



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21748/2006

ACJC/1108/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure accélérée

AUDIENCE DU VENDREDI 14 SEPTEMBRE 2007

Entre

Monsieur M_____, domicilié _____, à Bernex, appelant d'un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 mars 2007, comparant par Me Bruno Mégevand, avocat, place Claparède 3, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

- 1) **Madame B**_____, domiciliée _____, à Bernex
- 2) **Madame M**_____, domiciliée _____, à Confignon,
- 3) **Monsieur N**_____, domicilié _____, à Bernex,

intimés, comparant tous trois par Me Marie-Claude de Rham-Casthelaz, avocate, rue d'Italie 11, case postale 3170, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.09.2007.

EN FAIT

- A. En automne 2001, Monsieur A_____, agriculteur, alors âgé de septante-six ans, a remis à bail à Monsieur M_____, agriculteur et cousin de son épouse, alors âgé de soixante-et-un ans, les parcelles nos _____, _____, _____ et _____ de la commune de Bernex.

Le contrat est oral et le fermage a été fixé à 4'100 fr. par an, payable au mois de décembre de chaque année.

Les parcelles totalisaient une superficie de sept hectares et demi environ et étaient utilisées en partie comme prés et en partie pour les grandes cultures. Elles représentaient 16% de la surface d'exploitation du domaine agricole de quarante-six hectares et étaient situées à environ un kilomètre et demi du centre de l'exploitation, route _____ à Bernex.

Après le décès de Monsieur A_____, survenu le 11 janvier 2002, ses enfants, Madame B_____, Madame M_____ et Monsieur N_____ (les consorts N_____), lui ont succédé en qualité de propriétaires des parcelles affermées.

- B. Par lettre-signature du 7 décembre 2005, les consorts N_____, faisant référence à un entretien du 18 décembre 2002 lors duquel il avait été convenu que l'échéance des fermages correspondrait à la retraite de Monsieur M_____ et ayant appris le changement d'exploitant, ont résilié l'accord à dater du 1^{er} janvier 2006, en fonction des différentes récoltes.

Monsieur M_____ a répondu le 23 décembre 2005 que Monsieur A_____ avait été informé de l'intérêt de son frère Monsieur D_____ à assurer la continuité de l'exploitation en commun avec lui; c'était d'ailleurs dans cette perspective qu'il lui avait loué les parcelles. Si son état l'avait quelque peu éloigné des travaux agricoles durant l'automne 2005, il poursuivrait son activité avec son frère dès l'amélioration de sa santé. On ne pouvait donc véritablement parler de changement d'exploitant. Son frère, Monsieur D_____, avait quitté son emploi pour se consacrer entièrement à l'exploitation.

- C. Monsieur D_____ a versé, valeur 12 décembre 2005, la montant du fermage aux consorts N_____ auprès de la Banque Raiffeisen de la Champagne.

A réception du relevé bancaire 2005, les consorts N_____ ont remboursé à Monsieur D_____, valeur 23 février 2006, le montant du fermage, qu'ils ne pouvaient pas accepter, le contrat ayant été conclu avec Monsieur M_____ (lettre du 28.02.2006).

Monsieur M_____ a payé le loyer du fermage aux consorts N_____ le 2 mars 2006.

Le 13 juin 2006, les consorts N_____ ont confirmé à Monsieur M_____ la résiliation du bail à son échéance de six ans, soit au 31 décembre 2007.

- D.** Par demande déposée en vue de conciliation le 11 septembre 2006, Monsieur M_____ a sollicité une prolongation de bail de six ans, du 1^{er} janvier 1998 au 31 décembre 2013.

A l'issue de l'audience de conciliation du 3 novembre 2006, Monsieur M_____ a déposé la demande en vue d'introduction.

Dans leurs conclusions du 19 janvier 2007, les consorts N_____ se sont opposés à la demande. Ils ont expliqué que, dans l'exploitation du domaine agricole, leur père avait toujours collaboré étroitement avec Monsieur C_____ et qu'il avait promis au fils de ce dernier, Monsieur B_____, de lui remettre ses terres en location lorsqu'il cesserait son activité. Leur père avait toutefois rencontré des difficultés de santé en raison d'un problème à une hanche et Monsieur M_____ lui avait apporté son aide. Pour le remercier, leur père avait ainsi loué à ce dernier les quatre parcelles litigieuses jusqu'à la retraite; dès ce moment, les parcelles devaient être louées à Monsieur B_____. Aujourd'hui, Monsieur M_____ avait atteint l'âge de la retraite et avait cédé l'exploitation à son frère; il n'était ainsi plus un exploitant agricole au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural, n'exploitant pas personnellement la chose affermée en raison de son état de santé.

- E.** Monsieur M_____ a fait donation, le 24 novembre 2006, à Monsieur D_____ des biens suivants (FAO du _____ 2006) :

BF _____ de 5'698 m2

BF _____ de 8'982 m2

BF _____ de 11'142 m2

BF _____ de 16'821 m2

BF _____ de 5'300 m2

BF _____ de 10'624 m2

BF _____ de 15'266 m2

BF _____ de 17'745 m2

BF _____ de 12'238 m2

BF _____ de 6'641 m2

BF _____ de 8'175 m2

BF _____ de 1'136 m2

BF _____ de 4'506 m2

BF _____ de 2'245 m2

BF _____ de 5'504 m²

BF _____ de 15'260 m²

Avec bâtiments : Habitation B _____ de 112 m²

Habitation B _____ de 36 m²

Habitation B _____ de 46 m², route _____

BF _____ de 959 m²

Avec bâtiment : Habitation B _____ de 79 m², route _____.

- F.** Selon jugement du 8 mars 2007, communiqué par le greffe pour notification le même jour, le Tribunal a dit que le bail portant sur les parcelles nos _____, _____, _____ et _____ avait été valablement résilié au 31 décembre 2007 (dispositif ch. 1) et a rejeté la demande de prolongation de bail (ch. 2). Il a condamné Monsieur M _____ aux dépens, dont une indemnité de procédure de 800 fr. (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que le demandeur, âgé de soixante-sept ans, avait fait donation d'un grand nombre de parcelles à son frère, qui exploitait le domaine avec lui. Il se préparait ainsi à cesser son activité. La prolongation du bail s'avérait injustifiée puisque l'exploitant effectif des parcelles serait son frère, qui était récemment devenu propriétaire d'une large partie, voire de la totalité, du domaine exploité.

- G.** Par acte daté du 18 avril 2007 et déposé au greffe de la Cour de justice le 23 avril 2007, Monsieur M _____ appelle de ce jugement, dont il réclame l'annulation des chiffres 2 à 4 du dispositif. Il reprend ses conclusions en prolongation de bail de six ans.

Il fait valoir qu'il continue toujours ses activités au sein du domaine et en partage l'exploitation personnellement avec son frère. Il était donc fondé à requérir, pour son propre compte, la prolongation du bail (appel ad 5 p. 11), bien que son frère soit devenu récemment propriétaire d'une large partie du domaine (appel ad 2 p. 7).

Ainsi, pour l'appelant, de deux choses l'une : en résiliant le bail, le bailleur entend soit reprendre possession des parcelles affermées pour son compte personnel, soit les mettre à disposition d'un tiers. Dans le premier cas, si le bailleur veut exploiter personnellement les parcelles, il y a là un cas où la prolongation est intolérable ou injustifiée (art. 27 al. 2 let. c LBFA); si les parcelles sont situées en zone à bâtir et que le bailleur a un projet de construction, c'est la lettre e) de la disposition qui lui permet de s'opposer à une prolongation de bail. Dans la seconde hypothèse, soit celle où le bailleur entend mettre les parcelles à la disposition d'un tiers, il peut à nouveau s'opposer à la prolongation du bail si ce tiers est un proche parent (art. 27 al. 2 let. c LBFA). On voit donc que le bail ne peut être prolongé que dans les cas où, après la fin du contrat, les parcelles seront mises à la disposition d'un autre

fermier, non membre de la famille du bailleur. Ce cas de figure ne peut être considéré comme constituant, lui aussi, un motif rendant la prolongation intolérable ou injustifiée, puisque, sinon, il n'y aurait quasiment plus de cas où le bail peut être prolongé, contrairement au principe clairement posé par l'art. 27 al. 1 LBFA. Dès lors, pour ne pas priver de toute portée l'institution de la prolongation du bail à ferme agricole prévue par le législateur, on doit considérer que lorsque le bailleur entend reprendre possession des parcelles affermées pour les mettre à disposition d'un tiers, non membre de sa famille, le fermier a droit en principe à une prolongation du bail (appel ad. 3 p. 8/9).

Dans leur réponse datée du 18 mai 2007, les consorts N_____ proposent de débouter l'appelant des fins de sa requête.

EN DROIT

1. L'appel a été, par le biais de l'art. 30 al. 1 let. a LPC, interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 344 al. 1 et 345 al. 1 LPC).

Le Tribunal de première instance et, en cas d'appel, la Cour statuent par voie de procédure accélérée sur les litiges relatifs à la résiliation d'un bail à ferme agricole (art. 48 LBFA - RS 221.213.2; art. 16 al. 1 de la loi cantonale d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole - RS M 1 15) d'immeubles situés dans le canton de Genève (art. 23 al. 2 LFors - RS 272).

Les faits sont établis d'office, de sorte que la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 42 al. 2 LBFA; art. 16 al. 1 M 1 15).

2. Les parties sont liées par un contrat de bail à ferme agricole (art. 276a al. 1 CO; art. 1 al. 1 let. a LBAF).

La résiliation du bail, notifiée le 13 juin 2006, avec effet au 31 décembre 2007, n'est pas remise en cause (art. 7 al. 1 et 16 LBFA). Seule est litigieuse la prolongation du bail (art. 26 LBFA).

Lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail (art. 27 al. 1 LBFA) d'une période de trois à six ans en fonction des situations personnelles et en tenant compte notamment de la nature de la chose affermée (art. 27 al. 4 LBFA). Si la résiliation du bail est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que le prolongation du bail ne peut raisonnablement lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée (art. 27 al. 2 LBFA).

L'appelant fait valoir à juste titre que, dans le cas particulier, le bailleur ne saurait se prévaloir d'aucune des circonstances liées au bailleur et énumérées de manière

non exhaustive par l'art 27 al. 2 LBFA. En particulier, le bailleur lui-même, son conjoint ou un proche parent ou allié n'entend pas exploiter personnellement la chose affermée (art. 27 al. 2 let. c LBFA) et les parcelles ne sont pas situées dans une zone à bâtir au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (art. 15 - RS 700) et ne doivent pas être affectées à la construction dans un proche avenir (art. 27 al. 2 let. e LBFA).

Il n'est pas davantage allégué que le fermier aurait gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels (art. 27 al. 2 let. a LBFA), qu'il serait insolvable (art. 27 al. 2 let. b LBFA) ou que le maintien de l'entreprise agricole ne se justifierait plus (art. 27 al. 2 let. d LBFA).

Dans ces conditions, le bail est en principe susceptible d'être prolongé, ainsi que le relève l'appelant, dès lors que le bailleur entend reprendre possession des parcelles affermées pour les mettre à disposition d'un tiers, non membre de sa famille.

Toutefois, d'après l'état de fait qui précède, le frère de l'appelant a repris, depuis la fin de l'année 2005, la responsabilité de l'entreprise agricole (art. 9 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural - RS 211.412.11; DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, ad art. 9 al. 2 p. 63), certes en association avec celui-ci. Ainsi, en automne 2005, Monsieur D_____ a quitté son emploi pour se consacrer entièrement à l'exploitation agricole, a payé, au mois de décembre 2005, le montant du fermage, lequel lui a cependant été restitué pour n'être pas partie au contrat, et au mois de novembre 2006, l'appelant a remis à son frère l'entreprise agricole (art. 7 LDFR) en lui faisant donation de tout, ou tout au moins d'une grande partie, du domaine dont il était propriétaire, en particulier des bâtiments d'exploitation.

La partie en propriété de l'entreprise agricole a ainsi été cédée à Monsieur D_____ de sorte que, pour les terres affermées, ce dernier aurait pu déclarer par écrit au bailleur qu'il entendait reprendre le bail (art. 19 al. 2 LBFA). Or, les bailleurs avaient d'ores et déjà fait savoir, au mois de décembre 2005, ce qu'ils ont confirmé au mois de juin 2006, qu'ils s'opposaient à une telle reprise, qu'ils n'ont ainsi jamais acceptée, fût-ce tacitement (art. 19 al. 1 LBFA; PAQUIER-BOINAY, Le contrat de bail à ferme agricole : conclusion et droit de préaffermage, thèse, Lausanne 1991, p. 173/174 et p. 176/177; STUDER, Blätter für Agrarrecht, 1998, p. 5 ss, not. p. 8/9). Si le bailleur refuse la transmission du bail et ne conclut pas de nouveau bail avec le reprenant, ce qu'il peut faire sans avoir à indiquer de motif particulier (Guide du bailleur suisse, Association pour la défense de la propriété rurale, n. 2.6.3), le contrat avec l'ancien exploitant reste valable (STUDER/HOFER, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988, ad art. 19 al. 2 p. 146). A cet égard, la Cour relève encore que la faculté donnée au locataire ou au fermier d'un local commercial par les art. 263 et 292 CO de transférer le bail à un tiers n'est pas

applicable au bail à ferme agricole (FF 1985 p. 1369 ss, not. p. 1454/1455; RONCORONI, Commentaire romand, n. 4 ad art. 292 CO; STUDER, Commentaire bâlois, n. 2 ad art. 292 CO).

Dans ces conditions, le bailleur a donc valablement établi que la prolongation de bail ne peut raisonnablement lui être imposée pour d'autres motifs réalisés dans la personne du fermier (STUDER/HOFER, op. cit., ad art. 27 al. 2 p. 190/191). Ayant remis son domaine à son frère et n'étant pas en mesure, vu son âge, de l'exploiter lui-même, l'appelant ne peut de son côté invoquer un intérêt légitime et personnel à la prolongation du bail des parcelles initialement affermées.

Le jugement déféré est en conséquence confirmé.

3. L'appelant, qui succombe, est condamné aux dépens d'appel.
4. La valeur litigieuse (6 x 4'100 fr. = 24'600 fr.) étant inférieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF), le présent arrêt est susceptible d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 al. 1 LTF).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur M_____ contre le jugement JTPI/3444/2007 rendu le 8 mars 2007 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21748/2006-10.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne Monsieur M_____ aux dépens d'appel, qui comprennent une indemnité de procédure de 800 fr. à titre de participation aux honoraires de l'avocate de Madame B_____, Madame M_____ et Monsieur N_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

M. Jean RUFFIEUX, président; M. Richard BARBEY et Mme Martine HEYER, juges; Mme Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président :

Jean RUFFIEUX

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 4.