil fédéral (cf. Message précité du 11 novembre 1981, p. 306), a été biffée (BO CE 1983, p. 528), le Conseil des Etats ayant adopté la proposition de la commission. Cette dernière voyait le droit d'opposition formel d'une partie comme superflu ("überflüssig") et considérait comme quelque peu choquant ("stossend") que l'un des cocontractants, qui vient de signer un contrat, puisse s'adresser le lendemain, ou peu de temps après, à une autorité et faire annuler une partie de ce contrat. Compte tenu du but d'intérêt public poursuivi par la LBFA, qui limite d'autant la liberté contractuelle des parties, la commission était d'avis que le droit d'opposition était du ressort des autorités et non pas des parties au contrat (BO CE 1983, p. 528). Les parties et les tiers peuvent en revanche s'adresser à l'autorité compétente, afin de lui communiquer des informations sur le caractère illicite du fermage et lui demander d'agir (cf. TF 2C.155/2022 du 25 novembre 2022 consid. 4.1; 4A 212/2011 du 1^{er} juillet 2011 consid. 3.2). L'autorité dans un tel cas doit faire opposition, si elle a connaissance d'un fermage surfait, pour un immeuble dans les délais à disposition et, en cas de non-intervention, s'expose à des mesures disciplinaires

(arrêt TF 4A.212/2011 du 1^{er} juillet 2022 consid. 3.2 et les références citées). Dans un arrêt du 6 février 2018 (CDP.2017.0293 consid. 2c), la Cour de droit public du Tribunal cantonal neuchâtelois a considéré que, même si le recourant avait donné peu d'éléments concernant le fermage contesté, il avait toutefois allégué certains faits lui faisant suspecter un fermage surfait. Il incombait ainsi à l'autorité compétente de demander le cas échéant des renseignements supplémentaires puis d'interpeller les personnes concernées afin de détenir les éléments lui permettant de déterminer si une opposition au fermage est justifiée ou non. La décision entreprise avait dès lors été annulée et la cause renvoyée à l'autorité pour instruction.

E. 3

a) En l'espèce, il n'est plus contesté à ce stade que le bail porte sur un immeuble agricole. Le contrôle du fermage fixé par le contrat est dès lors régi par les règles de l'art. 43 LBFA. Aux termes de cet article, l'autorité ne peut plus à ce jour former opposition contre le montant du fermage, car le délai de deux ans depuis l'entrée en jouissance de la chose affermée est échu. L'impossibilité de contrôler le fermage convenu dans la présente affaire a déjà été constatée expressément par le Tribunal fédéral. Celui-ci a relevé que, l'autorité compétente ne pouvant plus agir, le recourant n'avait plus d'intérêt pratique et concret à faire constater le montant du fermage lorsqu'il avait déposé sa demande en date du 26 août 2019 (cf. TF 2C.155/2022 du 25 novembre 2022 consid. 4.1, 4.4 et 4.5). Il découle de cette constatation que le recourant n'a plus non plus d'intérêt à demander que l'autorité intimée requière une restitution de délai. En effet, étant établi que le législateur n'a pas voulu permettre à l'une des parties au contrat, s'agissant du contrôle du fermage d'un immeuble, d'initier, après le délai de deux ans depuis l'entrée en jouissance de la chose affermée la procédure conduisant à la fixation du montant licite au sens de l'art. 45 al. 1 LBFA, la question d'une restitution de délai dans ce but ne se pose pas. En l'absence d'intérêt digne de protection du recourant, la qualité pour recourir doit lui être déniée et le recours déclaré irrecevable. b) Le recours étant irrecevable, il n'y a pas lieu de donner suite aux mesures d'instruction requises.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable. Le recourant qui succombe doit payer un émolument judiciaire (art. 49 al. 1 LPA-VD). B. _____, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat, a droit à des dépens, qui seront mis à la charge du recourant, qui succombe (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD).

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