



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24063/2023

ACJC/101/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 20 JANVIER 2026**

Entre

**COMMUNE DE A** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par la 19ème Chambre du Tribunal de première instance le 8 août 2025, représentée par Me Xavier LATOUR, avocat, DGE Avocats, rue Bartholoni 6, case postale, 1211 Genève 4,  
et

**Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par Me Flavien VALLOGGIA, avocat, REISER Avocats, route de Florissant 10, case postale 186, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 janvier 2026

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/9449/2025 du 8 août 2025, reçu par les parties le 11 août 2025, le Tribunal de première instance a annulé le congé donné à B\_\_\_\_\_ par la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ [GE] le 22 août 2023 dans le cadre du contrat de bail à ferme agricole portant sur les parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la commune de A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr. et compensés avec l'avance versée, à la charge de la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ et a condamné cette dernière à verser à B\_\_\_\_\_ 500 fr. à ce titre (ch. 2), ainsi que 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 15 septembre 2025 à la Cour de justice, la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à ce que la Cour l'annule, avec suite de frais et dépens.
- b.** Dans sa réponse du 22 octobre 2025, B\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que la Cour confirme le jugement entrepris, subsidiairement, à ce qu'elle lui octroie une pleine et entière prolongation du bail à ferme agricole d'une durée de six ans, échéant au 31 décembre 2030.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 3 et 13 novembre 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Elles ont été avisées le 9 décembre 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** La COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ est propriétaire sur son territoire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, d'une surface de 14'153 m<sup>2</sup> et de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_, d'une surface de 25'810 m<sup>2</sup>, toutes deux situées en partie en zone agricole et en partie en zone de bois et forêts.
- b.** Ces deux parcelles font l'objet d'un bail à ferme agricole concédé depuis les années soixante à la famille [de] B\_\_\_\_\_, exploitants agricoles.
- En 2011, C\_\_\_\_\_ a transmis ledit bail à son fils, B\_\_\_\_\_.
- c.** En juillet 2019, cette relation contractuelle a été formalisée par un contrat de bail à ferme agricole conclu entre la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et portant sur les parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ de la commune à hauteur d'environ deux hectares. Le fermage annuel s'élevait à un total de 695 fr., soit 425 fr. pour la première parcelle et 270 fr. pour la seconde (art. 5 et 6 du contrat).

---

Ce contrat se réfère expressément à la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2), à l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages; RS 221.213.221) et à la loi genevoise d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LaLBFA; M 1 15).

Le bail, d'une durée de six ans, a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et pouvait être résilié au plus tôt le 31 décembre 2024, moyennant un préavis d'une année (art. 1 et 2 du contrat). A défaut de résiliation valable, il était réputé reconduit pour une durée de six ans (art. 4).

A teneur de l'art. 8 du contrat, le fermier s'engageait à exploiter les terres conformément aux dispositions légales en vigueur et à l'usage local. Il devait exploiter la chose affermée avec soin et notamment maintenir durablement la productivité du sol (al. 1). L'obligation d'exploiter incombait au fermier en personne. Celui-ci pouvait toutefois, sous sa responsabilité, confier l'exploitation de la chose affermée à des membres de sa famille, à des employés ou à des membres d'une communauté formée en vue de l'exploitation et dont il faisait partie, ainsi qu'à des tiers lorsqu'il s'agissait de travaux ponctuels (al. 2).

**d.** Selon un communiqué de presse du \_\_\_\_\_ juin 2023 du Ministère public, un homme âgé de 28 ans a été mortellement blessé par arme à feu le \_\_\_\_\_ juin 2023. L'auteur présumé des faits, un proche de la victime âgé de 44 ans, a contacté la police pour l'informer de son geste.

**e.** L'auteur présumé est B\_\_\_\_\_. La victime, son cousin, était originaire de la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_, où il avait résidé durant ses vingt premières années. Malgré son déménagement dans une commune voisine, ce dernier était resté impliqué dans la vie de sa commune d'origine en sa qualité de sapeur-pompier volontaire. Il était en outre affecté en sa qualité de policier au poste de D\_\_\_\_\_. Il était donc bien et favorablement connu des habitants de la région.

**f.** Par courrier du 13 juillet 2023, B\_\_\_\_\_ s'est adressé à la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_, pour l'informer qu'il était en détention préventive, d'où il gérait personnellement les travaux agricoles, qui étaient pris en charge par des personnes de confiance.

**g.** Le 22 août 2023, la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail à ferme pour sa prochaine échéance, soit au 31 décembre 2024.

**h.** Par lettre du 25 août 2023, B\_\_\_\_\_ a demandé la motivation du congé.

**i.** Le 14 septembre 2023, la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ s'est référée au décès du cousin de B\_\_\_\_\_ ainsi qu'au fait que ce dernier s'était livré à la police en indiquant l'avoir abattu. Elle a motivé le congé par le fait qu'elle ne pouvait plus, d'un point de vue éthique et moral, être le partenaire contractuel de l'auteur d'un tel acte, dont

la victime était, qui plus est, active au sein de la commune en qualité de sapeur-pompier volontaire. L'acte de B \_\_\_\_\_ et ses conséquences entraînaient des risques réputationnels pour la commune, ce d'autant plus que ce dernier était conseiller municipal; une inaction risquait notamment d'être interprétée comme du soutien, respectivement du favoritisme, de la part de la commune vis-à-vis de l'un de ses anciens conseillers municipaux. Enfin, le bail à ferme ne pourrait plus, durant une période inconnue, être exploité directement et personnellement par B \_\_\_\_\_ et son acte et ses conséquences entraînaient des risques financiers pour la commune, celle-ci ne disposant pas de garanties que l'agriculteur puisse honorer, à terme, les fermages.

**j.** Par requête en annulation, subsidiairement en prolongation d'un bail à ferme agricole du 6 novembre 2023, déclarée non conciliée le 1<sup>er</sup> février 2024, et introduite au fond le 29 du même mois par devant le Tribunal de première instance, B \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que le Tribunal annule le congé donné par la COMMUNE DE A \_\_\_\_\_ le 22 août 2023 portant sur ses parcelles agricoles n° 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_, subsidiairement à ce qu'il lui octroie une pleine et entière prolongation du bail à ferme agricole d'une durée de six ans, échéant au 31 décembre 2030.

B \_\_\_\_\_ a fait valoir que la résiliation du bail à ferme agricole était contraire aux règles de la bonne foi et ne reposait sur aucun motif ni intérêt digne de protection. La COMMUNE DE A \_\_\_\_\_ avait résilié le bail en se fondant sur des motifs purement émotionnels et hypothétiques, sans tenir compte de la présomption d'innocence, ni attendre l'issue de la procédure pénale. En outre, les conditions légales permettant de renoncer à la prolongation du bail n'étaient pas remplies.

**k.** Par réponse du 27 mai 2024, la COMMUNE DE A \_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal déboute B \_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens.

La COMMUNE DE A \_\_\_\_\_ a contesté que la résiliation du bail à ferme agricole puisse être considérée comme abusive, invoquant les mêmes motifs que dans son courrier du 14 septembre 2023 (cf. let. i *supra*). Elle précisait notamment qu'indépendamment de l'issue de la procédure pénale, B \_\_\_\_\_ avait tué un homme, ce qu'il ne contestait pas. Il ne se justifiait pas non plus de lui accorder une prolongation du bail.

**l.** B \_\_\_\_\_ et la COMMUNE DE A \_\_\_\_\_ ont respectivement répliqué et dupliqué les 16 août et 18 septembre 2024.

**m.** Le Tribunal a interrogé les parties lors de l'audience du 15 janvier 2025.

**m.a** B \_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal qu'il exploitait son entreprise agricole depuis les années 2000. Lors de son installation, il exploitait des parcelles prises à bail auprès de propriétaires privés. Il avait ensuite repris l'exploitation des terres

précédemment cultivées par son père, parmi lesquelles figuraient les parcelles appartenant à la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_, que son grand-père louait déjà. Il avait exploité personnellement ces parcelles jusqu'à fin juin 2023. Il y cultivait principalement des céréales et occasionnellement des herbages. A partir de sa détention, il avait contacté des tiers pour assurer ses diverses tâches : E\_\_\_\_\_ pour les céréales, F\_\_\_\_\_ pour les prairies et le bétail, G\_\_\_\_\_ pour les vignes et son conseil avec sa sœur, H\_\_\_\_\_, pour la partie administrative, avec son soutien depuis Champ-Dollon. Il avait en outre engagé un employé à temps partiel, en la personne de I\_\_\_\_\_, pour s'occuper notamment du bétail. Son conseil avait contacté l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), qui avait avalisé cette solution.

Après avoir pris connaissance de la situation, la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ lui avait demandé de démissionner de son poste de conseiller municipal, l'avait renvoyé de son poste de sapeur-pompier volontaire et avait résilié le bail à ferme. Aucun des baux des parcelles qu'il louait à des personnes privées n'avait été résilié.

La perte des fermages loués auprès de la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ aurait pour conséquence une perte de volume d'exploitation. Il était propriétaire d'une partie des terres de son entreprise agricole et en affermaient le reste à des privés et à la commune, pour un total de 57 hectares. Les terrains appartenant à la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ représentaient 1,25 hectares, sur lesquels il cultivait essentiellement des herbages à destination du bétail. S'il perdait les surfaces appartenant à la commune, il devrait consacrer des étendues actuellement cultivées en céréales à l'herbage pour nourrir ses bêtes, étant précisé qu'il n'y avait que peu ou pas de parcelles vacantes pour l'agriculture dans le canton de Genève.

B\_\_\_\_\_ touchait des paiements directs de la Confédération. Les conditions pour percevoir ces paiements étaient le maintien de surfaces d'assolement, la rotation des cultures, l'emploi de produits phytosanitaires, la manière dont était détenu le bétail et l'obligation de cultiver soi-même. S'agissant de cette dernière condition, l'OCAN avait accepté sa solution. Il se considérait toujours comme le chef de l'exploitation car il prenait toutes les décisions.

Son chiffre d'affaires annuel brut était de 300'000 fr. A la suite des événements de juin 2023, son chiffre d'affaires était demeuré inchangé mais son revenu avait diminué en raison des indemnités et salaires qu'il devait verser à des tiers. S'agissant des récoltes depuis son incarcération, il estimait qu'il n'aurait pas fait mieux que ses remplaçants.

Il espérait reprendre l'exploitation de son domaine en 2025, étant précisé qu'il ne connaissait pas encore la date de l'audience de jugement, qui devait avoir lieu au printemps ou à l'été 2025.

**m.b** La COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ était représentée par J\_\_\_\_\_, maire de la commune depuis 2016.

Cette dernière a déclaré au Tribunal que B\_\_\_\_\_ était conseiller municipal au moment des faits ainsi que sapeur-pompier volontaire. Il était exact que la commune lui avait demandé de présenter sa démission en tant que conseiller municipal. L'état-major des sapeurs-pompiers avait demandé la démission du précité en sa qualité de sapeur-pompier.

Selon elle, pour louer des surfaces agricoles sur la commune, l'agriculteur devait y habiter et les exploiter personnellement. Ces critères ne ressortaient pas pour l'instant d'un règlement communal mais le dossier était en cours de discussion au Conseil municipal et à l'exécutif car, depuis les événements de juin 2023, des personnes leur avaient fait part de leur souhait de relouer les parcelles actuellement exploitées par B\_\_\_\_\_.

La décision de résilier les baux avait été prise par l'exécutif à l'unanimité et transmise au Conseil municipal pour information. Les motifs qui avaient commandé à cette décision était d'une part le risque réputationnel, la commune ne souhaitant pas travailler avec une personne prévenue de faits graves, d'autre part, le fait que l'exécutif voulait être sûr que les parcelles continueraient à être exploitées par un [habitant de] A\_\_\_\_\_, ce qui n'était pas garanti compte-tenu des circonstances.

A sa connaissance, les fermages étaient payés par B\_\_\_\_\_.

**n.** Lors de l'audience du 12 février 2025, le Tribunal a auditionné la témoin H\_\_\_\_\_, sœur de B\_\_\_\_\_. Elle a déclaré au juge que sa famille exploitait le domaine agricole depuis très longtemps, puisque la famille de sa grand-mère était déjà exploitante à A\_\_\_\_\_. Son frère, qui avait une formation d'agriculteur, avait repris l'exploitation de leur père et exploité personnellement ces parcelles jusqu'à fin juin 2023. Après la mise en détention de son frère, elle s'était occupée de toutes les questions administratives avec l'aide de Me VALLOGGIA. Une séance avec l'OCAN s'était tenue début 2024 en présence de Me VALLOGGIA, F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ lors de laquelle l'office avait validé une solution pour assurer un avenir durable à l'exploitation. Elle a confirmé que l'exploitation touchait les paiements directs de la Confédération.

Les récoltes ainsi que les autres revenus de l'exploitation avaient permis de couvrir les charges, lesquelles étaient composées notamment des salaires à partir de mars 2024 et des honoraires liés aux mandats à verser aux personnes qui s'occupaient de l'exploitation. Elle avait également versé les fermages dus à la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_. La situation serait identique en 2025.

La cessation du bail avec la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ pourrait entraîner des conséquences sur l'exploitation agricole, notamment par son impact sur les autres

fermages. Son frère intervenait à 10% en tant que chef d'exploitation depuis son lieu de détention. Pour sa part, elle intervenait à 30% pour la coordination et l'administration. Un employé travaillait à 20% pour le soin à apporter aux vaches et le solde était réparti par mandats confiés à E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ pour le soin aux vignes, aux céréales et au bétail. Les précités allaient voir son frère en prison car il avait le droit à une visite par semaine. Ils s'entretenaient également avec lui par téléphone, une fois par semaine. Pour le reste, elle se coordonnait avec les précités. Pour son activité à 30%, elle était salariée depuis mars 2024 et touchait 20'000 fr. par an.

**o.** Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 26 mars 2025.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Le CPC s'applique aux prétentions civiles découlant de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (art. 47 LBFA).

**1.2** Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 al. 1 let. a CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Le recours est fondé sur une action en annulation de la résiliation notifiée au fermier. Lorsqu'une résiliation de bail est contestée, la valeur litigieuse se détermine en fonction de la date à laquelle prendrait fin le bail en cas d'inefficacité, de nullité ou d'annulation du congé (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1; 4A\_334/2021 du 15 décembre 2021 consid. 1.1). La valeur litigieuse équivaut donc au loyer dû jusqu'à la première échéance pour laquelle un congé ordinaire pourrait être donné si la résiliation n'est pas valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_444/2022 du 23 mars 2023 consid. 1).

En l'espèce, dès lors qu'en cas d'annulation du congé, le bail à ferme agricole se terminerai au plus tôt le 31 décembre 2030 et que le fermage annuel s'élève à 695 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (4'170 fr. = 6 ans x 695 fr.). Seule la voie du recours est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*).

**1.3** Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. b, 146 al. 1, 243 al. 2 let. c et 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

**1.4** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein

pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, dans la mesure des griefs motivés soulevés par les parties (ATF 145 III 469 consid. 3.3 relatif à l'appel, applicable au recours selon arrêt du Tribunal fédéral 5A\_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 et 4.2.2).

Le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit notamment dans les litiges portant sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la protection contre les congés (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Le Tribunal a retenu que la résiliation donnée par la recourante respectait la forme écrite et les délais imposés par la loi et le contrat. Elle était toutefois abusive, dès lors qu'elle semblait avoir été décidée hâtivement dans un climat émotionnel et médiatique sur la base de considérations d'ordre moral, aucun des motifs avancés ne reposant sur des éléments concrets et établis. La commission d'un acte grave dans la sphère privée du locataire ne justifiait la rupture du contrat que s'il existait un lien direct avec l'exécution du bail. De plus, le prévenu bien qu'ayant reconnu les faits bénéficiait toujours de la présomption d'innocence, aucune condamnation pénale n'ayant pour l'heure été prononcée. La crainte d'une atteinte à la réputation de la recourante en cas de poursuite du bail n'était étayée par aucun élément et une collectivité publique ne bénéficiait que d'une protection limitée au titre des art. 28 ss CC. S'agissant de l'exploitation personnelle du bien affermé, le contrat autorisait le fermier à en déléguer l'exploitation, ce qu'il avait fait avec l'accord de l'OCAN. En l'absence de tout retard dans le paiement des fermages, la simple évocation d'un risque économique ne pouvait justifier une résiliation.

La recourante reproche au premier juge d'avoir annulé la résiliation du bail à ferme agricole au motif qu'elle serait constitutive d'abus de droit. La résiliation d'un contrat la liant à une personne ayant commis un acte grave pénalement répréhensible ne pouvait être qualifiée d'abusif. Dans le cadre d'une résiliation ordinaire du bail à ferme agricole, l'indication des motifs n'est pas requise, de sorte qu'elle n'avait pas à prouver que les motifs invoqués n'étaient pas abusifs.

## 2.1

**2.1.1** Les baux à ferme portant sur des exploitations agricoles ou sur des immeubles affectés à l'agriculture sont régis par la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (art. 276a al. 1 CO), cette loi constituant une *lex specialis* par rapport aux art. 275 ss CO (CARRON, CPra Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., Bâle 2017, n. 3 et 4 ad art. 275 CO). Lorsque la LBFA n'est pas applicable ou qu'elle ne contient aucune disposition pertinente, le code des obligations est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux et de celles relatives à la consignation du loyer (art. 276a al. 1 CO et 1 al. 4 LBFA). Les besoins du fermier agricole ne sont en effet pas les mêmes que ceux d'un fermier non agricole (CARRON, op. cit., n. 13 ad art. 276a CO). Les art. 271 ss CO (en relation avec l'art. 300 CO) régissant la protection contre les

congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne sont ainsi pas applicables aux causes soumises à la LBFA (CARRON, op. cit., n. 15 ad art. 276a CO).

**2.1.2** Aux termes de l'art. 16 LBFA, la résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite. L'intéressé peut demander que le congé soit motivé (al. 1). Le délai de congé est d'une année pour autant que la loi n'en dispose pas autrement ; les parties peuvent convenir d'un délai plus long (al. 2). A défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local (al. 3).

La seule condition posée par la LBFA à la validité du congé donné par le bailleur est le respect de la forme écrite simple (art. 16 al. 1 1<sup>ère</sup> phrase LBFA). La possibilité de demander la motivation du congé n'est qu'une prescription d'ordre. Une résiliation est ainsi valable même si le bailleur, interpellé, n'en donne pas les motifs (STUDER/HOFER, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2e éd., Brugg 2014, n. 372 ad art. 16 LBFA, p. 264). En d'autres termes, l'obligation de motiver le congé n'est pas une condition de validité de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_393/2024 du 15 mai 2025 consid. 4.1.1). Le législateur a en effet renoncé à instituer une limitation du droit de donner le congé qui aurait permis au fermier d'attaquer celui-ci, lequel ne serait valable qu'en cas de justes motifs, tels le désir du bailleur d'exploiter lui-même la chose affermée ou un manquement grave du fermier à ses obligations. Une telle mesure aurait porté trop gravement atteinte aux intérêts légitimes du bailleur et aurait rendu l'affermage complémentaire extrêmement difficile. On aurait ainsi limité, voire exclu, la possibilité d'arrondir un domaine par l'affermage complémentaire ou le remembrement par voie d'affermage, ce qui aurait contrevenu aux objectifs de la politique agricole fédérale (Message du Conseil fédéral concernant la LBFA du 11 novembre 1981 (ci-après : Message LBFA), FF 1982 I 269, p. 292, n. 222.61). Il faut encore relever que le bailleur est souvent particulièrement attaché au bien affermé et qu'il a ainsi une relation étroite avec son fermier, d'où l'importance particulière qu'a la personnalité de ce dernier (Message LBFA, FF 1982 I 269, p. 287 n. 222.31).

**2.1.3** Selon l'art. 27 LBFA, lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail (al. 1). Si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée (al. 2). Le juge prolonge le bail de trois à six ans. Il apprécie les situations personnelles et tient compte notamment de la nature de la chose affermée et d'une éventuelle réduction de la durée du bail (al. 4).

**2.1.4** Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC).

La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 143 III 666 consid. 4.2; 143 III 279 consid. 3.1 ;140 III 583 consid. 3.2.4). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières autorisant à retenir une telle exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 133 III 61 consid. 4.1). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4; sur le tout : arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2022 du 17 novembre 2022 consid. 5.1).

Pour être qualifié d'abusif, l'exercice d'un droit doit aller à l'encontre du but même de la disposition légale qui le consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste. En définitive, l'application des règles de la bonne foi ne saurait en aucun cas servir à vider la loi de sa substance et à réaliser des objectifs que le législateur, conscient des divers intérêts qu'il avait à prendre en considération, n'a pas voulu atteindre (ATF 107 la 206 consid. 3b).

**2.1.5** Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

**2.2.1** En l'espèce, le congé ordinaire notifié par écrit par la recourante à l'intimé le 22 août 2023, avec effet au 31 décembre 2024, respecte tant le délai d'une année que la forme exigée par l'art. 16 LBFA.

A cela s'ajoute que la Cour n'a pas à se prononcer sur l'opportunité du congé, dès lors qu'à l'aune des principes exposés ci-dessus le bailleur n'est pas tenu d'invoquer de justes motifs pour résilier un bail à ferme agricole de manière ordinaire (cf. consid. 2.1.2 *supra*). La seule limite légale à la liberté de la recourante de mettre fin au contrat réside dans l'interdiction de l'abus de droit. Contrairement au régime de l'art. 271 al. 1 CO, ici inapplicable dès lors qu'il concerne les baux d'habitations et de locaux commerciaux, l'abus de droit doit être manifeste.

Il convient donc d'examiner si le congé donné par la recourante peut être qualifié d'abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC compte tenu des circonstances d'espèce.

La recourante expose avoir voulu résilier le bail à ferme agricole pour ne plus être liée contractuellement à une personne ayant tué un homme, qui plus est originaire de la commune, qui y avait vécu 20 ans, et qui y était bien et favorablement connu comme sapeur-pompier volontaire.

Or, il ressort du Message LBFA que, dans le cadre du bail à ferme agricole, le bailleur et le fermier sont liés par une relation étroite, dans laquelle la personnalité du fermier revêt une importance particulière.

Il peut ainsi être admis que la commission d'un acte grave par le fermier, tel que celui reproché à l'intimé, est objectivement de nature à rompre ce lien étroit caractérisant le bail à ferme agricole ainsi que le socle de confiance sur lesquels repose la relation contractuelle.

A cet égard, la Cour n'a pas connaissance de l'existence d'une condamnation pénale à ce stade, de sorte que l'intimé reste au bénéfice de la présomption d'innocence. Il n'en demeure pas moins que, selon le communiqué de presse du Ministère public et le jugement entrepris, non contesté sur ce point, l'intimé a reconnu les faits, lesquels, abstraction faite de leur qualification pénale exacte, constituent une atteinte grave aux normes fondamentales garantissant les valeurs essentielles de la société.

Il s'ensuit que la résiliation du bail à ferme agricole par la recourante ne repose pas sur un motif étranger au contrat mais sur un évènement d'une gravité exceptionnelle affectant directement la relation de confiance indispensable à l'exploitation du bien affermé. L'on ne saurait dès lors considérer que la recourante ne disposait d'aucun intérêt à l'exercice de son droit de résilier le bail.

Ce droit n'a pas été exercé sans ménagement, puisque le congé a été donné avec un préavis de plus d'un an, respectant le délai légal.

La résiliation du bail ne va de plus pas à l'encontre du but de l'art. 16 LBFA, qui consacre une grande liberté du bailleur dans le régime du congé en matière de bail à ferme agricole.

Enfin, les désagréments provoqués par cette décision pour l'intimé pourront quant à eux être atténués par l'octroi d'une prolongation de bail.

Au vu de ce qui précède, l'abus de droit manifeste ne pouvait être retenu, de sorte que la résiliation du bail à ferme agricole de l'intimé est valablement intervenue.

Le grief de la recourante est ainsi fondé.

**2.2.2** La recourante n'ayant pas critiqué les autres points de la décision attaquée, il n'y sera pas revenu.

**2.2.3** Reste à déterminer si le bail doit ou non faire l'objet d'une prolongation. Dans la mesure où le premier juge n'a pas examiné, puisqu'il estimait que la résiliation devait être déclarée nulle, la question de la prolongation du bail, un renvoi se justifie afin de ne pas priver les parties de la double instance sur cette question (art. 327 al. 3 let. a CPC).

**2.2.4** En définitive, le jugement attaqué sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour qu'il procède dans le sens des considérants.

**3. 3.1** La cause étant renvoyée au Tribunal, il incombera à celui-ci de statuer sur les frais de première instance dans sa nouvelle décision au fond.

**3.2** Les frais judiciaires de recours seront fixés à 500 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Celui-ci sera donc condamné à verser ce montant aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

L'avance de même montant opérée par la recourante lui sera restituée (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimé sera en outre condamné à verser à la recourante 700 fr., débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC), à titre de dépens de recours.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 15 septembre 2025 par la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9449/2025 rendu le 8 août 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24063/2023-19.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour une nouvelle décision dans le sens des considérants.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de recours à 500 fr. et les mets à la charge de B\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 500 fr. à la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à payer 700 fr. à la COMMUNE DE A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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 inférieure à 30'000 fr.*