

**Arrêt du 8 avril 2008**

**II<sup>e</sup> COUR D'APPEL CIVIL**

PARTIES

**X, demandeur et recourant**, représenté par Me\_\_\_\_\_,

contre

**Y, défenderesse et intimée**, représentée par Me\_\_\_\_\_.

OBJET

Bail à ferme agricole

Recours du 4 septembre 2007 contre le jugement du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de\_\_\_\_\_ du 20 juin 2007

**c o n s i d é r a n t   e n   f a i t**

A. Le 22 décembre 2004, Y a résilié pour le 1<sup>er</sup> avril 2006 le bail à ferme conclu le 19 août 2000 par feu son mari, en qualité de bailleur, et X, en qualité de fermier, portant sur la parcelle agricole de 8'681 m<sup>2</sup> qui forme l'art.\_\_\_\_ du RF de la commune de\_\_\_\_ et dont elle était devenue propriétaire consécutivement au décès de son mari. La procédure de prolongation de bail introduite par le fermier le 7 mars 2005 a pris fin par un accord qui a été conclu lors de l'audience du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de\_\_\_\_ (ci-après le Président du Tribunal) du 3 mai 2005, par lequel les parties "ont convenu de mettre un terme définitif au contrat de bail à ferme qui les lie à l'échéance péremptoire du 31 octobre 2006".

B. Le 14 juillet 2006, X a saisi le même juge d'une "demande de révision", concluant à ce que le jugement (sic) du 3 mai 2005 soit modifié comme suit : « 1. *Il est constaté que la résiliation signifiée par lettre manuscrite du 22 décembre 2004 par Y à X est nulle, en sorte que le contrat de bail à ferme liant les parties se poursuit.* » et « 2. *Les dépens sont mis à la charge de Y.* ».

Par jugement du 20 juin 2007, le Président du Tribunal a rejeté "l'action en révision" et mis les dépens à la charge du demandeur.

C. Par mémoire du 4 septembre 2007, X a recouru en appel et pris les conclusions suivantes :

« 1. *Le recours est admis.*

2. *Partant les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué sont modifiés et prennent la nouvelle teneur suivante :*

*Principalement :*

*"I Il est pris acte de la transaction intervenue entre les parties telle qu'elle ressort de la détermination adressée par Y au Président du Tribunal civil de\_\_\_\_ par lettre recommandée du 16 octobre 2006.*

*Par conséquent et en modification du chiffre I du jugement du 3 mai 2005, le contrat de bail à ferme liant les parties ne prend pas fin au 31 octobre 2006, mais il se poursuit.*

*II Conformément aux termes de la transaction, X prend à sa charge ses frais d'avocat et les frais de justice courus jusqu'au 16 octobre 2006, date à laquelle la transaction judiciaire a été conclue. Pour les opérations postérieures à cette date, les frais et les dépens sont mis à la charge de Y."*

*Subsidiairement :*

*"I La demande de révision est admise.*

*II Partant, le jugement rendu le 3 mai 2005 par le Président du Tribunal civil de\_\_\_\_ est modifié comme suit :*

1. *Il est constaté que la résiliation signifiée par lettre manuscrite du 22 décembre 2004 par Y à X est nulle, en sorte que le contrat de bail à ferme qui lie les parties se poursuit.*
2. *Les dépens sont mis à la charge de Y.*

*III Les dépens de l'instance de révision sont mis à la charge de Y."*

3. *Les dépens de l'instance d'appel sont mis à la charge de Y. »*

Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> novembre 2007, l'intimée conclut au rejet du recours en appel, avec suite de frais et dépens.

## **e n d r o i t**

1. a) Le premier juge a été saisi d'une "demande de révision" d'un "jugement de prolongation de bail" (cf. mémoire de demande du 14 juillet 2006). En vertu de l'art. 329 al. 1 CPC, les voies de recours prévues par la loi sont ouvertes contre le jugement statuant sur une demande de révision. Le jugement statuant sur une demande de prolongation judiciaire du bail à ferme est susceptible d'appel auprès du Tribunal cantonal (art. 20 al. 1 de la loi du 24 février 1987 d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole ; RSF 222.4.3 ; ci-après : LALBFA). Dans ce cadre, la procédure accélérée s'applique et, partant, le délai de recours est de 30 jours (art. 20 al. 2 LALBFA, art. 390 al. 1 CPC, cf. art. 383 CPC qui renvoie à l'art. 294 CPC). Le jugement querellé ayant été notifié au recourant le 5 juillet 2007, le recours en appel remis à la poste le 4 septembre 2007 a été interjeté en temps utile compte tenu de la suspension des délais prévue par l'art. 40a CPC et non supprimée par l'art. 20 LALBFA.

b) La Cour d'appel revoit librement la cause en fait et en droit, quelle que soit la valeur litigieuse, dans la mesure où la cause porte sur une procédure de révision, puisqu'en ce cas la compétence du Président du Tribunal ne résultait pas de la loi d'organisation judiciaire (cf. art. 299a al. 1 CPC). En revanche, dans la mesure où il s'agit d'une action ordinaire en constatation de nullité (cf. consid. 2 ci-après), la compétence en fait serait limitée selon l'art. 299a al. 2 let. a CPC. La Cour statue sans débats (art. 300 al. 3 let. b CPC).

c) La valeur litigieuse s'élève à Fr. 6'090.- en tenant compte du fermage annuel convenu à Fr. 1'015.- et d'une durée de prolongation (ou de renouvellement) de 6 ans, soit le maximum possible.

2. Il n'est pas aisé de déterminer la nature de l'action intentée par le demandeur. Il l'a intitulée "demande en révision" (DO I 1). Il soutient qu'il n'aurait pas passé la transaction du 3 mai 2005 s'il avait eu connaissance d'une promesse de vente antérieure (DO I 3) et conclut à la constatation de la nullité de la résiliation (DO I 2).

a) Si le premier juge avait examiné la nature de la demande dont il était saisi, il aurait constaté que la voie de la révision n'était pas ouverte. Le mode d'invalidation d'une transaction dépend des lois de procédure (F. HOHL, Procédure civile, Tome I, Berne 2001, n. 1364). Le demandeur s'est prévalu à tort de l'art. 288 al. 3 CPC selon lequel la transaction judiciaire est assimilée à un jugement. L'assimilation au jugement, qui est prévue pour la transaction comme pour le passe-expédient, ne vaut que pour l'exécution;

pour cette raison, il n'y a pas de recours possible contre une transaction en procédure civile fribourgeoise (Extraits 1975 p. 67). Or, la révision est une forme de recours (F. HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2002, n. 3043 ss).

En tant que demande de révision, la demande du 14 juillet 2006 n'était donc pas recevable.

b) L'invalidation d'une transaction, que le demandeur souhaite, peut être obtenue, à défaut de voie de recours, par une action civile (HOHL, op. cit., Tome I, n. 1364 ss). De même, en soi, le demandeur pouvait agir aux fins de faire constater la nullité de la résiliation, respectivement la continuation du bail. Compte tenu de la valeur litigieuse et du domicile de la défenderesse lors de l'ouverture d'action, la compétence pour en connaître était donnée en l'espèce au même juge et le contenu du mémoire du 14 juillet 2006 répondait aux exigences d'une demande ordinaire (art. 158 CPC).

A ce titre, le premier juge était donc régulièrement saisi et compétent.

3. Le recourant conteste principalement le jugement attaqué dans la mesure où il n'a pas fait droit à sa requête de constater la conclusion, par la lettre de la défenderesse du 16 octobre 2006, d'une transaction judiciaire ayant mis fin au litige.

Subsidiairement, il s'en prend à l'absence d'intérêt à la révision que le premier juge avait retenue en constatant que le demandeur n'avait pas respecté le délai d'exercice du droit de préemption et qu'au demeurant, celui-ci ne disposait pas d'un tel droit.

4. a) Le jugement querellé a écarté la requête du demandeur tendant à la constatation de l'existence d'une transaction judiciaire principalement au motif que la défenderesse, qui procédait alors sans le concours d'un avocat, était psychologiquement fragile, subissait des pressions importantes et n'était pas à même de comprendre la portée de la déclaration émise dans sa lettre du 16 octobre (jugement, p. 9 à 14); par ailleurs, il a constaté que les termes employés dans cette lettre avaient une portée différente de ceux des conclusions de la demande, de sorte qu'un passé-expédient n'était pas intervenu (jugement, p. 14).

b) A l'appui de son appel, le recourant développe plusieurs griefs aux fins de démontrer qu'un vice du consentement de l'intimée a été retenu à tort (recours, p. 2 à 7).

c) La qualité du consentement de l'intimée importe en réalité peu puisque la Cour doit constater que l'on ne se trouve en présence ni d'un passé-expédient, ni d'une transaction.

aa) S'agissant du passé-expédient, pourrait en être constitutif, de la part d'une partie défenderesse, un acte par lequel celle-ci acquiesce à la demande (art. 287 al. 1 CPC). L'acquiescement (die Klageanerkennung) est l'acte par lequel "le défendeur reconnaît le bien-fondé de la prétention du demandeur, il admet les conclusions du demandeur" (HOHL, op. cit., Tome I, n. 1349).

En l'espèce, les conclusions de la demande tendaient à la constatation de la nullité de la résiliation du bail (DO I 2). Or, il n'est aucunement question d'un constat de nullité dans la lettre de l'intimée du 16 octobre 2006 (DO I 19), ni du reste dans la lettre du juge à laquelle elle faisait suite (DO I 18). Cette missive du 16 octobre ne mentionne en effet qu'un "accord de continuer de louer" la parcelle, qui plus est "depuis le 31 octobre 2006". L'intimée n'a donc ni reconnu le bien-fondé de la prétention du recourant, ni admis les conclusions de celui-ci.

bb) S'agissant d'une transaction, elle résulterait, selon le recourant, d'une offre issue de deux entretiens téléphoniques, voire davantage, entre le juge et l'avocat de celui-là, et d'une acceptation de l'offre par la lettre précitée du 16 octobre 2006 (recours, p. 4).

La Cour doit d'abord constater qu'aucune note d'entretien téléphonique ne figure au dossier. Ne sont donc connus ni le nombre de ces entretiens, ni leur date, ni leur durée et encore moins leur contenu. Or, l'autorité de recours ne saurait tenir compte de ce qui ne figure pas au dossier (Extraits 1964 p. 59/62).

Ensuite et surtout, une transaction judiciaire doit respecter la forme prévue par le droit cantonal (HOHL, op. cit., Tome I, n. 1341 et réf.). Selon l'art. 288 al. 1 CPC, vaut transaction judiciaire et met fin procès "la transaction passée entre les parties devant le juge ou remise au juge pour être consignée au procès-verbal". De manière générale, le code de procédure civile ne prend en considération que les actes qui figurent par écrit au dossier, soit directement présentés comme tel, soit, s'ils ont été formulés de vive voix, par leur transcription au procès-verbal, établi séance tenante (cf. art. 13 CPC). Il ne connaît pas de procédure par téléphone. Le code n'admet par ailleurs la discussion libre entre le juge et les parties que dans le cadre de l'instruction préparatoire, et celle-ci n'a pas lieu par téléphone mais à l'audience du juge, à laquelle les parties ont été citées à comparaître (art. 167 al. 1 CPC), étant rappelé qu'une citation doit indiquer l'objet de l'audience (art. 31 CPC). La conclusion de la transaction "devant le juge" s'entend bien sûr comme ayant lieu à l'audience de celui-ci, ce qui va de soi et qui ressort aussi des art. 167 al. 5 et 172 al. 4 CPC. Le formalisme de la procédure a pour but d'en assurer le bon déroulement et les impératifs de "la sécurité des affaires judiciaires", pour reprendre une expression utilisée avec raison par le recourant lui-même (recours, p. 7 *in initio*), valent aussi en matière de transaction, dont les effets sont importants dès lors qu'elle met fin au procès et qu'elle est exécutable de la même manière qu'un jugement. Au demeurant, le fait même de passer une convention ne suffit pas, encore faut-il que les parties aient aussi la volonté de lui donner "l'habit" de transaction judiciaire. A supposer qu'elle en ait le pouvoir, la Cour n'a dès lors aucune raison d'accepter que le formalisme ne soit pas respecté en ce domaine, d'autant plus en l'espèce où l'une des parties était assistée d'un avocat et pas l'autre.

En l'occurrence, le dossier ne contient pas de document au contenu désigné comme "transaction" ou convention ou tout autre document assimilé qui aurait été remis au juge pour valoir transaction judiciaire mettant fin au procès. Il ne contient pas non plus de procès-verbal de dictée d'un tel accord et aucune audience du juge n'y a été consacrée en octobre 2006. Il n'est ainsi pas possible de constater que le procès aurait pris fin par une transaction.

5. a) A l'appui de ses conclusions subsidiaires, le recourant s'en prend au jugement dans la mesure où il rejette son action, motif pris de l'absence d'un intérêt à la révision.

De l'avis du premier juge, d'une part le contrat de promesse de vente et d'achat du 19 août 2004 valait cas de préemption et le fermier n'a pas exercé son droit dans le délai de trois mois (jugement, p. 14 à 21) ; d'autre part, le fermier ne disposait en réalité d'aucun droit de préemption (jugement, p. 21 à 23) ; en conséquence, X n'avait aucun intérêt juridique à son action, que le magistrat précité a rejetée pour cette raison.

b) Il convient tout d'abord de relever que l'intérêt à l'action ne relève pas de son fondement, mais de sa recevabilité (art. 137 al. 2 let. k CPC). L'absence d'intérêt ne pouvait donc pas conduire au rejet de la demande mais à son irrecevabilité.

c) Quoi qu'il en soit, la déduction était erronée et, surtout, là n'était pas la question à juger : le demandeur concluait au constat de la nullité du congé, ce qui, en cas d'admission, pouvait certes lui permettre, cas échéant, l'exercice d'un droit de préemption, mais qui pouvait avant tout lui permettre de continuer à exercer tous les (autres) droits issus du bail, à commencer par l'exploitation de la parcelle. L'existence d'un intérêt n'était de ce fait pas contestable.

Devait en revanche être examiné, dans le cadre de l'action destinée à constater la nullité de la résiliation, respectivement la continuation du bail, le motif avancé par le demandeur pour prétendre cette nullité, soit l'illicéité d'un congé destiné à éluder le droit de préemption légal du fermier.

d) Le recourant soutient, d'une part, qu'il n'aurait pas passé la transaction du 3 mai 2005 s'il avait eu connaissance d'une promesse de vente antérieure (DO I 3) et il affirme, d'autre part, que la défenderesse a résilié le bail pour évincer son fermier et le mettre hors d'état d'exercer son droit de préemption, ce qui constitue à ses yeux un acte illicite au sens de l'art. 20 CO et qui peut d'autant moins être cautionné qu'en vertu d'une prescription impérative, un fermier ne peut renoncer d'avance à son droit de préemption légal qu'en vue d'un cas de préemption imminente et sous une forme authentique qualifiée (DO I 4 à 5).

e) S'agissant du vice de consentement dans le cadre de la transaction du 3 mai 2005, l'argument du recourant est difficile à déceler. Lorsqu'il a conclu cette transaction portant sur une prolongation de sept mois, il savait que la parcelle allait être exploitée par Z, le frère de la bailleuse; cela figurait dans la réponse du 7 avril 2005 à la requête de prolongation (pce 3 sous bordereau dem. du 14.7.06). De plus, Z était présent à l'audience relative à la demande de prolongation du bail (PV d'audience du 03.5.05 = pce 4 sous bordereau dem. du 14.7.06) et le recourant a lui-même déclaré qu'il savait déjà depuis la résiliation que "son frère voulait exploiter lui-même cette parcelle" (PV d'audience du 24.05.2007 p. 6 = DO II 88). Non seulement l'exploitation par le frère de la bailleuse pouvait l'être au titre de fermier ou à celui d'acquéreur, mais surtout le recourant acceptait ainsi en toute hypothèse (que Z exploite la parcelle comme fermier ou comme acquéreur) une renonciation de sa part à tout éventuel droit de préemption et simultanément que Z puisse de toute manière devenir, sans aucune restriction, acquéreur de la parcelle. Cette possibilité d'acquisition n'était en rien cachée, bien au contraire. Aucune erreur importante ne pouvait donc affecter le consentement du recourant.

f) Quant à la nullité de la résiliation, le point de vue du recourant est erroné. Le congé qu'il a reçu ne saurait être considéré comme illicite et nul parce qu'il aurait caché une volonté d'éviter un droit de préemption.

Il convient de rappeler que la nullité n'est admise que de manière restrictive et vise les cas dans lesquels doit être protégé soit l'intérêt public soit des intérêts privés dont la défense touche de près à l'ordre public (sur ces questions : B. CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, 9<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 1 ss, spéc. p. 6; HEINRICH, HaKomm, OR 271-271a n. 2; KUT/SCHNYDER, HaKomm., OR 19-20 n. 39 et réf.; WEBER, BaKomm OR-I Art. 266o n. 3 ss et Art. 271/271a n. 29). Ensuite, même dans les domaines où existe une protection légale contre les congés (art. 271 ss CO) – ce qui se trouve en matière de bail à ferme portant sur des habitations et des locaux commerciaux (art. 300 CO) mais pas en bail à ferme agricole – le congé non motivé ou faussement motivé est un congé qui contrevient (ou peut contrevenir) aux règles de la bonne foi (CORBOZ, op. cit. p. 21). Or, une résiliation abusive n'est pas nulle, mais annulable (P. TERCIER, Les contrats spéciaux, 2<sup>ème</sup> éd. Zurich 2003, p. 352, n. 2437). Du reste, une grande partie de la

doctrine considère qu'un congé illicite n'est jamais nul mais seulement annulable (cf. CORBOZ, op. cit., p. 24 et réf.).

De toute manière, les éléments suivants conduisent à ne pas considérer comme nulle, ni même comme annulable, la résiliation donnée par l'intimée. Tout d'abord, le régime du congé en matière de bail à ferme agricole reste gouverné par une grande liberté. Non seulement il n'est soumis qu'à la simple forme écrite (art. 16 al. 1 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole ; RS 221.213.2, ci-après : LBFA), mais il est valable même sans indication de motifs. Si l'autre partie demande de connaître les motifs, comme elle est autorisée à le faire (art. 16 al. 2 LBFA), la loi ne prévoit pas de sanction directe à un refus (STUDER/HOFER, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg, 1988, p. 142 et réf.). La protection sous forme de la possibilité de faire annuler le congé a été écartée (*id.*). Il en découle que les possibilités de résiliation ne peuvent être restreintes aux cas dans lesquels il y aurait de justes motifs et la seule protection instituée dans ce cadre par la loi au profit du fermier est celle de la possibilité d'une prolongation du bail (art. 26 ss LBFA).

S'agissant du droit de préemption, force est de constater qu'il ne bénéficie pas non plus d'une protection légale élevée. Il est déjà d'une étendue limitée; selon la volonté même du législateur, le droit de préemption du fermier agricole ne naît en effet qu'une fois achevée la durée légale minimum du bail (art. 47 al. 2 let. a de la loi sur le droit foncier rural ; RS 211.412.11, ci-après : LDFR). Ainsi, la résiliation donnée dans la phase initiale du bail a automatiquement pour effet de ne pas faire naître un droit de préemption. Il est par ailleurs incertain qu'un droit de préemption puisse exister dans le cadre du bail prolongé judiciairement (cf. R. HOTZ, *in* Le droit foncier rural, Commentaire USP, Brugg 1998, art. 47, n. 11). De plus, la loi n'a pas placé ce droit à l'abri de toute possibilité d'entrave de la part du propriétaire du terrain loué, dans la mesure où l'exercice du droit de préemption dépend de l'avis du cas de préemption et que cette communication n'est qu'une obligation du vendeur (art. 681a CC); ni l'officier public chargé d'instrumenter la vente, ni le conservateur du registre foncier (sous réserve de l'art. 969 al. 1 CC dans la mesure où il connaît les nom et adresse du titulaire) n'ont une telle obligation (P.-H. STEINAUER, Les droits réels II, 3<sup>ème</sup> éd. Berne 2002, n. 1787). Si le titulaire du droit perd la possibilité de l'exercice en raison d'une violation de cette obligation, la sanction ne réside que dans des dommages-intérêts (STEINAUER, op. cit., n. 1734). Enfin, passé le délai absolu de deux ans dès l'inscription au registre foncier, l'exercice n'est plus possible du tout, même lorsque l'acquéreur est de mauvaise foi (STEINAUER, op. cit., n. 1791a; BSK ZGB II-REY, 3<sup>ème</sup> éd., Art. 681a N 4; GÖKSU, HaKomm. ZGB 681a, n. 4).

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la résiliation du bail donnée par l'intimée ne saurait être considérée comme nulle. Au demeurant, on ne peut retenir une nullité dans la mesure où, au lieu de passer une promesse de vente, la bailleuse aurait pu passer directement un acte de vente qui l'aurait dispensée de résilier puisque l'acquéreur lui aurait succédé dans le contrat, avec possibilité de résilier (art. 14 ss LBFA), sans que quoi que ce soit ne change pour le fermier en ce qui concerne le droit de préemption.

Il en résulte le rejet du recours, manifestement mal fondé. Dans son résultat, soit le rejet de l'action quel qu'en soit le fondement, le jugement attaqué doit donc être confirmé.

6. Vu le sort du recours, les frais de la cause doivent être mis à la charge du recourant.

Il en va de même des dépens de l'appel (art. 111 al. 1 CPC). Vu l'art 3 al. 1 let. b et g TDép, le dossier de la cause et la liste de frais du mandataire de l'intimée, les dépens de celle-ci seront fixés, pour les deux instances, à Fr. 4'600.- pour les honoraires (soit

Fr. 2'800.- pour la première instance et Fr. 1'800.- pour l'appel), à Fr. 85.40 pour les débours et à Fr. 356.10 pour le remboursement de la TVA. Les dépens comprendront en outre le remboursement de la part des frais judiciaires acquittée par l'intimée et défenderesse.

**l a C o u r a r r ê t e :**

I. Le recours est rejeté.

Partant, le jugement du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de\_\_\_\_\_ du 20 juin 2007 est confirmé dans la teneur suivante :

1. L'action intentée le 14 juillet 2006 par X contre Y est rejetée.

2. Les dépens sont mis à la charge de X.

Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à Fr. 1'700.- (émolument : Fr. 1'400.-; débours (rectifiés) : Fr. 300.-).

Ils seront acquittés à raison de Fr. 850.- (émolument : Fr. 700.-; débours : Fr. 150.-) par X et à raison de Fr. 850.- (émolument : Fr. 700.-; débours : Fr. 150.-) par Y.

II. Les dépens d'appel sont mis à la charge de X.

III. Les frais judiciaires dus à l'Etat pour l'appel sont fixés à Fr. 1'110.- (émolument : Fr. 1'000.-; débours : Fr. 110.-). Ils seront acquittés à raison de la moitié par chacune des parties, indépendamment de l'attribution des dépens.

IV. Les dépens de Y pour les deux instances sont fixés au montant de Fr. 6'446.50 (honoraires : Fr. 4'600.- ; débours : Fr. 85.40 ; TVA : Fr. 356.10 ; remboursement des frais judiciaires : Fr. 1'405.-).

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète. 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 8 avril 2008