

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.143/2003 /svc

Arrêt du 16 septembre 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Klett et Favre.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties

A. _____,
B. _____,
C. _____,
recourants,

contre

E. _____,
H. _____,
intimés,
représentés par Me Jacques-André Schneider, avocat, case postale 3403, 1211 Genève 3,
Chambre civile de la Cour de justice du canton
de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

Objet

art. 9 Cst.; procédure civile cantonale,

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève
du 16 mai 2003.

Faits:

A.

Par contrat de bail à ferme agricole non daté, M. _____ a cédé à A. _____ et B. _____ ainsi qu'à leur
fils C. _____ l'usage de la parcelle n°1930 de la commune de O. _____, comprenant une habitation et un
hangar. D'une surface de 27 027 m², cette parcelle est située en zone agricole. Le bail a été conclu pour une
année à partir du 1er juillet 2000 et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée
six mois à l'avance. Le fermage mensuel a été fixé à 2'000 fr. durant le premier semestre et à 3'000 fr. par la
suite.

Par acte authentique du 28 novembre 2001, M. _____ a vendu la parcelle n°1930 à E. _____. Quatre
mois plus tard, H. _____, épouse du nouveau propriétaire, est devenue copropriétaire pour moitié de la
parcelle précitée. Parallèlement, M. _____ a cédé aux époux E. _____ et H. _____ ses prétentions à
l'encontre des fermiers.

Le fermage a été payé jusqu'à fin mai 2001. Par avis comminatoires des 29 août, 18 octobre et 5 novembre
2001, M. _____ a fait savoir aux fermiers que le bail serait résilié de plein droit si les mensualités en souf-
france n'étaient pas payées dans les six mois. Les 23 janvier, 12 février, 20 mars et 16 avril 2002, les nouveaux
bailleurs ont également fait parvenir aux fermiers des avis comminatoires en bonne et due forme. Les montants
de 1'600 fr., 1'400 fr. et 2'000 fr. ont été versés aux nouveaux bailleurs entre le 12 février et le 19 mars 2002.

B.

Par assignation du 22 avril 2002, H. _____ et E. _____ ont ouvert action devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Ils demandaient l'évacuation de A. _____, B. _____ et C. _____ du bien-fonds loué pour défaut de paiement du fermage.

Par jugement du 5 décembre 2002, le tribunal a condamné A. _____, B. _____ et C. _____ à évacuer de leurs personnes, de leurs biens et de tous tiers la parcelle n°1930 de la commune de O. _____.

Peu après le début de la procédure civile, les fermiers ont déposé une requête en fixation du fermage admissible devant la Commission d'affermage agricole, dépendant du Département genevois de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement. Cette requête a été rejetée par décision du 17 mars 2003. Les fermiers ont alors recouru auprès du Tribunal administratif.

A. _____, B. _____ et C. _____ ont formé appel contre le jugement du 5 décembre 2002. Statuant le 16 mai 2003, la Chambre civile de la Cour de justice a confirmé la décision attaquée; elle a estimé en particulier qu'il n'était pas nécessaire de suspendre la cause dans l'attente de l'arrêt du Tribunal administratif.

C.

A. _____, B. _____ et C. _____ interjettent un recours de droit public au Tribunal fédéral. Ils concluent à l'annulation de l'arrêt rendu par la Chambre civile.

Un échange d'écritures n'a pas été ordonné.

Parallèlement, les fermiers ont interjeté un recours en réforme contre le même arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Conformément à la règle générale de l'art. 57 al. 5 OJ, il convient en l'espèce de traiter le recours de droit public avant le recours en réforme.

1.2 Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 III 50 consid. 1c p. 53/54 et les arrêts cités). Par ailleurs, il se fonde sur l'état de fait tel qu'il ressort de la décision attaquée, à moins que le recourant n'établisse que l'autorité cantonale a constaté les faits de manière inexacte ou incomplète en violation de la Constitution (ATF 118 Ia 20 consid. 5a p. 26).

2.

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir appliqué l'art. 107 de la loi de procédure civile genevoise (LPC/GE) de manière arbitraire en refusant de suspendre la cause jusqu'à ce que le Tribunal administratif ait rendu son arrêt dans la procédure introduite parallèlement.

2.1 Le Tribunal fédéral revoit l'application du droit cantonal sous l'angle de l'arbitraire (ATF 128 I 177 consid. 2.1 p. 182; 116 Ia 102 consid. 4a p. 104). Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution paraît concevable, voire même préférable (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9; 128 I 81 consid. 2 p. 86, 177 consid. 2.1 p. 182, 273 consid. 2.1 p. 275; 128 II 259 consid. 5 p. 280/281; 127 I 60 consid. 5a p. 70).

2.2 Aux termes de l'art. 107 LPC/GE, l'instruction d'une cause peut être suspendue lorsqu'il existe des motifs suffisants, notamment lorsqu'il s'agit d'attendre la fin d'une procédure ayant une portée préjudicielle pour la décision à rendre ou qui pourrait influencer celle-ci de manière décisive.

Pour des motifs d'économie de procédure et de célérité, le droit suisse admet, en principe, que l'autorité saisie du litige principal se prononce sur une question préjudicielle lorsque celle-ci n'a pas encore été tranchée par

l'autorité normalement compétente (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4e éd., n. 60 et 61, p. 15). Le principe de célérité qui découle de l'art. 29 al. 1 Cst. pose ainsi des limites à la suspension d'une procédure jusqu'à droit connu sur le sort d'une procédure parallèle (cf. ATF 119 II 386 consid. 1b p. 389). La suspension ne doit être admise qu'exceptionnellement, en particulier lorsqu'il se justifie d'attendre la décision d'une autre autorité, ce qui permettrait de trancher une question décisive. De manière générale, la décision de suspension relève du pouvoir d'appréciation du juge saisi; ce dernier procédera à la pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité l'emportant dans les cas limites (ATF 119 II 386 consid. 1b p. 389). Il appartiendra au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires (Bertossa/Gaillard/Guyet, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, vol.

I, n. 2 ad art. 107).

2.3 Il n'est pas contesté que le contrat liant les parties est un bail à ferme agricole, assujéti à la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2). Aux termes de l'art. 36 al. 1 LBFA, le fermage est soumis au contrôle de l'autorité et ne peut dépasser la mesure licite. La procédure de contrôle est différente selon que le bail porte sur une entreprise agricole ou un immeuble agricole. Dans le premier cas, le fermage est soumis à l'approbation de l'autorité, qui doit être saisie par le bailleur dans les trois mois dès l'entrée en jouissance de la chose affermée (art. 42 al. 1 et 2 LBFA); si elle apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, l'autorité cantonale ouvre la procédure d'approbation (art. 42 al. 3 LBFA). Dans le second cas, c'est l'autorité qui peut former opposition contre le fermage convenu dans les trois mois à compter du jour où elle a eu connaissance de la conclusion du bail (art. 43 al. 1 et 2 LBFA).

En l'espèce, une fois la procédure d'évacuation pour cause de demeure engagée par les bailleurs, les fermiers se sont adressés à l'autorité administrative pour faire approuver le fermage, en faisant valoir qu'ils exploitaient une entreprise agricole. La première instance a estimé que le bail à ferme portait sur un immeuble agricole et qu'il n'y avait pas lieu de fixer le fermage admissible, étant précisé par ailleurs que l'autorité n'a pas formé opposition.

La procédure de recours contre cette décision était pendante lorsque la Chambre civile a été amenée à se prononcer sur l'évacuation fondée sur la demeure du fermier au sens de l'art. 21 LBFA. La question est de savoir si la cour cantonale a appliqué l'art. 107 LPC/GE de manière arbitraire en refusant de suspendre la procédure dans l'attente de la décision du Tribunal administratif.

Sous la note marginale «Effets de droit civil», l'art. 45 al. 1 LBFA prescrit que la convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite. Le texte allemand est plus précis en mentionnant qu'il s'agit du montant fixé par l'autorité («Die Vereinbarung über den Pachtzins ist nichtig, soweit dieser das durch die Behörde festgesetzte Mass übersteigt.»). La version actuelle de l'art. 45 al. 1 LBFA a été rédigée par le Conseil des Etats qui, en biffant ainsi l'al. 1 du projet, a rejeté la solution du Conseil fédéral consistant à ne rendre exigible le fermage d'une entreprise agricole qu'à partir de l'entrée en force de la décision d'approbation (BO CE 1983, p. 528/529; Message du 11 novembre 1981 concernant la LBFA, in FF 1982 I, p. 307 et 325; Claude Paquier-Boinay, Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage, thèse Lausanne 1990, p. 210; Benno Studer/Eduard Hofer, Le droit du bail à ferme agricole, p. 302; Manuel Müller, Les dispositions de droit privé de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, in Communications de droit agraire/Blätter für Agrarrecht 1987, II, note de pied n°29, p. 41). S'il veut échapper à la demeure de l'art. 21 LBFA et aux sanctions

pénales prévues à l'art. 54 al. 1 LBFA, le fermier qui ne veut pas payer un fermage qu'il estime soumis à approbation et, éventuellement, excessif doit saisir l'autorité compétente et consigner le montant convenu (Paquier-Boinay, op. cit., p. 210; Studer/Hofer, op. cit., p. 297 et p. 302; Müller, op. cit., p. 41).

Lorsque le fermier est en demeure pour le paiement du fermage, le bailleur peut lui signifier par écrit qu'à défaut de paiement dans les six mois, le bail sera résilié à ce terme (art. 21 al. 1 LBFA). On a vu que, dans le cas d'une entreprise agricole, l'absence de décision de l'autorité administrative sur le fermage n'empêche pas le fermier de tomber en demeure s'il ne règle pas le montant convenu et exigible. En l'occurrence, il n'y avait donc pas lieu, a priori, de suspendre la procédure civile jusqu'à ce que le Tribunal administratif ait tranché la

question de savoir si le bail à ferme portait sur une entreprise agricole ou un immeuble agricole.

Selon les circonstances, il se peut toutefois que le montant en souffrance à l'échéance du délai de six mois se révèle finalement équivalent ou inférieur à l'addition des parts de fermage déclarées illicites par l'autorité administrative, et donc nulles. Ce cas de figure est susceptible de se présenter si le fermier d'une entreprise agricole s'est contenté de payer au bailleur la partie du fermage qu'il ne considérait pas comme excessive et que celle-ci correspond ou dépasse le fermage réduit par l'autorité administrative. Si pareil risque existe, une suspension de la procédure par le juge civil s'impose, car il serait insatisfaisant qu'une évacuation soit prononcée alors que la somme impayée n'était pas due en définitive.

Une telle hypothèse est exclue en l'espèce. Lors de l'avis comminatoire du 23 janvier 2002, les fermages de juin à septembre 2001 (11'500 fr.) ainsi que d'octobre et novembre (6'000 fr.) étaient impayés; durant le délai de six mois de l'art. 21 al. 1 LBFA, seul un montant de 5'000 fr. a été réglé, en plusieurs fois, sans que l'on sache du reste si ces sommes ont été imputées sur les arriérés de fermage ou sur les fermages dus à partir de janvier 2002. Toujours est-il que, dans l'hypothèse la plus favorable aux fermiers, un montant de 12'500 fr. restait impayé à l'échéance du délai de six mois. Or, même si l'autorité administrative devait réduire de moitié le loyer mensuel de 3'000 fr., ce qui ne paraît déjà plus dans l'ordre du possible, il subsisterait encore un solde impayé de 3'500 fr., de sorte que l'évacuation serait de toute façon bien fondée.

Dans ces conditions, la cour cantonale n'a manifestement pas appliqué l'art. 107 LPC/GE de manière arbitraire en optant pour le principe de célérité. Un refus de suspendre la procédure était d'autant plus justifié que les arriérés de fermage ont continué de s'accumuler depuis l'avis comminatoire du 23 janvier 2002.

3.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ). En revanche, ils n'auront pas à verser une indemnité de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs, vu l'art. 36a OJ, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 16 septembre 2003

Au nom de la Ire Cour civile

du Tribunal fédéral suisse

Le Président: La Greffière: