



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2018 44

Arrêt du 24 septembre 2018

II^e Cour d'appel civil

Composition

Président : Adrian Urwyler
Juges : Catherine Overney, Michel Favre
Greffier : Rémy Terrapon

Parties

A._____, **demandeur** et **appelant**, représenté par
Me Charles Guerry, avocat

contre

B._____, **défendeur** et **intimé**, représenté par
Me Julien Membrez, avocat

Objet

Bail à ferme agricole – prolongation du bail

Appel du 6 février 2018 contre le jugement du Président du Tribunal
civil de l'arrondissement de la Veveyse du 4 janvier 2018

considérant en fait

A. En date du 5 avril 2013, A._____ a conclu, en la forme orale, avec B._____, propriétaire, un bail à ferme agricole portant sur différentes parcelles d'une surface totale de 5.79 hectares situées dans le secteur dit de "C._____" de la Commune de D._____. Le bail à ferme avait une durée initiale de six ans à compter du 5 avril 2013.

Par décision du 29 décembre 2014, l'Autorité foncière cantonale a fixé à CHF 2'529.- par année le montant du fermage licite pour la location des parcelles en question.

B. Par courrier recommandé du 1^{er} février 2016, B._____ a résilié le bail à ferme portant sur les parcelles de "C._____" pour le 1^{er} novembre 2018. Suite à la demande de motivation du congé du 8 février 2016 formulée par A._____, B._____ lui a indiqué vouloir exploiter lui-même les terres louées.

C. Après l'échec de la tentative de conciliation, A._____ a ouvert le 30 juin 2016 devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse action en constatation de la nullité de la résiliation du bail à ferme agricole contre le propriétaire. Il a subsidiairement conclu à la prolongation du bail à ferme agricole pour six ans à partir du 5 avril 2019. Dans sa réponse du 14 juin 2017, B._____ a conclu au rejet des demandes principale et subsidiaire. Le Président du tribunal a interrogé les parties lors de l'audience du 12 septembre 2017, le demandeur a produit diverses pièces, complété ses allégations de faits et requis divers moyens de preuves.

Par décision du 22 septembre 2017, le Président a rejeté les réquisitions de preuves formulées par le demandeur et précisé que la motivation concernant cette décision figurera dans le jugement au fond.

Par jugement du 4 janvier 2018, le Président a rejeté la demande, constatant tout d'abord que le bail à ferme agricole liant B._____ et A._____ avait été valablement résilié pour le 5 avril 2019. Il a motivé sa décision en indiquant que, sauf circonstances graves, le bail ne peut pas être résilié avant l'échéance de la durée minimale de six ans, soit le 5 avril 2019. Dans le cas d'espèce, il n'y avait pas de circonstance grave, ce qui exclut toute résiliation anticipée. Lorsque le délai de congé n'est pas respecté, par application de l'art. 266a al. 2 CO par le renvoi général de l'art. 1 al. 4 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2), la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent. Le Président a donc considéré que la résiliation était valable mais reportée au prochain terme contractuel, soit le 5 avril 2019. Le Président a également refusé la prolongation du bail à ferme agricole estimant que B._____ avait établi que la prolongation du bail ne pouvait pas raisonnablement lui être imposée au sens de l'art. 27 LBFA dès lors qu'il avait prouvé qu'il voulait exploiter personnellement la chose affermée et qu'il en était capable. Enfin, concernant la décision du 22 septembre 2017 sur le rejet des réquisitions de preuves, le Président l'a motivée en expliquant que la production de ces moyens de preuves se révélait inopportune.

D. Par mémoire du 6 février 2018, A._____ a interjeté appel contre le jugement du 4 janvier 2018, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que le bail à ferme agricole liant les parties soit prolongé de six ans à partir du 5 avril 2019, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 19 avril 2018, l'intimé a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

en droit

1.

1.1. La décision attaquée, qui porte principalement sur une action en constatation de la nullité du congé du bail à ferme agricole et subsidiairement sur la prolongation du bail à ferme agricole, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC).

La décision attaquée arrête la valeur litigieuse à CHF 15'174.-, partant l'appel est ouvert (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse devant la Cour est également de CHF 15'174.-, de sorte que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 72, 74 al. 1 let. b et 113 ss LTF).

1.2. La décision attaquée ayant été notifiée au demandeur le 8 janvier 2018, l'appel interjeté le 6 février 2018 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC).

1.4. Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, puisque toutes les pièces nécessaires au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience.

2. L'appelant fait uniquement appel contre le refus de prolongation du bail à ferme agricole. A l'appui de son appel, il fait valoir une constatation inexacte des faits concernant l'exploitation à titre personnel par l'intimé de ses parcelles. Il affirme que c'est au bailleur de démontrer que la prolongation ne peut raisonnablement pas lui être imposée et que si le bailleur ne parvient pas à apporter la preuve, le juge doit prolonger le bail. Il abonde en déclarant que le premier juge a mal apprécié les moyens de preuve administrés. L'appelant invoque une violation du droit à la contre-preuve, il affirme que le juge viole le droit à la preuve garanti par l'art. 8 CC lorsqu'il refuse toute administration de preuve sur des faits juridiquement pertinents et contestés.

2.1.

2.1.1. A teneur de 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 au maximum (al. 4). Le bailleur peut invoquer l'existence de l'un des motifs de refus de prolongation prévus par l'art. 27 al. 2 LBFA, cependant l'énumération n'est pas exhaustive de sorte que c'est au juge de déterminer quels peuvent être les autres motifs rendant la prolongation intolérable ou injustifiée. Si le bailleur ne parvient pas à apporter cette preuve, le juge prolonge le bail. Dans tous les cas le fardeau de la preuve incombe au bailleur (STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2^e éd. 2014, art. 27 n. 560).

L'art. 27 al. 2 let. c LBFA dispose que la prolongation du bail est intolérable ou injustifié lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend

exploiter personnellement la chose affermée. L'art. 9 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) définit les notions d'exploitant à titre personnel et de capacité d'exploiter à titre personnel; selon cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1); est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole. Selon la jurisprudence, pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par ces deux alinéas (arrêt TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.2; arrêt TF 5A.20/2004 du 2 novembre 2004, consid. 2.2). Dans son Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural (FF 1988 III 889, 924), le Conseil fédéral a exposé que les deux notions étaient étroitement liées et que rien ne s'opposerait à ce que la capacité d'exploiter soit définie comme un élément de la notion d'exploitant à titre personnel.

Pour ce qui est de l'exploitant à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR distingue implicitement entre l'exploitant à titre personnel d'immeubles et d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle (ATF 115 II 181 consid. 2a; ATF 107 II 30 consid. 2). Travailler personnellement la terre signifie accomplir soi-même les travaux inhérents à l'exploitation, en plus de la direction de l'entreprise. En font notamment partie le travail de la terre, les semis, les soins aux cultures et aux récoltes, les soins aux animaux (HOFER, *Das bäuerliche Bodenrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991*, 2^e éd. 2011, art. 9 n. 17). Ceci implique, dans les petites unités, que l'exploitant effectue lui-même la quasi-totalité des travaux des champs et de gestion du bétail; dans les entreprises plus importantes, il peut bien entendu recourir à du personnel, respectivement à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, il ne saurait pourtant s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à une exploitation en plus de la direction de l'entreprise. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore, par exemple en tant que fermier, l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir (HOFER, art. 9 n. 26; DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse*, 2006, vol. II, n. 3215 ss. et n. 3298 ss.); s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (arrêt TF 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1).

Les principes développés ci-dessous en rapport avec l'acquisition d'immeubles agricoles, s'appliquent par analogie en l'espèce: La capacité d'exploiter à titre personnel suppose que l'intéressé possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole (ATF 110 II 488 consid. 5; arrêt TF 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1; RUBIDO, *L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé*, 2012, p. 55). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si l'intéressé a fréquenté une école d'agriculture (FF 1988 III 889, 924 s.; DONZALLAZ, n. 3215 ss.) ou, suivant les cas, s'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble ou une entreprise comparable à celui ou celle qu'il entend acquérir (arrêt TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1; arrêt TF 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2b et 4a). Seul celui qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (arrêt TF 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1). Le législateur est parti

du principe qu'en règle générale l'exploitant doit avoir suivi des cours dans une école d'agriculture pour exploiter personnellement une entreprise agricole. Les exigences pour l'exploitation personnelle d'une plus petite propriété sont moindres. Pour l'exploitation personnelle d'un seul terrain, il suffit d'avoir les connaissances minimales en matière d'agriculture qui seront nécessaires à l'exploitation de ce genre de terrain. Aucune formation n'est même requise pour une personne qui exploiterait un domaine pour le plaisir (*Hobbylandwirten*, STUDER/HOFER, art. 27 n. 578).

2.1.2. En l'espèce, le terrain sur lequel porte le bail a une surface de 5.79 hectares (57'900 m²) ce qui correspondrait à un champ carré de 240 mètres sur 240 mètres. L'intimé désire uniquement utiliser cette surface pour produire du foin et du regain avec son fils. Ces faits ont été allégués et prouvés devant le premier juge, l'interrogatoire des parties constituant un moyen de preuve comme un autre (art. 168 al. 1 CPC). Les déclarations de l'intimé ont toujours été constantes depuis qu'il a fait parvenir à l'appelant la motivation de la résiliation de bail. Concernant son aptitude à exploiter de façon convenable, la Cour constate qu'il s'agit d'un terrain d'une surface relativement modeste et que le propriétaire désire uniquement y produire du foin et du regain. Il dispose des machines nécessaires à cette activité même s'il délègue la constitution de balles rondes à une autre personne. Il réalise déjà cette activité sur un terrain d'une surface quasiment identique depuis plusieurs années. Il produit environ 85 balles par année et estime pouvoir les vendre entre CHF 80.- et CHF 90.-. Sa ferme peut stocker environ 600 balles de foin. Force est de constater que l'activité qu'il réalise avec sa surface actuelle lui procure un chiffre d'affaire annuel modeste d'environ CHF 7'650.- (85x90). Cette activité peut être qualifiée d'activité annexe et ne nécessite pas de formation spécifique surtout que l'intimé possède déjà une longue expérience dans ce domaine. L'exploitation de ces terrains, simple, n'est en aucun cas comparable avec la gestion d'une entreprise agricole ou avec la gestion d'une exploitation de grande envergure comprenant des cultures variées ou de l'élevage, lesquelles requerraient naturellement des connaissances plus poussées. Au vu du type d'activité réalisée et de la surface de terrain exploitée, il ne fait aucun doute que l'intimé possède les connaissances nécessaires pour être apte à exploiter personnellement ces parcelles. Le fait que l'intimé possède déjà le matériel nécessaire et qu'il est déjà actif depuis plusieurs années dans la production et la vente de foin est une preuve de sa capacité à exploiter personnellement ces parcelles. Certes, la surface d'exploitation sera doublée mais il bénéficiera de l'aide de son fils pour réaliser cette activité. L'âge avancé de l'intimé et le fait qu'il était autrefois au bénéfice d'une rente AI partielle n'est pas une raison pour se montrer plus exigeant à son égard ou pour douter de sa capacité d'exploitation dès lors qu'avant la retraite il a toujours travaillé comme menuisier à temps partiel et que la culture envisagée n'exige pas de gros efforts physiques. Partant, le premier juge s'est fondé sur des faits suffisamment étayés et prouvés et la motivation de son jugement ne prête aucunement le flanc à la critique sous cet angle. C'est à bon droit que le juge a retenu que l'intimé a prouvé avec un degré suffisant de certitude qu'il est apte à exploiter personnellement les parcelles qu'il loue à l'appelant.

Il s'ensuit le rejet de ce grief.

2.2.

2.2.1. L'appelant invoque ensuite la violation du droit à la contre-preuve. Il affirme que ce droit à la contre-preuve garantit le droit de la partie qui n'est pas chargée du fardeau de la preuve de faire administrer des moyens de preuve pour contrecarrer la preuve principale entreprise par la partie chargée du fardeau de la preuve. Il avance que pour que le juge soit en droit de refuser une contre-preuve il faut que l'appréciation des preuves déjà administrées l'ait fermement convaincu que le fait litigieux, objet de la preuve principale, est établi.

Il reproche au premier juge d'avoir rejeté les réquisitions de preuves tendant à la production du dossier AI de l'intimé ainsi qu'à la mise sur pied d'une expertise médicale, d'une expertise sur les capacités d'exploiter dans les règles de l'art et à l'audition des personnes à qui l'intimé avait pourtant reconnu avoir confié des travaux agricoles.

2.2.2. Le juge n'est jamais obligé d'ordonner toutes les mesures probatoires sollicitées par les parties. Il peut toujours refuser d'administrer une preuve inutile. Le droit de procédure détermine dans quel délai et sous quelles formes les parties peuvent proposer des mesures probatoires. Il ne règle pas quelles sont les mesures que le juge doit effectivement ordonner. En cas de refus d'administrer une preuve, une partie ne peut s'en plaindre qu'en invoquant une violation de son droit à la preuve. Or, le droit à la preuve est régi, dans le domaine du droit privé, par l'art. 8 CC, en tant que disposition spéciale par rapport à l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt 4A_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3; arrêt 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 non publié *in* ATF 136 III 365). Pour qu'il y ait violation du droit à la preuve, il faut que le recourant veuille prouver un fait pertinent, que la mesure probatoire sollicitée ait été régulièrement offerte, qu'elle soit propre à apporter la preuve et que le fait ne soit pas déjà prouvé ou qu'il ne soit pas déjà admis ou écarté à la suite d'une appréciation anticipée des preuves qui ne peut pas être taxée d'arbitraire (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêt 4A_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3). Ainsi, le juge peut renoncer à administrer une preuve lorsque sa conviction est déjà formée sur la base des éléments apportés et qu'il peut admettre sans arbitraire qu'elle ne pourrait pas être ébranlée par le résultat de la mesure probatoire sollicitée (ATF 134 I 140 consid. 5.3; arrêt 4A_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3). En présence de deux affirmations opposées des parties, les juridictions cantonales ne sauraient dès lors admettre celle qui leur paraît la plus plausible, sans avoir fait administrer des preuves, ne fût-ce que par des indices ou par l'interrogatoire des parties (ATF 71 II 127; arrêt TC FR 102 2017 195 du 19 juin 2018 consid. 2.3.1). En revanche, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d; ATF 127 III 248 consid. 3a; arrêt TC FR 102 2017 195 du 19 juin 2018 consid. 2.3.1)

2.2.3. En l'espèce, comme cela a été rappelé précédemment, l'interrogatoire et la déposition de partie sont des moyens de preuves (art. 168 al. 1 let. f CPC). S'agissant de cultures simples, aucun élément ne permet de croire que l'intimé, qui exploite déjà de manière similaire le reste de son domaine agricole familial, n'est pas apte à exploiter personnellement ses terrains. La production du dossier AI, au demeurant déjà ancien, n'y changerait rien. Le fait qu'il confie à un tiers le soin de fabriquer les balles de foin n'empêche pas de retenir qu'il exploite personnellement ses terres. Une expertise sur la capacité de stockage en grange est dénuée de pertinence, tant il est vrai qu'il peut vendre directement le foin ainsi récolté. Après examen des preuves déjà administrées, en l'absence d'élément contraire, le premier juge n'a pas violé le droit en étant intimement convaincu de l'aptitude de l'intimé et c'est à juste titre, de manière exempte d'arbitraire, qu'il n'a pas ordonné les mesures probatoires sollicitées par l'appelant. Partant, ce grief doit être écarté.

Il s'ensuit le rejet de l'appel.

3. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

3.1. Ils comprennent les frais judiciaires, fixés globalement à CHF 2'000.-, qui seront prélevés sur l'avance du même montant effectuée le 27 février 2018.

3.2. Ils comprennent également les dépens, qui dans le cadre d'un recours contre un jugement du juge unique, sont fixés de manière globale, compte tenu de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties, mais pour un montant maximal de CHF 3'000.-, hors circonstances spéciales non présentes en l'espèce (art. 63 al. 1 et 2 et 64 al. 1 let. e RJ).

En l'espèce, l'activité de Me Julien Membrez dans le cadre de la procédure d'appel a consisté en substance, en l'étude de l'appel, en l'établissement d'une réponse de dix pages et en la prise de connaissance du présent arrêt. Partant, compte tenu de la nature et de la difficulté de la cause, une indemnité de CHF 1'500.-, comprenant les débours, sera octroyé. La TVA (7.7 %) par CHF 115.50 s'y ajoutera.

la Cour arrête :

I. L'appel est rejeté.

Partant, la décision du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse du 4 janvier 2018 est confirmée.

II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A._____.

Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 2'000.-.

Les dépens de B._____, dus par A._____, sont fixés globalement à CHF 1'500.-, TVA par CHF 115.50 en sus.

III. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 24 septembre 2018/rte

Le Président :

Le Greffier :