

Droit des obligations - bail à ferme agricole - ATC (Cour civile I) du 17 octobre 2012, X. SA c. dame Y. et Z.- TCV C1 11 93

Bail à ferme agricole : prise en charge des grosses réparations, indemnisation des améliorations apportées à la chose affermée, gestion d'affaires.

- Prise en charge des grosses réparations nécessaires ; en l'espèce, décision du fermier de changer de cépage alors que les vignes ne sont ni épuisées ni malades (art. 22 LBFA ; consid. 6).
- Indemnisation des améliorations de la chose affermée avec l'accord du bailleur ; en l'espèce, les travaux ont été réalisés sans l'accord du bailleur (art. 23 al. 2 LBFA ; consid. 7).
- Conditions d'admissibilité du contrat avec soi-même et de la double représentation ; en l'espèce, le représentant à la fois du bailleur et du fermier n'a pas pu valablement consentir, pour celui-là, à l'exécution de travaux eu égard à leur importance et au paiement des frais de reconstitution (art. 34 CO ; consid. 8).
- Notion de gestion d'affaires ; en l'espèce, gestion d'affaires parfaite irrégulière ; prescription de l'action en enrichissement illégitime (art. 67 al. 1, 422 CO ; consid. 9).

Landwirtschaftliche Pacht: Tragung der Hauptreparaturen am Pachtgegenstand, Entschädigung für Verbesserungen am landwirtschaftlichen Pachtgegenstand, Geschäftsführung ohne Auftrag

- Tragung der notwendigen Hauptreparaturen am Pachtgegenstand; vorliegend entschied sich der Pächter für die Anpflanzung neuer Rebsorten, obwohl die alten Rebstöcke weder mangels Ertrags noch wegen Krankheiten hätten ersetzt werden müssen (Art. 22 LPG; E. 6).
- Entschädigung für Verbesserungen am landwirtschaftlichen Pachtgegenstand, welche mit der Zustimmung des Verpächters vorgenommen wurden; vorliegend wurden die Arbeiten ohne Zustimmung des Verpächters vorgenommen (Art. 23 Abs. 2 LPG; E. 7).
- Gültigkeitsvoraussetzungen eines Vertrages im Falle des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung. Als gleichzeitiger Vertreter sowohl des Verpächters als auch des Pächters konnte Z. für Ersteren mit Rücksicht auf das Ausmass der Arbeiten weder in gültiger Weise deren Vornahme zustimmen noch die Verpflichtung zur Zahlung der Erneuerungskosten anerkennen (Art. 34 OR; E. 8).
- Begriff der Geschäftsführung ohne Auftrag; vorliegend, unberechtigte echte Geschäftsführung ohne Auftrag; Verjährung des Bereicherungsanspruchs (Art. 67 Abs. 1, Art. 422 OR; E. 9).

Faits (résumé)

A. X. SA, dirigée alors par Z. qui était président du conseil d'administration et engageait la société par sa signature individuelle, a pris à ferme de sa sœur, dame Y., une vigne d'environ 10 000 m², moyennant un fermage de 10 000 fr. par année. La vigne, plantée de gamay et de pinot noir, n'était ni épuisée, ni malade. En cours de fermage, X. SA a décidé de planter du cornalin et du cabernet, parce que ces cépages permettent de réaliser un vin plus apprécié des consommateurs et qui peut donc être vendu pour un prix plus élevé. Il n'est pas établi que dame Y. y ait consenti et encore moins qu'elle ait accepté de participer aux frais.

X. SA a exploité la vigne jusqu'à la fin de l'année 2003. Dès 2004, dame Y. l'a affermée à A. Sàrl. Au début de l'année 2004, B. a acquis la totalité du capital-actions de X. SA. Nouvellement nommés au conseil d'administration, C. et D. ont communiqué, le 27 février 2004, à Z. la décision prise de mettre fin, avec effet immédiat, aux rapports de travail.

B. Le 5 avril 2005, X. SA a cité en conciliation dame Y. devant le juge de commune, puis a ouvert action à son encontre. Elle lui a réclamé le remboursement des frais qu'elle avait engagés et la restitution des fermages versés entre 2001 et 2003. Dame Y. s'est opposée à la demande en totalité. Elle a dénoncé l'instance à son frère Z.

Par jugement du 1^{er} avril 2011, la juge de district a condamné dame Y. à payer à X. SA 89 482 fr. (pour les travaux de repiquage) avec intérêt ; elle a mis les frais et les dépens à la charge de Z.

En temps utile, Z. a interjeté appel et X. SA a formé un appel joint.

Considérants (extraits)

6.1 Il n'est pas contesté que X. SA et dame Y. sont liées par un contrat relevant de la loi sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA). Pour le juge de 1^{re} instance, la reconstitution de la vigne doit être assimilée à des travaux qui excèdent largement l'entretien normal et qui doivent être supportés par le bailleur conformément à l'art. 22

LBFA. Selon cette disposition, le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations nécessaires pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a signalé la nécessité (al. 1). Le fermier peut en demander l'indemnisation au plus tard à la fin du bail (al. 2). Le fermier a le droit d'exécuter lui-même les grosses réparations nécessaires, lorsque le bailleur, dûment avisé, ne les a pas entreprises dans un délai convenable et qu'il n'a pas contesté son obligation à cet égard. Pour que le fermier ait le droit d'exécuter une réparation à la place du bailleur, il faut cumulativement qu'il s'agisse d'une grosse réparation nécessaire, que le fermier ait avisé le bailleur et que celui-ci ait reconnu son obligation, que ce soit tacitement ou expressément (Schmid-Tschirren, FJS n. 840 p. 29).

6.2 La présente espèce ne relève pas de ce cas de figure. En premier lieu, il n'a été nullement démontré que les travaux de reconstitution étaient nécessaires. Selon les actes du dossier, la vigne, certes vieille, était néanmoins en plein rendement. La décision de la reconstituer a été prise pour des motifs d'ordre économique, à savoir permettre à la demanderesse de commercialiser le produit de cépages de qualité supérieure dont elle pouvait tirer un meilleur profit. En second lieu, la bailleuse n'a pas été informée de l'éventuelle nécessité de procéder à la reconstitution et n'a jamais reconnu son obligation d'assumer le coût des travaux exécutés.

7.1 Selon l'art. 23 al. 2 LBFA, le fermier peut demander à la fin du bail, une indemnité équitable pour les améliorations qu'il a apportées à la chose affermée avec l'accord du bailleur. La disposition réserve expressément toute convention contraire.

7.2 En l'espèce, selon la convention des parties, la demanderesse renonçait à exiger une participation de la défenderesse pour des améliorations auxquelles elle n'aurait pas préalablement consenti. La demanderesse n'est dès lors pas fondée à réclamer le paiement des travaux, que ce soit au titre de grosse réparation ou au titre d'une indemnité équitable.

8. Dans tous les cas, il faut constater que les travaux ont été exécutés sans l'accord du bailleur. Un éventuel consentement donné par Z., en sa qualité de représentant à la fois du bailleur et du fermier, comme le soutient la demanderesse, ne saurait être retenu dès lors qu'il se heurterait à l'interdiction de la double représentation.

8.1 Selon la jurisprudence constante et l'opinion dominante, la conclusion d'un contrat par le représentant avec lui-même est en principe illicite en raison des conflits d'intérêt qu'elle génère. L'acte juridique passé de cette manière est donc nul, à moins que le risque que l'opération porte préjudice au représenté soit exclu d'après la nature de l'affaire, ou que le représenté ait spécialement autorisé le représentant à contracter avec lui-même ou qu'il ratifie ultérieurement le contrat. Les mêmes règles sont applicables à la double représentation, savoir celle des deux parties à un contrat par un seul et même représentant, ainsi qu'à la représentation légale d'une personne morale par ses organes. Dans ce dernier cas, un pouvoir spécial ou une ratification de la part d'un organe supérieur ou de même rang est nécessaire, lorsqu'il y a risque de préjudice. L'accent est mis sur la protection de la partie représentée (Chappuis, Commentaire romand, n. 32 ad art. 34 CO ; ATF 127 III 332 consid. 2a).

8.2 En l'espèce, si l'on considère le coût des travaux que la demanderesse prétend avoir engagés pour la défenderesse et l'ampleur de l'indemnité qu'elle lui réclame dans la présente procédure - plus de dix fois supérieure au fermage annuel et sans augmentation de celui-ci -, il y avait manifestement risque que l'opération, qui servait directement les intérêts de la demanderesse, portât préjudice à dame Y., laquelle n'avait pas souhaité procéder à un tel investissement, n'avait pas spécialement autorisé son frère à agir dans ce sens, ni ratifié par la suite son comportement. Dans ces conditions, Z. n'a pas pu valablement consentir, pour la défenderesse, à l'exécution de travaux de cette importance, ni reconnaître l'obligation de celle-ci d'assumer les frais de reconstitution.

9.1 Si le fermier a effectué une amélioration sans l'accord préalable du bailleur et que celui-ci ne le donne pas ultérieurement, les règles de la gestion d'affaires sans mandat peuvent entrer en considération si l'amélioration a aussi été faite dans l'intérêt immédiat du bailleur (Studer/Hofer, Das Landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pachtrecht, vom 4. Oktober 1985, Vorabdruck 2007, n. 509 p. 144). Le bailleur est alors tenu d'indemniser équitablement le fermier. Il convient toutefois d'agir avec prudence dans ce contexte, en particulier lorsqu'il s'agit d'améliorations importantes. Si les travaux n'étaient pas commandés par l'intérêt du bailleur, le fermier aura au plus droit à une indemnité équitable

pour les matériaux utilisés (art. 672 al. 1 CC) (Studer/Hofer, *Le droit du bail à ferme agricole*, Brugg 1988 p. 174).

9.2 La loi distingue la gestion d'affaires parfaite (ou altruiste), effectuée dans l'intérêt du maître (art. 422 CO), de la gestion d'affaires imparfaite (ou intéressée), entreprise dans l'intérêt du gérant. La gestion parfaite est régulière lorsqu'elle est commandée par les intérêts du maître, qu'elle est justifiée et que le maître ne s'y est pas opposé de manière reconnaissable ; elle est parfaite et irrégulière lorsque le gérant avait bien l'intention d'agir dans l'intérêt du maître mais qu'il l'a fait sans que cela soit justifié par cet intérêt, voire contrairement à la volonté du maître (arrêt 4C. 234/1999 du 12 janvier 2000, consid. 6/aa, publié in SJ 2000 I p. 421; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4^e éd., n. 5945 et 5946). La gestion commandée par l'intérêt du maître n'implique pas que la gestion doive être indispensable au maître ; il ne suffit pas non plus qu'elle lui soit simplement utile. On appliquera ainsi une mesure objective de la condition, en déterminant ce qu'une personne raisonnable pouvait de bonne foi tenir pour commandé par les intérêts du maître lorsqu'elle a entrepris la gestion. Doctrine et jurisprudence exigent à cet égard que l'intervention soit relativement urgente (Héritier Lachat, *Commentaire romand*, n. 2 et 3 ad art. 422 CO).

9.3 Dans le cas présent, la gestion d'affaires parfaite et régulière n'entre pas en ligne de compte : Z., pour X. SA, a d'abord agi dans l'intérêt de la société et il n'y avait aucune urgence à procéder à la reconstitution, la vigne étant encore en rapport et n'étant pas malade, pour reprendre les termes du vigneron E. Une intervention de cette nature n'était dès lors pas commandée par l'intérêt de la défendresse. Comme Z. a néanmoins aussi agi dans l'intérêt de dame Y., on se trouve en présence d'une gestion d'affaires parfaite et irrégulière.

9.4.1 En cas de gestion d'affaires parfaite irrégulière, les rapports entre les parties sont régis par les règles sur l'enrichissement illégitime et la responsabilité civile (Héritier Lachat, *op. cit.*, n. 21 ad art. 423 ; Tercier/Favre, *op. cit.*, n. 6015 ss).

Une action fondée sur l'enrichissement illégitime se prescrit par une année à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit (art. 67 al. 1 CO). Ce n'est pas seulement le droit à répétition qui doit être connu, mais également l'étendue approximative de la diminu-

tion patrimoniale et la personne de l'enrichi (ATF 129 III 503 consid. 3.4).

9.4.2 En l'espèce, le contrat a pris fin le 31 décembre 2003. A cette date, X. SA, par son ancien administrateur, avait connaissance d'un éventuel enrichissement. Les nouveaux administrateurs en ont eu connaissance au plus tard le 16 mars 2004, puisqu'à cette date, selon les déclarations de D., la société s'est prévalu des faits à la base du présent litige dans un courrier adressé à Z. pour justifier la fin des rapports de travail. Le premier acte interruptif de prescription étant la citation en conciliation devant le juge de commune du 5 avril 2005 et la prescription ayant été expressément invoquée, il faut constater que toute action fondée sur l'enrichissement illégitime est prescrite.

9.5 (...).

9.6 L'on peut encore relever que le comportement de Z. - la reconstitution de la vigne de sa sœur aux frais de la demanderesse - avait été dénoncé au juge pénal et qu'il n'a pas été retenu au titre de la gestion déloyale dans l'arrêt de renvoi dressé par le représentant du Ministère public le 19 janvier 2010. Une telle infraction aurait été retenue s'il avait été démontré, comme le soutient la défenderesse, que « d'entente avec Mme Y., M. Z., au nom de la X. SA, a profité d'organiser la réfection et la reconstitution des vignes de Mme Y., et ce à la charge exclusive de la SA » (mémoire-demande, all. 17 ; écriture d'appel, all. 9). Or on sait que la défenderesse n'a pas eu connaissance des travaux entrepris et ne saurait se voir imputer une quelconque intention à cet égard.

S'il fallait considérer que Z., à l'insu de dame Y. qui n'a pas été impliquée d'une manière ou d'une autre dans les travaux de reconstitution, a agi contre les intérêts de la société, c'est lui qui doit en répondre en sa qualité d'administrateur. S'il fallait admettre encore que la défenderesse a bénéficié d'un enrichissement indu à la suite d'éventuelles malversations commises par son frère, elle ne pourrait en répondre qu'en vertu des dispositions des art. 62 ss CO. Or, on l'a vu, toute prétention fondée sur ces dispositions est prescrite.

9.7 L'appel doit par conséquent être admis et la demande de X. SA rejetée.

Par arrêt du 1^{er} mai 2013 (4A_679/2012), le Tribunal fédéral (Ire Cour de droit civil) a rejeté le recours en matière civile interjeté par X. SA contre ce prononcé. S'agissant de la prescription de toute prétention de X. SA, il a considéré ce qui suit.

2.6 Quel que soit le fondement juridique envisagé, il faut donc déterminer si l'action formée par la recourante respecte ou non le délai de prescription annuel prévu par l'art. 67 al. 1 CO.

Il doit être rappelé que la recourante est une personne morale qui subsiste même si ses membres ou ses organes dirigeants changent. L'art. 55 CC dispose que la volonté de la personne morale s'exprime par ses organes et que ceux-ci l'obligent par leurs actes juridiques et par tous autres faits, ce qui revient à dire que la volonté exprimée par le ou les organes compétents de la personne morale, agissant en cette qualité, est opposable à la personne morale elle-même; or, s'il en est ainsi de la manifestation de volonté, on ne voit pas de raison pour qu'il n'en soit pas de même de la connaissance que l'organe pourrait avoir de tel ou tel fait; la connaissance de l'organe est opposable à la personne morale elle-même (ATF 56 II 183 consid. 2).

Il résulte des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que le frère de l'intimée, au moment du remplacement de cépages, avait qualité pour représenter seul la société recourante. Il a décidé le changement de cépage; il connaissait nécessairement, de façon immédiate, le résultat des vendanges, l'importance des travaux entrepris et pouvait aisément en déterminer le coût. Dès lors qu'il était organe de la société anonyme, sa connaissance des faits est opposable à celle-ci. La recourante ne prétend pas qu'elle aurait ignoré, à fin 2003, que l'intimée entendait mettre fin au fermage. En conséquence, elle disposait, dès le début de l'année 2004, de toutes les informations nécessaires pour l'introduction d'une action en justice. Que la société ait changé de mains et nommé un nouveau conseil d'administration n'y change rien. A l'égard des tiers comme l'intimée, il faut s'en tenir à la constatation que la société connaissait les faits plus d'une année avant la citation en conciliation, de sorte que toute action soumise au délai de l'art. 67 al. 1 CO est prescrite.

La cour cantonale n'a dès lors pas transgressé le droit fédéral.