

Art. 275 CO

A. Définition et champ d'application

Le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits.

I. Définition

[Deutsche Fassung]

A. Begriff und Geltungsbereich

Durch den Pachtvertrag verpflichten sich der Verpächter, dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Pachtzins zu leisten.

I. Begriff

[versione italiana]

A. Definizione e campo d'applicazione

L'affitto è il contratto per cui il locatore si obbliga a concedere all'affittuario una cosa o un diritto produttivi di utilità perché ne usi e raccolga i frutti ed i proventi, e l'affittuario si obbliga a pagarli in corrispettivo un fitto.

I. Definizione

[English version]

A. Definition and scope of application

The usufructuary lease is a contract whereby the lessor undertakes to grant the lessee the use of a productive object or right and the benefit of its fruits or proceeds in exchange for rent.

I. Definition

SOMMAIRE

	Note
I. Notion de bail à ferme	1
1. Définition	1
2. Distinctions	3
a) Bail à ferme ordinaire et bail à ferme agricole	4
b) Bail à ferme ordinaire et bail à cheptel	5
[1248] 3. Délimitations	6
a) Par rapport à la vente	7
b) Par rapport au bail à loyer	8
c) Par rapport au prêt à usage	14
d) Par rapport au contrat de licence	15

e) Par rapport à l'usufruit et au droit d'habitation	19
f) Par rapport au contrat de dépôt	21
II. Parties au contrat	22
III. Obligations principales des parties	23
1. Obligations du bailleur	23
2. Obligations du fermier	25
IV. Eléments constitutifs	28
1. Un bien ou un droit productif	29
2. La cession de l'usage et de la jouissance pour une certaine durée	31
3. Le fermage	33
V. Objet du bail	34
VI. Formation du contrat	40
VII. Qualification de quelques baux particuliers	43
1. Locaux commerciaux	44
2. Restaurants, bars et cafés	48
3. Locaux situés dans un centre commercial	53

BIBLIOGRAPHIE :

BLUM RUDOLF E./PEDRAZZINI MARIO M., Das Schweizerische Patentrecht – Kommentar zum Bundesgesetz betreffend die Erfindungspatente vom 25. Juni 1954, 2^e éd., Berne 1975 ; BÖHM HELMUT, Gedanken zur Abgrenzung von Miete und Pacht (unter besonderer Berücksichtigung der Qualifizierung von Verträgen in einem Einkaufszentrum), in Pichonnaz/Vogt/Wolf (éd.), Spuren des römischen Rechts – Festschrift für Bruno Huwiler zum 65. Geburtstag, Berne 2007, 69 ss ; CARRON BLAISE, Les spécificités du bail à ferme (art. 275 ss CO), in Bohnet/Carron (éd.), 19^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2016, 121 ss (cité : Spécificités bail à ferme) ; GUYER HANS, Die rechtliche Stellung des Lizenznehmers im Patentrecht, thèse Zurich 1949 ; HIGI PETER, Zürcher Kommentar, Bd. 5, Teil, bd. 2b, Die Pacht, Art. 275-304 OR, 3^e éd., Zurich 2000 (cité : ZK-HIGI) ; LACHAT DAVID, Le bail des cafés et des restaurants, in Bohnet/Carron (éd.), 18^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, 221 ss (cité : Bail des cafés et des restaurants) ; PROBST THOMAS, Le contrat de licence, in Pichonnaz/Werro (éd.), La pratique contractuelle 3 – Symposium en droit des contrats, Genève 2012 ; RONCORONI GIACOMO, Bail à ferme I à VIII, FJS n^{os} 832-839, Genève 2000 (cité : FJS 2000) ; ROUVINEZ JULIEN, La licence des droits de la personnalité – Etude de droit privé suisse, thèse Genève 2011 ; STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome III, 4^e éd., Berne 2012 (cité : STEINAUER, DR III) ; ZENHÄUSERN URS, Der internationale Lizenzvertrag, thèse Fribourg 1991.

[1249] I. Notion de bail à ferme

1. Définition

Selon l'**art. 275 CO**, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'engage, pour une certaine durée, à céder l'usage d'un bien productif (N 35 ss) ou d'un droit productif (N 36 ss) au fermier et à lui en laisser percevoir les fruits naturels et/ou civils (N 38), en contrepartie d'une rémunération appelée fermage (N 33) (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2** ; **TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2797**).

Le contrat de bail à ferme peut être **qualifié** des manières suivantes :

2

- a) Un contrat **nommé**. Le bail à ferme (non agricole) est régi par les art. 275 à 304 CO, complétés par l'Ordonnance sur le bail à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF, **RS 221.213.11** ; sur la distinction, cf. N 4). Les contrats de baux à ferme agricoles font l'objet d'une réglementation spéciale, à savoir la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA, **RS 221.213.2** ; cf. **art. 276a al. 1 CO**).
- b) Un contrat **d'usage** (TERCIER/FAVRE, N 430). Le bail à ferme a pour but de céder au fermier l'usage et la jouissance d'un bien ou d'un droit productif (N 35 ss).
- c) Un contrat **synallagmatique** (TERCIER/FAVRE, N 346). Les parties, bailleur et fermier, échangent en effet leurs prestations : l'usage et la jouissance de l'objet affermé sont cédés au fermier par le bailleur, en contrepartie du paiement d'un fermage (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 20).
- d) Un contrat **de durée** (TERCIER/FAVRE, N 380). Le contrat de bail à ferme est conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Les obligations des parties, soit la cession de l'usage et de la jouissance de la chose pour le bailleur et le paiement du fermage pour le fermier, se prolongent dans le temps et durent toute la durée du bail.
- e) Un contrat **conclu à titre onéreux** (TERCIER/FAVRE, N 444). En contrepartie du droit d'utiliser et de jouir de la chose affermée, le fermier doit payer un fermage au bailleur.

[1250] 2. Distinctions

Il importe de **distinguer** le bail à ferme ordinaire de deux types de baux à ferme spéciaux faisant l'objet de dispositions spécifiques.

3

a) Bail à ferme ordinaire et bail à ferme agricole

Dans le cadre d'un bail à ferme agricole, le bailleur cède également au fermier l'usage de la chose affermée afin d'en percevoir les fruits moyennant le paiement d'un fermage, mais il le fait **à des fins agricoles**. Le bail à ferme agricole est **régé par la LBFA**, qui constitue une *lex specialis* par rapport aux **art. 275 ss CO** (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2865 s. et 2869). Peuvent faire l'objet d'un bail à ferme agricole au sens de la LBFA, les immeubles affectés à l'agriculture, les entreprises agricoles et les entreprises accessoires non agricoles qui forment une unité économique avec une entreprise agricole (**art. 1 al. 1 LBFA**), à l'exclusion des immeubles de peu d'étendue (**art. 2 LBFA**), des immeubles entièrement situés en zone à bâtir (**art. 2a LBFA**) et, dans la mesure où les cantons légifèrent à ce sujet, des alpages et des pâturages (**art. 3 LBFA**) (pour plus de détails, cf. **art. 276a CO** N 5 ss ; **TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2872 ss**). Par rapport au bail à ferme agricole, le bail à ferme ordinaire se définit donc négativement et englobe tous les contrats n'ayant pas une fin agricole au sens de la LBFA.

4

b) Bail à ferme ordinaire et bail à cheptel

Le bail à cheptel est un bail à ferme qui porte **exclusivement** sur du **bétail**, au contraire du bail à ferme ordinaire, applicable aussi à d'autres objets (à ce sujet, cf. N 34 ss). Le bail à cheptel est régi par les art. 302 à 304 CO, les **art. 275 ss CO** restant valables à titre subsidiaire (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2820). Pour plus de détails, on renvoie aux commentaires des dispositions du bail à cheptel (en particulier, **art. 302 CO** N 5 ss).

5

3. Délimitations

Le bail à ferme (non agricole) peut faire l'objet des **délimitations** suivantes par rapport à d'autres contrats nommés et innommés :

6

[1251] *a) Par rapport à la vente*

Dans la vente, le vendeur **transfère** à l'acheteur la **propriété** de la chose alors que, dans le bail à ferme, le bailleur en cède uniquement l'usage et la jouissance (**CR CO I-RONCORONI, N 14** ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2809). En outre, le bail à ferme est un contrat de durée, alors que la vente est un **contrat à exécution instantanée**, c'est-à-dire que l'obligation s'exécute en une ou quelques fois (**art. 253 CO** N 80 ; TERCIER/FAVRE, N 373).

7

b) Par rapport au bail à loyer

Ce n'est que lors de la révision totale du droit du bail de 1989 que le législateur a introduit un nouveau Titre huitième^{bis}, consacré spécifiquement au bail à ferme. Auparavant, les deux réglementations étaient traitées dans le même titre (Message, 1391). Nonobstant cette émancipation formelle, les deux réglementations demeurent **proches** l'une de l'autre (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 1 et 9).

8

Le contrat de bail à ferme se **distingue** du bail à loyer par son but (N 10) et par son objet (N 11). La dernière partie du commentaire du présent article est consacrée à des développements particuliers sur cette délimitation (N 43 ss).

9

Premièrement, le **but** du contrat de bail à ferme diffère de celui du bail à loyer. Dans le bail à loyer, le bailleur ne cède que l'usage de la chose au locataire (**art. 253 CO**), sans égard à sa productivité (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 33). Dans le bail à ferme, l'objet affermé est cédé non seulement pour que le fermier en fasse usage, mais aussi pour qu'il en jouisse et en perçoive les fruits (**art. 275 CO** ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2811). Le fermier bénéficie donc de la faculté supplémentaire d'exploiter la chose affermée en retirant ses fruits naturels ou civils (N 38). Une même chose peut faire l'objet d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme, selon le but convenu. Par exemple, si un pré est cédé pour y faire de l'équitation, il s'agit d'un bail à loyer, alors que s'il l'est dans l'objectif d'y permettre le ramassage du foin, il s'agit d'un bail à ferme (**CR CO I-RONCORONI, N 8**).

10

Deuxièmement, le bail à loyer et le bail à ferme diffèrent par leur **objet**. Un bail à loyer peut porter sur des choses (mobilières ou immobilières, productives ou non productives) mais pas uniquement sur des droits productifs (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2**). Le bail à ferme a, quant à lui, pour objet des choses productives et/ou des droits productifs (N 35 ss). Les biens en soi [1252] improductifs peuvent également faire l'objet d'un bail à ferme, mais uniquement s'ils sont affermés avec d'autres choses productives, comme une entreprise (**CR CO I-RONCORONI, N 7**).

11

Au vu de ce qui précède, l'objet du bail à ferme est donc à la fois **plus large et plus étroit** que celui d'un bail à loyer. D'une part, il est plus large car un bail à ferme peut porter tant sur des biens que sur des droits et d'autre part, plus étroit car son objet doit impérativement être productif (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 28). 12

Il n'est pas aisé de déterminer si la remise à titre onéreux de locaux affectés à un usage commercial constitue un bail à loyer ou un bail à ferme. A ce sujet, cf. N 44 ss. 13

c) Par rapport au prêt à usage

Le bail à loyer se distingue du prêt à usage dans la mesure où le premier est un contrat à titre onéreux, c'est-à-dire que le fermier doit payer un fermage en contrepartie du droit d'user et de jouir de la chose affermée, alors que le second est un contrat **à titre gratuit**, puisque l'usage de la chose prêtée est gratuit (CR CO I-RONCORONI, N 15). 14

d) Par rapport au contrat de licence

La délimitation entre bail à ferme et contrat de licence fait l'objet d'un **débat** en doctrine et jurisprudence. Au fil des ans, cette question a fait l'objet de solutions diverses. 15

Par le **passé**, les auteurs étaient en faveur d'une assimilation des règles du contrat de licence à celles du bail à ferme (à ce sujet, cf. ROUVINEZ, 251 et les références citées, notamment GUYER, 48 s.). Quant au TF, il s'est d'abord contenté de relever que l'on pouvait « considérer comme le point de vue dominant celui qui admet l'analogie [du contrat de licence] avec le contrat de bail [...] à ferme et qui le range [...] parmi les rapports de droit de ce type, dont il présente les éléments essentiels » (ATF 51 II 57, c. 2, JdT 1925 I 331), puis il a également admis que le contrat de licence se rapprochait beaucoup du bail à ferme et qu'il était ainsi soumis aux principes juridiques régissant ce contrat (ATF 61 II 142, c. 4, JdT 1935 I 591 ; ATF 53 II 127, c. 2, JdT 1927 I 453). 16

[1253] La jurisprudence a évolué et rejette **aujourd'hui** une assimilation du contrat de licence avec le bail à ferme (dans ce sens, ATF 92 II 299, c. 3a). Le TF refuse ainsi d'appliquer la réglementation sur le bail à ferme à la licence, qualifiant ce contrat de *sui generis* (ég. ROUVINEZ, 251). La majorité de la doctrine adhère à ce point de vue en avançant plusieurs arguments (à ce sujet, cf. ROUVINEZ, 251 s. et les réf. cit., notamment : BLUM /PEDRAZZINI, art. 34 LBI N 12 et ZENHÄUSERN, 30 ; PROBST, 122). *Premièrement*, le bail à ferme s'est progressivement limité à des situations si particulières que son objet est devenu complètement différent de celui du contrat de licence. L'entier de la réglementation du bail à ferme se préoccupe de protéger la partie faible, à savoir le fermier, alors que cette préoccupation est étrangère au contrat de licence. Outre ces considérations générales, la doctrine majoritaire avance *deuxièmement* des arguments juridiques. Le bail à ferme porte le plus souvent sur un bien corporel présentant des caractéristiques bien trop spécifiques et éloignées des biens immatériels faisant l'objet d'un contrat de licence. Les auteurs vont même jusqu'à dire que la lecture des dispositions légales sur le bail à ferme révèle aisément que ce type de contrat visait en premier lieu comme objet des choses corporelles et que de nombreuses dispositions ne sont donc pas ou peu appropriées pour les biens immatériels pouvant être objet d'un contrat de licence. *Troisièmement*, les deux contrats divergent sur d'autres points : le contrat de licence est en principe cédé à titre non exclusif, alors que le bail à ferme serait nécessairement exclusif ; le contrat de sous-licence est souvent exclu en pratique, alors que le sous-affermage est chose courante ; le contrat de licence est fondé sur 17

la confiance réciproque des parties, alors que cette préoccupation n'est pas pertinente pour un bail à ferme (ROUVINEZ, 251 s. et les réf. cit., notamment : BLUM/PEDRAZZINI, [art. 34 LBI](#) N 12 et ZENHÄUSERN, 30 ; PROBST, 122).

A notre avis, la distinction est souvent artificielle et difficile à mettre en œuvre, notamment pour les raisons suivantes qui font écho aux arguments mentionnés ci-dessus (N 17). *Premièrement*, le donneur de licence cède l'usage et la jouissance d'un droit immatériel au preneur de licence généralement contre une rémunération appelée redevance (TERCIER/FAVRE, N 7950 ss). Le bailleur à ferme et le fermier ont donc des obligations identiques. Le fait que la réglementation du bail à ferme protège le fermier alors que celle du contrat de licence ne s'en préoccupe pas n'est pas un argument pertinent, dans la mesure où il s'agit d'une pétition de principe qui n'introduit pas de véritable critère de délimitation entre les deux contrats. *Deuxièmement*, un bail à ferme – tout comme un contrat de licence – peut avoir pour objet un droit productif (N 36 ss), p. ex. un droit immatériel comme le know-how. Il semble donc erroné de prétendre que l'objet de ces contrats est fondamentalement différent. *Troisièmement*, certains auteurs justifient la délimitation entre les deux contrats par le fait que le bail à ferme est exclusif. Ce point de vue est inexact dans la mesure où le bail à ferme peut très bien porter sur un droit productif utilisé simultanément par plusieurs personnes. A notre sens, les arguments invoqués par la doctrine pour délimiter strictement le contrat de licence du bail à ferme ne résistent donc que difficilement à un examen critique (d'un avis semblable, ROUVINEZ, 253 ss).

18

e) Par rapport à l'usufruit et au droit d'habitation

L'usufruit et le droit d'habitation sont des **droits réels limités**, plus particulièrement des servitudes personnelles qui confèrent à leur titulaire, pour le premier, le droit d'user et de jouir d'une chose et, pour le second, le droit de demeurer dans un logement (STEINAUER, DR III, N 2401 et 2496 s. ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 1989 s.).

19

Leur titulaire dispose donc de véritables droits de nature réelle, **opposables à tous**, alors que le bail à ferme ne confère au fermier qu'une prétention personnelle dirigée contre le bailleur tendant à la cession de l'usage et de la jouissance de la chose affermée (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2817). Toutefois, si le bail à ferme d'un immeuble est annoté au registre foncier (cf. [art. 290 CO](#) qui renvoie à l'[art. 261b CO](#)), cela a pour effet de le rendre opposable aux tiers, plus précisément à un futur acquéreur en cas de vente, qui l'obligera à laisser au fermier l'usage et la jouissance de cet immeuble (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2817 qui renvoie à N 1990 ; [art. 261b CO](#) N 2).

20

f) Par rapport au contrat de dépôt

Dans un contrat de dépôt (art. 472 à 491 CO), le dépositaire se voit confier une chose mobilière afin de la conserver en lieu sûr. Contrairement au fermier, il n'a en principe **pas le droit d'en user et d'en récolter les fruits** (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Rem. prélim. art. 253-273c CO N 30 ; [CR CO I-BARBEY](#), [art. 474 CO](#) N 1 ss ; TERCIER/FAVRE/COUCHEPIN, N 6587 s. et 6646).

21

[1255] **II. Parties au contrat**

La personne qui cède l'usage et la jouissance de la chose affermée est le **bailleur**, alors que celui qui en use et en perçoit les fruits est le **fermier** (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2798 ;

22

ZK-HIGI, N 15). Bailleur et fermier peuvent être des personnes physiques ou morales. Il est également possible que plusieurs personnes soient co-bailleres ou co-fermières (ZK-HIGI, Rem. prélim. art. 275-304 CO N 88 ss). Le commentaire de l'art. 253 CO contient des développements supplémentaires à ce sujet (art. 253 N 2 ss).

III. Obligations principales des parties

1. Obligations du bailleur

Le bailleur a l'obligation principale de **céder l'usage et la jouissance d'un bien ou d'un droit productif** au fermier. Conformément à l'art. 278 al. 1 CO, le bailleur doit lui délivrer l'objet du bail, à la date convenue entre les parties, dans un état approprié à l'usage et à l'exploitation pour lesquels il a été affermé (au sujet de l'objet du bail, cf. N 34 ss). L'objet affermé doit donc être mis à disposition sans défaut pouvant empêcher ou affecter son utilisation ou son exploitation. La chose affermée doit avoir une nature productive, et le fermier doit pouvoir en retirer les fruits naturels et civils. Toutefois, le bailleur ne répond de la quantité de fruits perçus ou du chiffre d'affaires réalisé par le fermier que si les parties en ont convenu ainsi (RONCORONI, FJS 2000, n° 834, 2 ; ROUVINEZ, 287 ss).

Le commentaire de l'art. 278 CO contient plus de détails sur les obligations principales du bailleur (art. 278 CO N 4 ss). 24

2. Obligations du fermier

L'obligation principale du fermier est de **payer un fermage**, en contrepartie de la cession de l'usage et de la jouissance de l'objet affermé (à ce sujet, cf. ég. N 33). 25

Même si de nombreuses conventions prévoient un **devoir d'exploiter** et de tirer profit de l'objet affermé, cela ne constitue pas un élément essentiel du contrat. Une telle obligation n'existe que dans les situations suivantes : si les parties en ont convenu ainsi, si le fermage doit être payé en tout ou en partie par une quote-part des fruits perçus (ATF 44 II 267, c. 3, JdT 1919 I 386), si [1256] la non-exploitation réduirait la productivité de l'objet affermé ou si un tel devoir résulte de la nature de l'objet du bail et de son usage habituel (CR CO I- RONCORONI, N 1 ; ROUVINEZ, 250 s. ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2835 ; ZK-HIGI, N 43 ss ; au sujet de l'exploitation d'une entreprise commerciale et du maintien de la clientèle, cf. ATF 68 II 237, c. 2, JdT 1943 I 9 ; OGer TG, RSJ 1969 98). 26

Le commentaire de l'art. 283 CO contient des développements complémentaires sur les devoirs principaux du fermier (art. 283 CO N 4 ss). 27

IV. Éléments constitutifs

Un bail à ferme doit porter sur une chose productive ou un droit productif (N 34 ss), le bailleur doit céder au fermier l'usage et la jouissance de ce bien ou de ce droit pour une durée déterminée (N 2) et, en contrepartie, le fermier doit au bailleur une rémunération appelée fermage (N 33 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2802 ss). 28

1. Un bien ou un droit productif

Le bail à ferme doit porter sur un bien ou un droit productif, c'est-à-dire duquel le fermier peut **retirer des fruits** naturels ou civils. 29

Sur la notion de bien et de droit, cf. N 35 ss. Sur le caractère productif, cf. N 38. 30

2. La cession de l'usage et de la jouissance pour une certaine durée

Le bailleur cède au fermier non seulement le **droit d'user** de l'objet affermé mais également le droit d'en **jouir** et partant de l'**exploiter** et d'en retirer les fruits naturels et civils. 31

Le bail à ferme est un contrat de durée (N 2). Les parties fixent librement la **durée du contrat**. A défaut d'un tel accord, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée pouvant être résilié selon les termes et délais prévus par l'**art. 296 CO** (ATF 56 II 189, c. 2 ; JdT 1930 I 546 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2805 s. ; ZK-HIGI, N 34). 32

[1257] 3. Le fermage

Le fermage constitue la **contre-prestation** que le fermier doit au bailleur pour la cession de l'usage et de la jouissance de la chose affermée (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2807). Il consiste le plus souvent en une somme d'argent déterminée ou déterminable, mais peut également prendre la forme d'une quote-part des fruits perçus par le fermier (on parle alors de métayage ou de colonage partiaire). Une combinaison des deux formes est aussi envisageable (**CR CO I-RONCORONI**, N 4 ; ROUVINEZ, 250 ; ZK-HIGI, N 50). 33

V. Objet du bail

Un bail à ferme peut porter aussi bien sur des choses productives mobilières ou immobilières (N 35) que sur des droits productifs (N 36). 34

Les **biens productifs** sur lesquels un bail à ferme peut porter comprennent aussi bien des choses immobilières que des choses mobilières. Parmi les objets immobiliers, on peut citer les fonds agricoles (**art. 276a CO** N 5 ss), d'autres immeubles tels que les gravières, les carrières, les mines ou les tourbières (**ATF 86 I 229**, c. 2, JdT 1961 I 461 ; **ATF 81 II 351**, c. 1, JdT 1956 I 109 ; KGer SG, RSJ 1983 375 s. ; TC VD, RSJ 1976 360). Les choses mobilières faisant l'objet d'un bail à ferme sont plus rares. On peut penser à l'exemple du bail à cheptel qui est un bail à ferme portant sur du bétail (cf. **art. 302 ss CO**) ou à l'exploitation d'un restaurant sur un bateau (ATF 48 II 249, c. 1, JdT 1922 I 472) ou dans un wagon (ZK-HIGI, N 29). En pratique, les choses mobilières sont plutôt affermées avec un fonds ou des locaux immobiliers en tant qu'éléments nécessaires à l'exploitation de ceux-ci (**CR CO I-RONCORONI**, N 1 ; ZK-HIGI, N 29). 35

S'agissant des **droits productifs**, seuls les droits de jouissance du droit privé – tels que les droits de propriété immatérielle (y compris le goodwill, le know-how ou la clientèle), les usufruits ainsi que les créances – peuvent faire l'objet d'un bail à ferme. Il faut les distinguer des droits de jouissance du droit public, comme le droit de pêche, de chasse ou d'exploiter les eaux. Ceux-ci font l'objet de concessions de droit public, qui ne peuvent en principe pas faire l'objet d'un bail à ferme à moins que le droit public n'en autorise la cession (**ATF 131 III 257**, c. 3 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 2 ; dans ce sens, ZK-HIGI, N 31). 36

[1258] Il n'est pas impossible qu'un bail à ferme constitue une **combinaison de biens et de droits** productifs. Tel peut être le cas lorsque le bailleur cède au fermier l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée (N 46 et 52 ; ZK-HIGI, N 31 ; ég. ZK-HIGI, Rem. prélim. art. 275-304 CO N 123 ss, qui parle de *Betriebspacht* ou d'*Unternehmenspacht*). Une telle cession porte à la fois sur des choses immobilières (p. ex. un café-restaurant cédé avec ses 37

installations et sa clientèle), sur des choses mobilières (p. ex. un restaurant sur un bateau ou dans un wagon, cf. ZK-HIGI, N 29) et sur des droits productifs (p. ex. le know-how ou le goodwill relatif aux choses cédées ; un permis de chasse ou de pêche cessible selon le droit public, cf. ZK-HIGI, N 31).

Les biens et/ou les droits objets du bail sont **productifs**, c'est-à-dire que leur utilisation doit permettre au fermier de percevoir des fruits. Il peut s'agir des fruits naturels – c'est-à-dire les produits de la chose elle-même tels que les fruits, les légumes, les céréales et le lait – ou des fruits civils, tels que les loyers, les dividendes, les intérêts d'un crédit et les droits de licence. Le fait que les fruits perçus par le fermier soient automatiquement produits par la chose elle-même sans intervention du fermier ou que leur production nécessite une exploitation de la chose par ce dernier n'est pas déterminant (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2 ; CR CO I- RONCORONI, N 3 ; ZK-HIGI, N 21**).

Le législateur précise qu'un bail à ferme peut porter tant sur un **local commercial** que sur une **habitation** (**art. 276 CO**). Si l'existence d'un bail à ferme portant sur un local commercial (sur cette notion, cf. **art. 253a CO N 5 ss**) ne pose pas de difficultés particulières, il n'en va pas de même du bail à ferme d'habitation. En effet, il n'est pas évident, voire impossible d'une part d'admettre qu'une habitation puisse être l'objet principal d'un bail à ferme et, d'autre part, d'imaginer comment une habitation puisse être un bien productif (ZK-HIGI, **art. 298 CO N 5**). Quoi qu'il en soit, le législateur ne peut qu'avoir voulu reprendre la notion d'habitation existant en droit du bail, à laquelle se réfère d'ailleurs expressément une partie de la doctrine (Message, 1400 ; RONCORONI, FJS 2000, n° 832, 5 ; sur la notion d'habitation, cf. **art. 253a CO N 3 s. ; TF, arrêt du 23.09.2015, 4A_109/2015, c. 3.2**).

[1259] VI. Formation du contrat

La conclusion d'un bail à ferme suppose, comme tout contrat, un **échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes** des parties portant au moins **sur les éléments objectivement essentiels** du contrat, à savoir sur la chose ou le droit productif cédé (à ce sujet, cf. N 34 ss) et le fermage (à ce sujet, cf. N 33). A défaut, le contrat n'est pas conclu. Par contre, contrairement à certaines opinions doctrinales (ZK-HIGI, N 59), les parties ne doivent pas absolument convenir de la durée du bail et du devoir d'exploitation du fermier. L'absence d'accord sur ces deux éléments ne remet pas en cause l'existence d'un bail à ferme (sur l'absence de convention sur la durée, cf. N 32 ; sur l'obligation d'exploiter, cf. N 26).

Pour que le contrat produise des effets juridiques, il doit également respecter les **prescriptions générales de validité** relatives notamment à l'objet du contrat (**art. 19 s. CO**) et au consentement (**art. 23 ss CO**) (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 58).

Le contrat de bail à ferme n'est soumis à **aucune forme** particulière et peut même être conclu oralement ou de manière tacite, à moins qu'un canton rende obligatoire sur son territoire l'utilisation de la **formule officielle** pour la conclusion de tout nouveau bail en cas de **pénurie** de logements. En effet, de par le renvoi de l'**art. 253b al. 1 CO**, l'**art. 270 al. 1 CO** devrait également permettre aux cantons d'exiger, en cas de pénurie de logements, l'usage de la formule officielle pour la conclusion de nouveaux baux à ferme non agricoles portant (principalement) sur une habitation (**art. 270 CO N 72 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N**

59). On peut néanmoins douter de la signification pratique d'une telle exception car un bail à ferme d'habitation ne peut à notre avis exister en pratique (N 39 ; du même avis, ZK-HIGI, N 59 s.).

VII. Qualification de quelques baux particuliers

Il n'est pas toujours aisé de qualifier un rapport juridique, en particulier de déterminer s'il s'agit d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme (pour des développements généraux, cf. N 8 ss). Il convient donc de mettre en évidence les critères pertinents permettant de faire cette distinction, notamment pour des locaux commerciaux (N 44 ss), pour des restaurants, bars et cafés (N 48 ss) ou pour des locaux situés dans un centre commercial (N 53 ss).

[1260] 1. Locaux commerciaux

Lorsqu'un local commercial est l'objet d'un contrat de cession à titre onéreux, la qualification contractuelle – bail à loyer ou à ferme (N 8 ss) – n'est **pas toujours évidente**.

Pour déterminer s'il s'agit d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme, il faut examiner si les locaux sont uniquement remis avec leurs installations ou si le bailleur remet aussi l'exploitation de son entreprise ainsi que ses relations d'affaires (p. ex. clientèle, fournisseurs, personnel, etc.). Dans ce dernier cas, il s'agit d'un bail à ferme, car l'objet du contrat comprend un ensemble de droits et d'obligations productifs exploités en la forme commerciale. Si le preneur à bail perçoit un revenu, il faut déterminer si celui-ci est dû avant tout à son activité ou à l'usage de la chose qui produit naturellement du revenu. Si le revenu provient d'une activité exercée dans des locaux en soi improductifs, il s'agit d'un bail à loyer. Il en va ainsi des bureaux, des magasins, des ateliers, etc., même si les locaux en question sont loués avec des installations. En revanche, si le chiffre d'affaires résulte du simple usage de la chose dont la nature est intimement liée à l'activité productrice (p. ex. un restaurant aménagé et déjà exploité à l'enseigne connue), il s'agit alors d'un bail à ferme (ATF 103 II 247, c. 2b à 2d, JdT 1978 I 504 ; ATF 93 II 453, c. 1 et 4 ; ATF 68 II 237, c. 2, JdT 1943 I 9 ; CR CO I- RONCORONI, N 9 s. ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2815).

Selon la jurisprudence et la doctrine, il y a **bail à ferme** lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée et déjà exploitée, soit d'un outil de production (ATF 93 II 453, c. 1). La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé (ATF 128 III 419, c. 2.1 et les réf. cit. ; TF, arrêt du 08.10.2002, 4C.167/2002, c. 2.3 ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Rem. prélim. art. 253-273c CO N 26), la cession d'une laiterie avec ses installations et sa clientèle (OGer TG, RSJ 1969 98), ainsi que la cession de l'exploitation d'une entreprise et de l'usage des marques qui appartiennent à la bailleuse (ATF 50 II 82, c. 2, JdT 1924 I 403) doivent également être qualifiées de bail à ferme.

S'il revient à l'usager d'aménager les locaux pour en faire une entreprise productive, il faut qualifier le contrat de **bail à loyer**. La cession de locaux vides, de locaux aménagés mais encore jamais exploités (ATF 97 II 58, c. A et 1a) ou exploités dans un autre but sans que les relations d'affaires préexistantes ne puissent être reprises, de locaux dont les installations existantes ne suffisent pas pour exploiter l'entreprise ou sont rachetées par le nouvel exploitant, ou de locaux dont l'aménagement est modifié par l'exploitant à ses frais dès son arrivée, ne peut pas faire l'objet d'un bail à ferme. En effet, dans ces hypothèses, l'objet du contrat ne revêt pas (encore) le caractère productif prévu par le contrat au moment où l'usage est cédé (ATF 93 II 453, c. 1). Le nouvel exploitant doit donc apporter un

investissement personnel supplémentaire dans l'entreprise (rachat de matériel, nouvelles installations, travaux d'aménagement) pour qu'il puisse en percevoir un revenu (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 31 et 43 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 10 ; RONCORONI, FJS 2000, n° 833, 5).

2. Restaurants, bars et cafés

Les locaux utilisés pour l'exploitation d'un **restaurant**, d'un **café** ou d'un **bar** sont des locaux commerciaux (au sujet de ce type de baux, cf. LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, 221). Les principes développés ci-dessus (N 44 ss) valent donc également pour déterminer s'il s'agit d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme. **48**

Si le gérant d'un restaurant, d'un bar ou d'un café doit aménager tout ou partie des locaux à ses frais pour les rendre exploitables, ou s'il rachète le matériel appartenant à l'usager précédent, il s'agit plutôt d'un **bail à loyer**. Il en va de même lorsque l'usager réaménage les locaux, avec l'autorisation du bailleur, pour créer un restaurant d'un style différent du précédent ou si les locaux n'étaient pas précédemment affectés à la restauration ou au type d'établissement public souhaité (TF, arrêt du 21.05.2001, **4C.43/2000**, c. 2b, SJ 2001 I 541 : transformation d'un bar à champagne préexistant en un restaurant espagnol ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 47 ; LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, 225 s.). **49**

Par contre, si le bailleur remet en gérance libre un bar, un café ou un restaurant préexistant entièrement équipé et aménagé, ayant déjà ses relations d'affaires (clientèle, fournisseurs, personnel, enseigne) et prêt à être exploité sans que l'usager n'ait à effectuer de dépense significative supplémentaire, le contrat est alors un **bail à ferme** (**ATF 128 III 419**, c. 2.1 ; TF, SJ 2001 I 445, c. 3a ; LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, 225). **50**

Dans la pratique, les contrats suivants ont notamment été qualifiés de bail à ferme (cf. LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, 227 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 50) : la cession du restaurant d'un hôtel avec son in [1262] ventaire (AppGer TI, RSJ 1972 222), la cession d'une cantine avec ses installations et ses clients (RFJ 1993, 61, 63 s.), la cession de l'exploitation d'un service de restauration sur les bateaux d'une société de navigation (ATF 48 II 249, c. 1, JdT 1922 I 472), la cession d'un hôtel-restaurant avec son inventaire et l'obligation de respecter des jours et des horaires d'ouverture (LGVE 2000 I N° 21), la mise en gérance libre d'un bar (CJ GE, SJ 1985 237, c. 2 : il ressort de cet arrêt qu'il s'agit d'un bail à ferme mais le TF ne fait aucun développement sur la qualification du contrat) ou d'un café-restaurant entièrement équipé (**ATF 128 III 419**, c. 2.1 ; TF, arrêt du 30.04.2014, **4A_71/2014**, c. 1.1) et la cession d'un restaurant d'une installation sportive (RBOG 1985 67, c. 2). **51**

Certains auteurs admettent l'existence d'un bail à ferme dès qu'un local est cédé avec toutes ses installations (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, **Rem. pré. art. 275-304 CO N 2**). Ce point de vue est trop catégorique : des locaux entièrement équipés ne suffisent pas, il faut un véritable outil de production. Le TF parle d'ailleurs d'une « entreprise » (et pas de locaux) entièrement équipée (**ATF 128 III 419**, c. 2.1 ; TF, arrêt du 31.07.2012, **4A_222/2012**, c. 2.1 ; TF, SJ 2001 I 541, c. 2b). **52**

3. Locaux situés dans un centre commercial

Lorsque l'on analyse la **jurisprudence** du TF des dernières années, la plupart des décisions relatives aux baux concernant une structure située dans un centre commercial qualifient la relation juridique de bail à loyer, sans pour autant discuter ce point en détail (p. ex. TF, arrêt **53**

du 16.06.2004, **4P.18/2004**, c. 2.2 ; TF, arrêt du 16.11.2006, **4C.280/2006**, c. 3 ; TF, arrêt du 16.06.2004, **4C.56/2004**, c. 1.2 ; TF, arrêt du 16.11.2001, **4C.190/2001**, c. 2 ; TF, arrêt du 19.03.2001, **4C.1/2001** ; TF, arrêt du 16.01.2007, **4C.365/2006**, c. 3.2 ; TF, arrêt du 27.11.2006, **4C.53/2006**, c. 1). Une exception notable figure dans une décision qui concerne une sous-location dans un centre commercial en vue d'exploiter une boulangerie-pâtisserie (TF, arrêt du 20.01.2000, 4C.420/1999) : les juges y expriment leurs doutes sur la qualification du contrat effectuée par les instances inférieures (bail à loyer) mais n'approfondissent pas la question. Ils se contentent de mentionner qu'aucune des parties ne prétend qu'il s'agit d'un bail à ferme et que les constatations cantonales ne permettent pas de conclure dans ce sens (TF, arrêt du 20.01.2000, 4C.420/1999, c. 2b). Les contributions **doctrinales** suisses sur ce sujet demeurent elles aussi succinctes, malgré l'importance [1263] économique et le développement de ce genre de structures (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 51 et 52 ss pour un aperçu de doctrine étrangère).

Avant de qualifier les baux conclus pour des locaux situés dans un centre commercial, il convient de définir cette notion. Par **centre commercial**, on entend une unité physique de vente, organisée et gérée en tant qu'entreprise par un exploitant, qui comporte plusieurs commerces de détail appartenant à des branches variées et offrant un large assortiment de marchandises (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 53).

Outre l'obligation d'exploiter, l'usager doit **s'intégrer dans l'infrastructure générale** du centre commercial mise en place et maintenue par l'exploitant. Il est en principe tenu d'exercer un type défini d'activité et le bail fixe parfois même l'assortiment qu'il doit offrir. Il doit respecter les horaires d'ouverture, il a le droit et/ou le devoir de participer aux actions publicitaires communes et une partie de la rémunération due au bailleur dépend souvent de son chiffre d'affaires (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 54).

Se fondant sur ces spécificités, une partie de la doctrine – notamment en Autriche où la qualification des baux dans les centres commerciaux a fait l'objet d'un débat approfondi – est d'avis que, dans un centre commercial, l'intérêt du commerçant de disposer de locaux physiques pour son activité s'efface au profit de la possibilité de profiter des droits productifs (goodwill) rattachés au centre commercial lui-même (pour une présentation, cf. CARRON, Spécificités bail à ferme, N 54 et n. 92 et les réf. cit.). Par conséquent, le contrat conclu entre l'exploitant et l'usager serait un **bail à ferme** dont l'objet est l'entreprise du bailleur, c'est-à-dire le centre commercial, et pas l'entreprise que le fermier exploitera ensuite dans les locaux afferlés.

Un autre courant doctrinal rejette cette théorie et qualifie le contrat de **bail à loyer commercial** (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 56 et réf. cit.). Il réfute d'abord le fait que le centre commercial puisse être l'objet du bail. Si tel était le cas, l'usager devrait en effet percevoir les fruits du centre commercial, c'est-à-dire une part des revenus locatifs générés par celui-ci. Le véritable objet contractuel reste le local (souvent brut) mis à disposition par le bailleur. Ensuite, le caractère productif du local découlerait, selon ces auteurs, davantage des investissements et des apports du locataire que de son emplacement dans le centre.

A notre avis, il n'est pas possible de qualifier abstraitement un bail pour des locaux situés dans un centre commercial, sans **tenir compte des circons[1264] tances concrètes** (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 57). En effet, il faut déterminer dans chaque cas si la surface commerciale et les éventuels droits cédés à l'usager ont, en tant que tels, une nature productive. Ce sera notamment le cas lorsque les locaux sont entièrement équipés et ont

déjà fait l'objet d'une exploitation par le bailleur ou par un locataire précédent ; il s'agit alors d'un bail à ferme. Par contre, la mise à disposition de locaux non équipés constitue un bail à loyer. Les droits cédés par l'exploitant du centre commercial, notamment l'usage de la marque ou de l'enseigne du centre ainsi que la participation à des efforts de marketing ou de publicité communs, favorisent certes la productivité de l'activité du locataire mais ne constituent pas à eux seuls des droits productifs permettant de qualifier la relation de bail à ferme.

[1272] Art. 276a CO

2. Bail agricole

¹ Les baux à ferme portant sur des exploitations agricoles ou sur des immeubles affectés à l'agriculture sont régis par la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole, en tant qu'elle contient des dispositions spéciales.

² Au surplus, le code des obligations est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux.

[Deutsche Fassung]

2. Landwirtschaftliche Pacht

¹ Für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gilt das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht, soweit es besondere Regelungen enthält.

² Im Übrigen gilt das Obligationenrecht mit Ausnahme der Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

[versione italiana]

2. Affitto agricolo

¹ In quanto preveda disposizioni speciali, la legge federale del 4 ottobre 1985 sull'affitto agricolo si applica all'affitto di aziende agricole o di fondi adibiti all'agricoltura.

² Per il resto si applica il presente Codice, ad eccezione delle disposizioni concernenti l'affitto di locali d'abitazione e commerciali.

[English version]

2. Agricultural lease

¹ Usufructuary leases relating to agricultural enterprises or to agricultural land and buildings are governed by the Federal Act of 4 October 1985 on Agricultural Leases, insofar as it contains special provisions.

² In other respects the Code of Obligations applies with the exception of the provisions governing leases of residential and commercial premises.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet et nature	1
II. Conditions	3
III. Conséquences	11
1. Application prioritaire de la LBFA (al. 1)	11
2. Application subsidiaire du CO (al. 2)	12

[1273] BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet et nature

L'**art. 276a CO** traite des **baux à ferme agricoles** et précise partiellement les règles qui leur sont applicables. Cette disposition prévoit ainsi l'application de la LBFA à certaines conditions (N 6 ss ; à lire en relation avec les art. 1 à 3 LBFA). **1**

Cet article est de **nature absolument impérative**. Les parties ne peuvent donc pas y déroger, même en faveur du fermier (ZK-HIGI, N 2). **2**

II. Conditions

L'**art. 276a CO** s'applique uniquement aux **baux à ferme agricoles**, notion notamment précisée aux art. 1 à 3 LBFA. Pour que cette disposition s'applique, il faut donc avoir affaire à : **3**

1° Un bail à ferme

L'application de l'**art. 276a CO** suppose l'existence d'un bail à ferme. Les dispositions sur le bail à loyer ne prévoient aucun équivalent à l'**art. 276a CO**. En effet, la cession de l'usage d'un objet agricole fait en principe l'objet d'un bail à ferme en raison du caractère productif de l'objet cédé. **4**

2° Un objet agricole

Le bail doit porter sur un objet agricole. Ce concept recouvre trois catégories différentes (cf. **art. 1 al. 1 LBFA**) : un immeuble affecté à l'agriculture (N 6), une entreprise agricole (N 7) ou une entreprise accessoire à une entreprise agricole (N 8). **5**

Un **immeuble affecté à l'agriculture** (**art. 1 al. 1 lit. a LBFA**) est un bien-fonds avec ou sans bâtiment pouvant être loué en vue d'une utilisation agricole. Il ne doit pas faire partie d'une entreprise agricole qui constitue une catégorie particulière (N 7). L'immeuble doit être affecté à l'agriculture, c'est-à-dire qu'il doit être cédé à des fins agricoles, l'exploitation du sol étant à cet égard une caractéristique indispensable (**BSK OR I-STUDER/ [1274] KOLLER, N 4**). L'affectation agricole se détermine d'après la volonté des parties. Peu importe que l'immeuble puisse réellement être utilisé à des fins agricoles. Les allmends, les alpages et les pâturages, ainsi que les droits de jouissance et de participation à ceux-ci sont assimilés à des immeubles agricoles (**art. 6 al. 2 LDFR** et **art. 1 al. 3 LBFA**). **6**

Une **entreprise agricole** (**art. 1 al. 1 lit. b LBFA**) : ce concept est défini à l'**art. 7 al. 1 LDFR** comme une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Il doit donc s'agir d'une entreprise servant à la production agricole. Ainsi, une maison d'habitation placée sur un bien-fonds agricole n'est pas une entreprise agricole, car il s'agit d'un lieu d'habitation et non d'un moyen de production (STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 29). **7**

Une **entreprise accessoire** (art. 1 al. 1 lit. c LBFA) : il s'agit d'une entreprise non agricole qui forme une unité avec une entreprise agricole. 8

Toutefois, la LBFA **ne s'applique pas** aux objets agricoles (c'est-à-dire les immeubles affectés à l'agriculture et les entreprises agricoles) **de peu d'étendue** (art. 2 LBFA). Il s'agit des vignes de moins de 15 ares (art. 2 al. 1 lit. a LBFA) et des autres immeubles agricoles non bâtis de moins de 25 ares (art. 2 al. 1 lit. b LBFA). Ceux-ci sont régis par le **droit cantonal** (ou subsidiairement par le CO) qui peut toutefois les soumettre quand même à la LBFA (art. 2 al. 2 LBFA ; CR CO I-RONCORONI, N 3). 9

En outre, les **immeubles situés entièrement en zone à bâtir** ne sont pas non plus soumis à la LBFA (art. 2a LBFA), mais aux dispositions du CO. 10

III. Conséquences

1. Application prioritaire de la LBFA (al. 1)

Les baux à ferme agricoles, tels que définis ci-dessus (N 3 ss), de même que les baux à ferme agricoles que le droit cantonal soumet à la LBFA (N 9), sont **prioritairement régis** par cette dernière. Des dispositions de cette loi visent notamment à protéger les besoins spécifiques du fermier exploitant un immeuble agricole. Les dispositions de la LBFA dérogeant au CO s'appliquent au bail à ferme agricole (art. 276a al. 2 CO et art. 1 al. 4 LBFA), car la LBFA est une *lex specialis* par rapport au CO (ZK-HIGI, N 9). 11

[1275] 2. Application subsidiaire du CO (al. 2)

En l'absence de dispositions spéciales dans la LBFA, le bail à ferme agricole reste régi subsidiairement par les **dispositions du CO sur le bail à ferme** (Message, 1451 ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3a ; ZK-HIGI, N 16). 12

Toutefois, l'art. 276a al. 2 CO et l'art. 1 al. 4 LBFA prévoient expressément que les **dispositions du CO sur les baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ne s'appliquent pas** aux baux à ferme agricoles. Les besoins du fermier agricole ne sont en effet pas les mêmes que ceux d'un fermier non agricole. La LBFA prévoit donc des dispositions spécifiques destinées à protéger le fermier d'une exploitation agricole (Message, 1400 s. ; RONCORONI, FJS 2000, n° 832, 7). 13

Le TF a ainsi reconnu, dans le cadre d'un recours concernant une résiliation de bail à ferme agricole, que le bailleur n'était pas tenu de notifier **la résiliation séparément au fermier et à son conjoint**, comme c'est le cas pour un bail à loyer d'habitations (art. 266n CO). Le TF analyse la systématique du CO qui exclut la protection du logement de famille dans le cadre du bail à ferme non agricole, et celle de la LBFA, qui prévoit déjà une protection du fermier contre les congés, plus étendue que dans le cadre du bail à ferme non agricole. Il conclut que l'absence d'une disposition équivalente à l'art. 266n CO dans la LBFA ne résulte pas d'une omission, mais d'un silence qualifié du législateur (ATF 125 III 425, c. 3b). 14

Ainsi, les dispositions de **protection contre les congés** (art. 271 ss CO en relation avec l'art. 300 CO) et les dispositions de protection du fermier **contre les fermages abusifs** (art. 269 ss CO en relation avec l'art. 253b al. 1 CO) ne s'appliquent pas à un bail à ferme agricole. En revanche, l'art. 26 LBFA prévoit un droit d'action permettant au fermier de demander la 15

prolongation du bail et les **art. 42 ss LBFA** prévoient un contrôle des fermages par une autorité cantonale spécialisée.

L'**art. 283 al. 1 CO**, qui impose au fermier une **obligation d'exploitation** de la chose, ne s'applique pas au bail à ferme agricole. En revanche, l'**art. 21a LBFA** prévoit une obligation d'exploitation plus spécifique à l'égard du fermier. Il doit ainsi maintenir durablement la productivité du sol (al. 1) et, en principe, exploiter la chose affermée personnellement (al. 2). **16**

[1276] L'**art. 1 al. 4 LBFA** prévoit également la non-application des dispositions du CO sur la **consignation du fermage** (art. 259g à 259i CO en relation avec l'**art. 288 al. 1 CO**) au bail à ferme agricole. **17**

Les **dispositions du CO applicables au bail à ferme agricole** sont donc les suivantes (**18**
STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 83 ss) :

- *l'art. 277 CO* qui traite de l'obligation des parties d'établir un inventaire en début de bail. Ce devoir existe toutefois uniquement pour les provisions provenant de l'objet du bail, à savoir le foin, la litière et les engrais (cf. **art. 25 LBFA** ; **art. 277 CO** N 7) ;
- *l'art. 278 CO* qui concerne l'obligation de délivrance de la chose affermée à la charge du bailleur (cf. **art. 278 CO** N 3) ;
- *l'art. 280 CO* qui prévoit que le bailleur supporte les contributions publiques et les charges grevant la chose affermée (cf. **art. 280 CO** N 3) ;
- *l'art. 281 al. 1 CO* relatif au terme de paiement du fermage et des frais accessoires (cf. **art. 281 CO** N 3) ;
- *l'art. 283 al. 2 CO* qui consacre le devoir d'égards envers les voisins à la charge du fermier (cf. **art. 283 CO** N 3). Toutefois, les conséquences du non-respect de cette obligation sont régies exclusivement par l'**art. 17 LBFA** qui prévoit la possibilité pour les parties de résilier le bail de manière anticipée dans un délai de six mois pour cause de justes motifs ;
- *l'art. 284 al. 2 i.f. CO* relatif au devoir du fermier de remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur (cf. **art. 284 CO** N 5) ;
- *l'art. 286 CO* qui traite de l'obligation du fermier d'aviser le bailleur en cas d'importantes réparations ou de prétentions de tiers sur la chose affermée (cf. **art. 286 CO** N 5) ;
- *l'art. 287 CO* qui prévoit l'obligation du fermier de tolérer les réparations et inspections de la chose par le bailleur (cf. **art. 287 CO** N 4) ;
- *l'art. 288 CO* qui traite des droits du fermier en cas de non-délivrance de la chose affermée par le bailleur et en cas de défauts l'affectant. Toutefois, l'alinéa 2 n'est pas applicable et l'**art. 288 al. 1 lit. b CO** ne l'est que lorsque le bailleur conteste, sur le principe, son obligation de procéder aux réparations (cf. **art. 288 CO** N 3) ;
- *l'art. 289 CO* qui traite de la rénovation et de la modification de la chose affermée par le bailleur (cf. **art. 289 CO** N 8) ;
- [1277] *l'art. 290 lit. c CO* concernant l'annotation du bail au registre foncier (cf. **art. 290 CO** N 4) ;
- *l'art. 291 CO* qui traite du sous-contrat d'un bail à ferme (cf. **art. 291 CO** N 5) ;

- *l'art. 293 CO* qui prévoit la possibilité pour le fermier de restituer la chose affermée de manière anticipée en fin de bail et les conséquences y relatives (cf. *art. 293 CO N 8*) ;
- *l'art. 294 CO* concernant la compensation de créances découlant du bail à ferme (cf. *art. 294 CO N 3*) ;
- *l'art. 295 al. 1 CO* qui traite de la fin du bail à ferme de durée déterminée (cf. *art. 295 CO N 3*) ;
- *l'art. 296 al. 3 CO* qui prévoit les conséquences du non-respect des délais et termes applicables à la résiliation ordinaire d'un bail à ferme de durée indéterminée (cf. *art. 296 CO N 5*) ;
- *l'art. 297a CO* qui traite des conséquences de la faillite du fermier sur le bail (cf. *art. 297a CO N 4*) ;
- *l'art. 299 al. 3 CO* qui traite des conditions auxquelles le fermier doit une indemnisation au bailleur s'il dégrade la chose affermée. Toutefois, cette disposition est uniquement applicable aux provisions produites par la chose affermée elle-même (par exemple le fourrage, la litière et les engrais), lorsque leur qualité moindre à la sortie du bail est due à une exploitation inappropriée de la chose affermée par le fermier au cours de la dernière année (cf. *art. 25 LBFA ; art. 299 CO N 4*) ;
- *l'art. 299a CO* qui prévoit les modalités de restitution de la chose affermée en fin de bail, soit les devoirs de vérification et d'avis au fermier à la charge du bailleur (cf. *art. 299a CO N 4*) ;
- *l'art. 299b CO* qui concerne le remplacement des objets portés à l'inventaire, à la fin du bail. Toutefois, pour les provisions produites par la chose affermée elle-même (par exemple le fourrage, la litière et les engrais), *l'art. 299b al. 1 CO* ne s'applique que si leur qualité moindre à la sortie du bail est due à une exploitation inappropriée de la chose affermée par le fermier au cours de la dernière année (cf. *art. 25 LBFA ; art. 299b CO N 3*), et
- *l'art. 301 CO* qui contient un renvoi général au CPC. Cette disposition est applicable pour autant que les *art. 47 ss LBFA* ne contiennent pas de règles ou de renvois particuliers (cf. *art. 301 CO N 10*).

[1278] IV. Autorités spécifiques en matière de bail à ferme agricole

Les litiges ayant pour objet un bail à ferme agricole sont soumis à des **procédures particulières devant des autorités spécifiques administratives** désignées par le droit cantonal (*art. 47 ss LBFA*). Ces autorités sont notamment compétentes s'agissant de la réduction de la durée initiale du bail (*art. 7 al. 2 et 49 al. 1 LBFA*) et du contrôle des fermages (*art. 42 ss LBFA*) (pour plus de précisions à ce sujet, cf. *STUDER/HOFER, art. 47 à 53 LBFA*).

19

[1265] Art. 276 CO

II. Champ d'application

Les dispositions concernant les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage et la jouissance sont cédés avec ces habitations ou locaux commerciaux.

1. Habitations et locaux commerciaux

[Deutsche Fassung]

II. Geltungsbereich

Die Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Verpächter zusammen mit diesen Räumen dem Pächter zur Benutzung überlässt.

1. Wohn- und Geschäftsräume

[versione italiana]

II. Campo d'applicazione

Le disposizioni concernenti l'affitto di locali d'abitazione e commerciali si applicano parimenti alle cose concesse in uso e godimento con questi locali.

1. Locali d'abitazione e commerciali

[English version]

II. Scope of application

The provisions governing usufructuary leases of residential and commercial premises also apply to objects made available together with such premises for the use and enjoyment of the tenant.

1. Residential and commercial premises

SOMMAIRE

	Note
I. Objet et nature	1
II. Conditions	4
1. Bail à ferme non agricole	5
2. Bail portant sur une habitation ou un local commercial	6
a) Habitations	6
b) Locaux commerciaux	7
c) Choses dont l'usage et la jouissance sont cédés avec une habitation ou un local commercial	8

III. Dispositions applicables aux baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux	11
1. Protection contre les fermages abusifs et les congés	11
2. Autres dispositions	15

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#).

[1266] I. Objet et nature

L'[art. 276 CO](#) définit le **champ d'application** des dispositions applicables aux baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (ZK-HIGI, N 8). **1**

Le contenu de cette disposition est largement **semblable à celui de l'[art. 253a al. 1 CO](#)** consacré au bail à loyer ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1](#)). Toutefois, l'[art. 253a al. 1 CO](#) s'applique aux choses dont l'usage est cédé avec des habitations ou locaux commerciaux, alors que l'[art. 276 CO](#) exige la cession de l'usage *et de la jouissance* de la chose. Cette différence vient du fait que le bail à loyer porte sur l'usage d'une chose alors que le bail à ferme a pour objet la cession de l'usage et de la jouissance d'une chose (cf. [art. 275 CO N 9](#)). **2**

L'[art. 276 CO](#) est de nature **absolument impérative** (ZK-HIGI, N 5). Les parties ne peuvent donc pas y déroger, même en faveur du fermier. **3**

II. Conditions

L'[art. 276 CO](#) s'applique à un **bail à ferme non agricole (N 5) portant sur une habitation ou un local commercial (N 6 ss)**. Il concerne plus particulièrement les choses cédées avec les habitations ou les locaux commerciaux (N 8 s.). **4**

1. Bail à ferme non agricole

L'[art. 276 CO](#) s'applique uniquement aux **baux à ferme non agricoles** (ZK-HIGI, N 12). En effet, l'[art. 276a al. 2 CO](#) exclut expressément l'application des dispositions du CO relatives aux baux d'habitations et de locaux commerciaux aux baux à ferme agricoles (cf. [art. 276a CO N 13](#)). Pour la distinction entre ces deux contrats, on peut renvoyer aux développements pertinents (cf. [art. 275 CO N 4](#)). **5**

2. Bail portant sur une habitation ou un local commercial

a) Habitations

La notion d'**habitations** de l'[art. 276 CO](#) correspond à celle de l'[art. 253a CO](#), applicable au bail à loyer. On renvoie dès lors au commentaire de cette [1267] disposition (cf. [art. 253a CO N 3 ss](#) ; Message, 1400 ; [BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1](#) ; RONCORONI, FJS 2000, n° 832, 5). **6**

b) Locaux commerciaux

7

La notion de **locaux commerciaux** de l'**art. 276 CO** est **identique à celle de l'art. 253a CO**.

On renvoie dès lors au commentaire de cette disposition (cf. **art. 253a CO** N 5 ss ; RONCORONI, FJS 2000, n° 832, 5).

c) Choses dont l'usage et la jouissance sont cédés avec une habitation ou un local commercial

Il s'agit de choses mobilières ou immobilières, **dont l'usage et/ou la jouissance a un lien avec le principal objet du bail** (ZK-HIGI, N 19). L'objet en question doit donc être fonctionnellement utile à la chose principale. De plus, il ne doit être cédé ou obtenu qu'en raison du bail portant sur la chose principale (cf. **art. 253a CO** N 17 ; **ATF 125 III 231**, c. 2a). Le bail portant sur la chose principale et celui portant sur l'accessoire doivent donc être conclus entre les **mêmes parties** (ZK-HIGI, N 21) et l'usage de l'accessoire doit être en **lien avec la chose principale** (ZK-HIGI, N 22). La volonté des parties est à cet égard importante pour déterminer la réalisation de ces critères (ZK-HIGI, N 26). Sont ainsi couverts par l'**art. 276 CO**, les machines se trouvant dans un local commercial, les garages, les places de parc, les annexes (cf. **art. 253a CO** N 16), les appartements attenants (TF, arrêt du 20.06.2001, **4C.43/2001**, c. 3c/bb, CdB 2001 106).

Les objets accessoires ne doivent **pas nécessairement être des biens productifs**. L'**art. 276 CO** s'applique également aux choses improductives qui ne pourraient faire l'objet que d'un bail à loyer (p. ex. une cave ou une place de parc), pour autant que leur usage soit lié à celui de la chose principale qui est productive (**CR CO I-RONCORONI**, N 2).

Afin de prouver que certains objets sont en lien avec le bail, il est conseillé de les faire figurer dans l'inventaire que les parties doivent établir en début de bail selon l'**art. 277 CO** (cf. **art. 277 CO** N 8 ss et 19).

[1268] III. Dispositions applicables aux baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

1. Protection contre les fermages abusifs et les congés

Le législateur a édicté des dispositions particulières pour protéger le locataire d'un bail à loyer portant sur une habitation ou un local commercial **contre les loyers abusifs** (et d'autres prétentions abusives du bailleur) (cf. **art. 269 ss CO**) et **contre les congés** (cf. **art. 271 ss CO**).

Ces dispositions **s'appliquent par analogie** aux baux à ferme ayant pour objet une habitation ou un local commercial. En effet, l'**art. 253b al. 1 CO** étend le champ d'application des dispositions de protection contre les loyers abusifs (cf. **art. 269 ss CO**), notamment aux baux à ferme non agricoles portant sur une habitation ou un local commercial (cf. **art. 253b CO** N 2 ss ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 12 ; ZK-HIGI, N 69 ; d'un avis contraire, mais à notre avis erroné, TF, 4C.420/1999 du 20.01.2000, cons. 2b, qui rejette l'application par analogie des **art. 269 ss CO**). Le fermier peut ainsi se protéger contre un fermage abusif. Notons toutefois que la version française du texte légal est maladroite dans la mesure où elle mentionne uniquement « art. 269 et s. », ce qui pourrait restreindre le renvoi aux seuls art. 269 et 269a CO (par opposition à l'abréviation « ss » qui renverrait clairement aux **art. 269 CO** et suivants). La version allemande est plus claire et mentionne « Art. 269 ff. », qui indique à raison que tous les articles du chapitre II (art. 269-270eCO) font l'objet du renvoi de l'**art.**

253b al. 1 CO. De plus, l'**art. 300 al. 1 CO** prévoit l'application par analogie des dispositions de protection contre les congés (cf. **art. 271 ss CO**), aux baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux (cf. **art. 300 CO N 3**).

Les dispositions de protection du locataire **contre les loyers abusifs** (applicables par analogie) permettent au fermier de protester contre un fermage qui procurerait au bailleur un rendement excessif de la chose louée (cf. **art. 269 CO**). La loi fournit des critères non exhaustifs permettant de déterminer si un fermage est ou non abusif (cf. **art. 269a CO**). Elle consacre aussi l'obligation pour le bailleur de notifier les hausses de loyer en cours de bail au moyen d'une formule officielle qui informe le fermier de ses droits (cf. **art. 269d al. 1 CO**), le droit du fermier de contester la hausse de fermage (cf. **art. 270b al. 1 CO**), de contester son fermage initial à certaines conditions (cf. **art. 270 al. 1 CO**) et de demander une baisse de fermage en cours de bail (cf. **art. 270a CO**). Les parties ont en outre l'obligation d'utiliser une [1269] formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail dans les situations de pénurie de logements (cf. **art. 270 al. 2 CO**).

13

Les dispositions de protection du locataire **contre les congés** (applicables par analogie) permettent au fermier de demander l'annulation d'un congé abusif (cf. **art. 271 ss CO**) et de demander la prolongation du bail, même en cas de congé valable (cf. **art. 272 ss CO**). La loi fournit également une liste exemplative de motifs abusifs de congé (cf. **art. 271a CO**).

14

2. Autres dispositions

Le législateur a également adopté des **règles de protection du fermier de baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux**. Les dispositions concernées sont les suivantes :

15

- **l'art. 282 al. 2 CO** (ZK-HIGI, N 41) qui concerne la demeure du fermier pour le paiement du fermage ou des frais accessoires. Lorsque le fermier ne s'exécute pas après avertissement du bailleur et écoulement du délai comminatoire de paiement de 60 jours, le délai de résiliation est de 30 jours pour la fin d'un mois en ce qui concerne les baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, alors que le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat dans le cadre des autres baux à ferme (cf. **art. 282 CO N 8 s.**) ;
- **l'art. 285 CO** (ZK-HIGI, N 42) qui traite des conséquences de la violation de ses devoirs contractuels par le fermier. Si ce dernier persiste à enfreindre ses devoirs malgré un avertissement de la part du bailleur, celui-ci peut résilier le bail avec effet immédiat. Un délai de résiliation de 30 jours pour la fin d'un mois doit toutefois être respecté lorsqu'il s'agit de baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux (cf. **art. 285 CO N 5 ss**) ;
- **l'art. 288 al. 2 CO** (ZK-HIGI, N 43) qui concerne les droits du fermier en cas de non-délivrance de la chose par le bailleur ou de défauts. L'alinéa 2 lit. b prévoit la nullité d'une dérogation à ces dispositions lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial (cf. **art. 288 CO N 15 ss**) ;
- **l'art. 289a al. 3 CO** (ZK-HIGI, N 44) qui traite de la rénovation et de la modification de la chose affermée par le fermier. Cette disposition prévoit que, lorsque le bailleur n'a pas donné son consentement à un chan[1270]gement essentiel et durable du mode d'exploitation de la chose, le fermier doit la remettre dans son état initial dans un délai convenable donné par le bailleur. A défaut, le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat. Toutefois, dans le cadre d'un bail portant sur des habitations ou des locaux commerciaux, le délai de résiliation est de 30 jours pour la fin d'un mois (cf. **art. 289a CO N 25**) ;

- *l'art. 290 CO* (ZK-HIGI, N 45) qui renvoie aux dispositions applicables en matière de bail à loyer en cas d'aliénation de la chose louée (*art. 261 ss CO*). L'*art. 261 al. 2 CO* prévoit pour l'acquéreur le droit de résilier le bail en respectant le délai de congé légal. Toutefois, lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, l'acquéreur ne peut résilier le bail de manière anticipée que s'il fait valoir un besoin urgent de la chose louée pour lui-même ou ses proches (*art. 261 al. 2 lit. a CO* par renvoi de *l'art. 290 CO*), alors qu'un tel besoin ne doit pas être établi dans les autres situations ;
- *l'art. 292 CO* (ZK-HIGI, N 46) qui renvoie à *l'art. 263 CO* (applicable en matière de bail à loyer) s'agissant du transfert de baux commerciaux. Cette disposition concerne donc spécifiquement les baux portant sur des locaux commerciaux (cf. *art. 292 CO* N 1) ;
- *l'art. 296 al. 2 CO* (ZK-HIGI, N 47) qui traite des délais et termes de résiliation du bail. Cette disposition prévoit un délai de résiliation spécifique pour les baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut, pour la fin d'un trimestre de bail (cf. *art. 296 CO* N 7 ss) ;
- *l'art. 298 CO* (ZK-HIGI, N 48) qui prévoit une forme spéciale pour la résiliation du bail à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux, sous peine de nullité. Ainsi, le fermier doit donner son congé par écrit (al. 1) et le bailleur doit notifier le congé au moyen d'une formule officielle informant le fermier de ses droits (al. 2) (cf. *art. 298 CO* N 2 et 8) ;
- *l'art. 299c CO* (ZK-HIGI, N 49) qui concerne le droit de rétention du bailleur et qui renvoie aux *art. 268 ss CO* applicables au bail à loyer. Ces dispositions sont spécifiques aux baux portant sur des locaux commerciaux (cf. *art. 299c CO* N 3) ;
- *l'art. 300 CO* (ZK-HIGI, N 50) qui concerne la protection du fermier contre les congés abusifs. L'*art. 300 CO* renvoie aux dispositions du bail à loyer et s'applique spécifiquement aux baux à ferme portant sur une [1271] habitation ou un local commercial. L'alinéa 2 prévoit toutefois une réserve à l'applicabilité au fermier des dispositions de protection du locataire. En effet, les dispositions relatives à la protection du logement familial de *l'art. 273a CO* ne sont pas applicables au bail à ferme. Le conjoint du fermier ne peut donc pas exercer les droits de ce dernier en cas de résiliation du bail, même s'il porte sur le logement de famille. Cela s'explique par le fait que le but principal du bail à ferme n'est pas l'usage d'une habitation, mais l'activité économique du fermier (cf. *art. 300 CO* N 1 et 3 ; ZK-HIGI, N 50 ; *CR CO I-RONCORONI, art. 300 CO* N 3).

Selon les termes de *l'art. 276 CO*, les dispositions précitées s'appliquent également aux choses cédées avec l'habitation ou le local commercial.

[1279] **Art. 277 CO**

B. Inventaire | Si des ustensiles, du bétail ou des provisions sont compris dans le bail, chacune des parties est tenue d'en remettre à l'autre un inventaire exact, signé, et de participer à une estimation contradictoire.

[Deutsche Fassung]

B. Inventaraufnahme | Umfasst die Pacht auch Geräte, Vieh oder Vorräte, so muss jede Partei der andern ein genaues, von ihr unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände übergeben und sich an einer gemeinsamen Schätzung beteiligen.

[versione italiana]

B. Inventario | Se l'affitto comprende attrezzi, bestiame o provvigioni (scorte), ciascuna delle parti deve rilasciare all'altra un esatto inventario con la propria firma e partecipare ad una stima comune di tali oggetti.

[English version]

B. Inventory | Where machinery, livestock or supplies are included in the lease, each party must furnish the other with a precise, signed inventory and take part in a joint valuation thereof.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, fonction et nature	1
II. Conditions	4
1. Contrat de bail à ferme	5
2. Ustensiles, bétail ou provisions	8
III. Conséquences	12
1. Obligation d'établir un inventaire	12
a) Généralités	12
b) Refus de participer à l'inventaire	13
c) Absence d'inventaire	14
2. Contenu de l'inventaire	16
a) Ustensiles, bétail et provisions	16
b) Estimation de la valeur des objets	17
c) Autres objets	19

3. Portée de l'inventaire 20

IV. Inventaire et liquidation du bail 21

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome I, 5^e éd., Berne 2012 (cité : STEINAUER, DR I) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD, Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kom [1280] mentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, fonction et nature

L'**art. 277 CO** prévoit une **obligation** pour les parties à un bail à ferme, d'établir par écrit un **inventaire en début de bail**. Cet inventaire porte sur les ustensiles, le bétail et les provisions dont l'usage et la jouissance sont cédés avec la chose affermée (N 8 ss). L'inventaire comprend également une estimation de la valeur de ces objets (N 17 s.). 1

La **fonction** de cet inventaire est essentiellement probatoire. L'absence d'inventaire n'aura donc d'effet que sur la preuve, lors de la liquidation du bail, que les objets qui y figurent ont été transférés au fermier au début du contrat et qu'ils avaient la valeur estimée (RONCORONI, FJS 2000, n° 838, 9). L'inventaire a aussi pour but de faciliter la liquidation du bail (N 21 ss ; **art. 299 CO** et **art. 299b CO**). En effet, l'**art. 299 al. 1 CO** prévoit l'obligation pour le fermier de restituer les objets portés à l'inventaire, dans l'état où ils se trouvent à la fin du bail. De plus, l'**art. 299b al. 1 CO** prévoit que le fermier doit compenser l'éventuelle perte de valeur de ces objets. Il peut également prétendre, à certaines conditions, à une indemnité en cas de plus-value de l'objet en fin de bail (**art. 299b al. 3 CO**). L'inventaire facilite donc l'exécution de ces obligations, car il permet de prouver l'existence et la valeur des objets qui y sont mentionnés (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 61 ; RONCORONI, FJS 2000, n° 838, 9). 2

L'obligation d'établir un inventaire est de **nature dispositive** (d'un avis différent, ZK-HIGI, N 6, qui voit une nature impérative à certains égards). Les parties peuvent y renoncer expressément ou tacitement (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 62 ; CR CO I- RONCORONI, Intro. art. 275-304 CO N 17 et **art. 277 CO** N 5). Elles peuvent également faire figurer dans l'inventaire des objets mobiliers autres que les ustensiles, les provisions ou le bétail. La constitution de l'inventaire n'est donc pas une condition de validité du bail, mais une obligation accessoire des parties (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 62 ; CR CO I- RONCORONI, N 1). 3

[1281] II. Conditions

L'établissement de l'inventaire prévu à l'**art. 277 CO** est une **obligation spécifique au bail à ferme** (N 5 ss). L'obligation légale porte sur des objets particuliers que sont les **ustensiles**, le **bétail** et les **provisions** (N 8 ss). 4

1. Contrat de bail à ferme

L'obligation d'établir un inventaire **s'applique uniquement au bail à ferme**. 5

Il faut distinguer l'inventaire de l'**état des lieux** prévu par l'art. 3 al. 2 et 3 CCR et les art. 1 et 7 RULV et effectué en début de **bail à loyer** portant sur une habitation (**art. 256a CO** N 5 ss). 6



L'état des lieux d'entrée comprend un inventaire des accessoires de la chose louée ainsi qu'une indication de leur état (art. 3 al. 2 CCR ; [art. 256a CO](#) N 7). Cet état des lieux est différent de l'inventaire de l'[art. 277 CO](#), puisqu'il porte sur l'ensemble des accessoires cédés avec la chose louée et pas uniquement sur les ustensiles, le bétail et les provisions. Il a pour but de prouver l'état des objets en début de bail (mais non leur valeur ; cf. [art. 256a CO](#) N 5 s.). L'obligation d'inventaire ne s'applique donc pas au bail à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 63).

L'obligation d'inventaire de l'[art. 277 CO](#) s'applique à **tous les types de bail à ferme**, qu'il soit agricole ou non agricole (cf. [art. 276a CO](#) N 18 ; dans le cadre d'un bail à ferme agricole, cette obligation existe uniquement pour les provisions provenant de l'objet du bail, à savoir le fourrage, la litière et les engrais, cf. [art. 25 LBFA](#) ; STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 85), ou qu'il porte sur une habitation, un local commercial ou un autre objet.

2. Ustensiles, bétail ou provisions

L'obligation d'établir un inventaire concerne uniquement les **ustensiles** (p. ex. machines, outillage ou équipement de la cuisine d'un restaurant ou d'un hôtel), le **bétail** (sur cette notion, cf. [art. 302 CO](#) N 7) et les **provisions** (p. ex. matériel de bureau ou vins de la cave d'un restaurant) **cédés dans le cadre du bail à ferme**, qui sont des objets susceptibles de subir d'importantes variations de valeur ([CR CO I-RONCORONI](#), N 4 ; [BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 2 ; [ZK-HIGI](#), N 15). L'application de l'[art. 277 CO](#) suppose [1282] donc la cession de l'un de ces objets au moins comme accessoire de la chose affermée.

L'inventaire peut comprendre des **accessoires de la chose affermée**, au sens des droits réels ([art. 644 CC](#)). Il s'agit des objets mobiliers qui, d'après l'usage local ou la volonté du propriétaire de la chose affermée manifestée de manière expresse ou par actes concluants, mais sans équivoque, sont affectés d'une manière durable à l'exploitation, à la jouissance ou à la garde de celle-ci. Selon le TF et la doctrine dominante, cette volonté doit porter sur l'affectation économique de l'accessoire à la chose principale et sur le sort juridique commun des deux choses (ATF 42 II 112, c. 2 ; TF, arrêt du 31.07.2002, [5C.119/2002](#), c. 3). De plus, les accessoires doivent être objectivement joints, adaptés ou rattachés au service de la chose principale ([art. 644 al. 2 CC](#) ; [STEINAUER](#), DR I, N 1082 ; [ZK-HIGI](#), N 11).

Les accessoires sont donc considérés comme tels s'ils ont avec la chose affermée un **lien reconnaissable par des tiers**. Il peut s'agir d'un rattachement physique (p. ex. rideaux, extincteurs ; [STEINAUER](#), DR I, N 1089), mais aussi d'un lien plus lâche. Ainsi, le mobilier d'une entreprise, d'un hôtel ou d'un restaurant peut être considéré comme accessoire de la chose affermée dans la mesure où il est durablement affecté à son exploitation ([ATF 104 III 28](#), c. 2 ; [STEINAUER](#), DR I, N 1089).

L'inventaire peut également comprendre d'autres **objets mobiliers qui n'ont pas le caractère d'accessoires** de la chose affermée, mais sont cédés avec cette chose dans le cadre du bail. C'est en particulier le cas des stocks et des provisions.

III. Conséquences

1. Obligation d'établir un inventaire

a) Généralités

Les parties ont l'obligation d'établir un inventaire contenant les objets mentionnés dans les précédents paragraphes (N 8 ss) et comportant une estimation de leur valeur (N 17 s.). L' inventaire consiste en un **document écrit**, signé par les deux parties. Chacune d'elle doit en conserver un exemplaire (art. 277 CO ; ZK-HIGI, N 22 et 38). 12

[1283] *b) Refus de participer à l'inventaire*

Si une partie refuse de participer à l'inventaire ou de le signer, ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'inventaire ou sur la valeur des objets, chaque partie peut demander l'**intervention du juge** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 62). Celle-ci consiste à faire exécuter l'inventaire par substitution au sens de l'art. 98 al. 1 CO. L'inventaire et l'estimation seront ainsi ordonnés par le juge et établis par un tiers (« *amtliches Verzeichnis* » ; ZK-HIGI, N 36). 13

c) Absence d'inventaire

Lorsque les deux parties refusent ou omettent d'établir un inventaire, la **validité** et la **continuation** du bail ne sont **pas affectées**. L'obligation de l'art. 277 CO est **accessoire** : elle peut être sanctionnée par une action en exécution, mais n'entraîne pas la nullité du contrat (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 62). En outre, elle est **dispositive** (N 3) : les parties peuvent renoncer conventionnellement à l'établissement de l'inventaire. 14

L'absence d'inventaire entraîne l'**absence de preuve** écrite de l'existence et de la valeur des objets qui auraient dû y être mentionnés. Les parties conservent toutefois la possibilité de prouver ces faits par d'autres moyens (CR CO I-RONCORONI, N 2). De plus, en fin de bail, le bailleur ne pourra pas réclamer au fermier la compensation de la moins-value sur les objets visés par l'art. 277 CO. De même, le fermier ne pourra pas demander une indemnité en cas de plus-value de l'objet. L'exercice de telles prérogatives suppose en effet, selon l'art. 299b al. 1 CO, que les objets en cause aient été estimés dans un inventaire en début de bail (cf. art. 299b CO N 5 ss). 15

2. Contenu de l'inventaire

a) Ustensiles, bétail et provisions

Comme indiqué précédemment (N 8 ss), l'inventaire obligatoire selon l'art. 277 CO comprend uniquement les **ustensiles**, le **bétail** et les **provisions** cédés avec la chose affermée. 16

[1284] *b) Estimation de la valeur des objets*

L'inventaire doit contenir une estimation de la valeur des objets qui y figurent. Les parties doivent participer à une « **estimation contradictoire** » des objets consignés dans l' inventaire. Cela signifie en substance qu'elles doivent estimer la valeur des objets contenus dans l'inventaire, ensemble et non pas unilatéralement. Cette compétence n'est donc pas uniquement du ressort du bailleur (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2 ; ZK-HIGI, N 27). 17

Les parties peuvent convenir de faire estimer les objets contenus dans l'inventaire **par un tiers**, au moyen d'une **expertise** (ZK-HIGI, N 28). Cette solution peut entraîner des frais supplémentaires, mais a l'avantage de limiter les désaccords des parties. 18

c) Autres objets

Les parties peuvent également faire figurer dans l'inventaire des **objets qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'art. 277 CO** (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 61 n. 102 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 4). Il s'agit notamment d'objets cédés avec la chose affermée qui n'ont pas de valeur productive, par exemple le mobilier d'une habitation cédée dans le cadre du bail. Les parties peuvent également estimer la valeur de ces objets. Une telle démarche peut être utile pour prouver l'existence en début de bail des objets mentionnés et, le cas échéant, leur valeur. Toutefois, à la fin du bail, le fermier n'a pas les mêmes obligations pour les « autres objets » que pour ceux tombant dans le champ d'application de l'**art. 277 CO** (N 23). 19

3. Portée de l'inventaire

L'inventaire constitue une **preuve** que les objets consignés figurent dans le bail et qu'ils ont la valeur estimée (RONCORONI, FJS 2000, n° 838, 9). 20

IV. Inventaire et liquidation du bail

Le but de l'inventaire est de **faciliter la liquidation des rapports contractuels en fin de bail**. 21

L'**art. 299 al. 1 CO** prévoit en effet que les **objets portés à l'inventaire selon l'art. 277 CO** doivent être restitués à la fin du bail (cf. **art. 299 CO** N 5). De plus, l'**art. 299b CO** prévoit que les objets dont la valeur a été estimée [1285] dans l'inventaire doivent en principe être restitués à la même valeur (cf. **art. 299b CO** N 13). Le fermier doit donc compenser une éventuelle moins-value (**art. 299b al. 1 CO**), à moins qu'elle ne provienne de la faute du bailleur ou de la force majeure (**art. 299b al. 2 CO**). Il peut également demander à être indemnisé en cas de plus-value provenant de son travail (**art. 299b al. 3 CO**). La fonction estimatoire de l'inventaire a des conséquences non négligeables sur les droits des parties. On se fonde en effet sur la valeur estimée dans l'inventaire pour déterminer l'étendue de la plus-value ou de la moins-value (cf. **art. 299b** N 15 et 19). 22

Les **objets figurant dans l'inventaire, mais non soumis à l'art. 277 CO** (N 19) ou non estimés, doivent être restitués par le fermier dans l'état où ils se trouvent (**art. 299 al. 1 CO**). En revanche, ces objets ne doivent pas être restitués à leur valeur de début de bail, mais dans un état correspondant à l'usure normale de la chose et à la perte de substance normale d'exploitation (cf. **art. 299 CO** N 6 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 177). L'**art. 299b CO** ne s'applique en effet qu'aux objets entrant dans le champ d'application strict de l'**art. 277 CO** (cf. **art. 299b CO** N 5). 23

[1286] Art. 278 CO

C. Obligations du bailleur

¹ Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue dans un état approprié à l'usage et à l'exploitation pour lesquels elle a été affermée.

I. Délivrance de la chose

² Si un procès-verbal a été établi lors de la restitution de la chose à la fin du bail précédent, le bailleur doit, sur demande, présenter ce document au nouveau fermier lors de la délivrance de la chose.

³ De même, le fermier peut exiger que le montant du fermage fixé dans le contrat de bail précédent lui soit communiqué.

[Deutsche Fassung]

C. Pflichten des Verpächters

¹ Der Verpächter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zur vorausgesetzten Benutzung und Bewirtschaftung tauglichen Zustand zu übergeben.

I. Übergabe der Sache

² Ist bei Beendigung des vorangegangenen Pachtverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt worden, so muss der Verpächter es dem neuen Pächter auf dessen Verlangen bei der Übergabe der Sache zur Einsicht vorlegen.

³ Ebenso kann der Pächter verlangen, dass ihm die Höhe des Pachtzinses des vorangegangenen Pachtverhältnisses mitgeteilt wird.

[versione italiana]

C. Obblighi del locatore

¹ Il locatore deve consegnare la cosa nel momento pattuito, in stato idoneo all'utilizzazione e allo sfruttamento cui è destinata.

I. Consegna della cosa

² Se alla fine dell'affitto precedente è stato steso un processo verbale sullo stato della cosa, il locatore deve darne visione al nuovo affittuario, a sua domanda, al momento della consegna della cosa.

³ L'affittuario può altresì chiedere che gli sia comunicato l'ammontare del fitto del precedente contratto.

[English version]

C. Obligations of the lessor

¹ The lessor is required to make the object available on the agreed date in a condition fit for its designated use and operation.

I. Hand-over of object

² If a report was drawn up on the return of the object at the end of the previous lease, on request the lessor must make this document available for inspection by the new lessee when the object is handed over to him.

³ Similarly, the new lessee has the right to be informed of the amount of rent paid under the previous lease.

[1287] SOMMAIRE

I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Obligation du bailleur de délivrer la chose affermée (al. 1)	4
III. Obligations du bailleur de présenter le procès-verbal de restitution de la chose et de communiquer le montant du fermage (al. 2 et 3)	11

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 278 CO](#) traite de la **délivrance** de la chose affermée par le bailleur. Son contenu est largement inspiré des art. 256 al. 1 (N 4) et 256a CO (N 11). 1

Cette disposition est de nature **relativement impérative** en faveur du fermier, c'est-à-dire que la convention des parties peut y déroger uniquement en faveur de celui-ci ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a](#) ; [CR CO I-RONCORONI, N 5](#)). Néanmoins, dans la mesure où l'[art. 278 al. 1 CO](#) précise la définition légale de l'[art. 275 CO](#), il s'agit de droit absolument impératif ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1](#) ; [ZK-HIGI, N 5](#)). 2

L'[art. 278 CO](#) s'applique également **aux baux à ferme agricoles** régis par la LBFA (STUDER /HOFER, [art. 1 LBFA N 86](#)). En revanche, seul l'alinéa 1 est applicable par analogie aux contrats de **bail à cheptel** ([ZK-HIGI, N 1](#)). 3

II. Obligation du bailleur de délivrer la chose affermée (al. 1)

L'[art. 278 al. 1 CO](#) oblige le bailleur à « délivrer la chose à la **date convenue** dans un **état approprié à l'usage et à l'exploitation** pour lesquels elle a été affermée ». Cet alinéa reprend, pour l'essentiel, le contenu de l'[art. 256 al. 1 CO](#). Dans le bail à loyer toutefois, le bailleur doit uniquement garantir que la chose se trouve dans un état approprié à « l'usage pour lequel elle a été louée » et s'engager à la maintenir en cet état (cf. [art. 256 CO N 46 ss](#)) tandis que, dans le bail à ferme, le fermier doit également pouvoir *exploiter* la chose affermée (ce qui correspond au but du contrat ; cf. [art. 275 CO N 10](#)) mais il supporte lui-même le bon entretien de la chose affermée (cf. [art. 284 al. 1 CO](#) ; [RONCORONI, FJS 2000, n° 834, 2](#)). 4

[1288] Du point de vue temporel, la délivrance doit avoir lieu à la **date convenue**. Pour des développements à ce sujet, on renvoie au commentaire de l'[art. 256 CO](#) (cf. [art. 256 CO N 3](#)). En cas de retard, on applique l'[art. 288 al. 1 lit. a CO](#), qui renvoie aux règles du bail à loyer (cf. [art. 258 CO N 5 ss](#)). 5

La chose doit se trouver dans un **état approprié à l'usage et à l'exploitation** pour lesquels elle a été affermée. Cette précision concerne l'état de la chose affermée non seulement au moment de la délivrance mais aussi après celle-ci. Le bailleur répond à l'égard du fermier des qualités promises de la chose affermée, ainsi que de la possibilité d'en user et de l'exploiter conformément au contrat (cf. [art. 275 CO N 23](#)). L'objet du bail doit donc être délivré sans défaut, à savoir comporter toutes les qualités promises ou pouvant être attendues de bonne foi ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2](#) ; [ZK-HIGI, N 13](#)). 6

S'agissant des **qualités promises**, la chose affermée doit comprendre les qualités que le bailleur a effectivement garanties. Ainsi, il peut engager sa responsabilité s'il a promis au fermier qu'il pourrait tirer de la chose une quantité déterminée de fruits ou de produits, ou si la dimension du terrain cédé ne correspond pas à celle qui a été promise. Toutefois, si le bailleur n'a promis aucune qualité précise – ce qui est généralement le cas –, il répond tout de même des **qualités attendues** découlant du principe de la bonne foi, notamment de la productivité de la chose, dans la mesure où le fermier s'attend à recevoir un bien productif (cf. [art. 275 CO](#) N 23 ; [CR CO I-RONCORONI](#), N 2).

7

Pour plus de développements sur la notion d' « **état approprié à l'usage** », on renvoie au commentaire de l'[art. 256 CO](#) ([art. 256 CO](#) N 10 ss).

8

L'**état approprié à l'exploitation** est une notion propre au bail à ferme. La chose affermée doit permettre l'exploitation envisagée, qui est en étroite connexion avec son usage et détermine les qualités nécessaires pour permettre sa valorisation productive. L'exploitation envisagée découle en priorité de la convention des parties. Faute d'accord, elle se détermine en fonction de l'usage local ou des règles de l'art. S'il n'y a pas de règles de l'art, l'exploitation correspond à ce pourquoi un fermier raisonnable l'utiliserait, en tenant compte des qualités productives de la chose affermée (ZK-HIGI, N 21 s.).

9

Pour le cas où le bailleur ne délivre pas la chose affermée (inexécution du contrat) ou la délivre avec des défauts (exécution imparfaite du contrat), [\[1289\]](#) l'[art. 288 al. 1 lit. a CO](#) prévoit l'**application par analogie des dispositions sur le bail à loyer**, soit des art. 258 et 259a à 259i CO (cf. [art. 288 CO](#) N 4). Sur les moyens juridiques à disposition du fermier en cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite du contrat, on renvoie au commentaire de l'[art. 258 CO](#) ([art. 258 CO](#) N 5 ss et N 19 ss pour la notion de défaut).

10

III. Obligations du bailleur de présenter le procès-verbal de restitution de la chose et de communiquer le montant du fermage (al. 2 et 3)

L'[art. 278 al. 2 et 3 CO](#) prévoit que, sur demande du nouveau fermier, le bailleur doit lui présenter, s'il existe, le **procès-verbal** établi lors de la restitution de la chose à la fin du bail précédent et lui communiquer le **montant du fermage** payé par le fermier précédent. Cette réglementation correspond à celle applicable aux baux à loyer, si bien que l'on peut se référer au commentaire de l'[art. 256a CO](#) ([art. 256 CO](#) N 1 ss, plus particulièrement N 5 ss et N 15 ss ; [RONCORONI](#), FJS 2000, n° 834, 1).

11

On rappelle ici qu'il s'agit de simples **prescriptions d'ordre**, de sorte que le refus du bailleur de présenter le procès-verbal ou de communiquer le montant du fermage n'affecte pas la validité du bail, mais joue un rôle lors de l'appréciation des preuves et de la répartition des frais dans une éventuelle procédure ultérieure ([art. 256a CO](#) N 12 ss et 23 ss ; [RONCORONI](#), FJS 2000, n° 834, 1 s. ; ZK-HIGI, art. 256a-256b CO N 29 et 38).

12

[1290] Art. 279 CO

II. Grosses réparations

Le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations qui s'imposent pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a communiqué la nécessité.

[Deutsche Fassung]

II. Hauptreparaturen

Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen an der Sache, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat.

[versione italiana]

II. Grandi riparazioni

Il locatore deve eseguire a sue spese le grandi riparazioni che durante l'affitto si rendono necessarie alla cosa affittata, appena l'affittuario gliene ha indicata la necessità.

[English version]

II. Major repairs

The lessor is obliged to carry out major repairs to the object that become necessary during the lease at his own expense and as soon as the lessee has informed him of the need for such repairs.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Conditions	5
1. Existence d'un défaut	6
2. Défauts à la charge du bailleur	8
a) Degrés de gravité des défauts	9
b) Défaut nécessitant une grosse réparation	12
c) Défaut non causé par le fermier	20
3. Communication de l'existence du défaut	21
III. Conséquences	25
1. Obligation du bailleur d'exécuter les grosses réparations et droits correspondants du fermier	26
2. Obligation du fermier de tolérer les réparations et inspections de la chose	28

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#).

[1291] I. **Objet, nature et champ d'application**

L'[art. 279 CO](#) régit l'**obligation du bailleur** d'effectuer les **grosses réparations** survenant en cours de bail. 1

Cette disposition est de nature **relativement impérative**. Les parties ne peuvent donc pas y déroger au détriment du fermier, mais peuvent prévoir un régime plus favorable en mettant, par exemple, les réparations de **moyenne importance** à la charge du bailleur (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 95 ; [CR CO I-RONCORONI](#), N 5 ; ZK-HIGI, N 5). 2

L'obligation d'entretien du bailleur à ferme est moins étendue que celle du **bailleur à loyer** (ég. N 10). En effet, le premier n'est tenu d'effectuer à ses frais que les « grosses réparations » (N 8 ss), pour autant que le défaut qui les justifie ne soit pas causé par la faute du fermier (N 20), alors que le second doit effectuer, en cours de bail, tous les entretiens de la chose louée, à l'exception des menues réparations (cf. [art. 259 CO](#) N 1). Il ressort donc que, contrairement au bailleur à loyer (cf. [art. 258 CO](#) N 28 ss), le bailleur à ferme a un devoir d'entretien et de réparation moindre, car il ne doit pas effectuer toutes les réparations qui dépassent l'élimination des menus défauts (ZK-HIGI, N 8). Du point de vue de l'usager, le fermier est désavantagé par rapport au locataire. Cette différence de traitement s'explique par le fait que le premier a plus de droits que le second sur l'objet du contrat, notamment celui de recueillir les fruits de la chose affermée (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 94 ; ZK-HIGI, N 9). Le législateur exige donc davantage d'investissements de sa part pour l'entretien de la chose. 3

L'[art. 22 al. 1 LBFA](#) prévoit une réglementation qui coïncide avec celle de l'[art. 279 CO](#), mais qui est seule applicable aux **baux à ferme agricoles** ([CR CO I-RONCORONI](#), N 6). 4

II. **Conditions**

Pour s'appliquer, l'[art. 279 CO](#) requiert : (i) un défaut (N 6 s.), (ii) qui soit à la charge du bailleur (N 8 ss) et (iii) dont l'existence a été communiquée au bailleur (N 21 ss). 5

[1292] 1. *Existence d'un défaut*

Pour que le bailleur doive procéder à des réparations, la chose affermée doit être affectée d'un **défaut**. La notion de défaut est semblable à celle du droit du bail à loyer (cf. [art. 258 CO](#) N 19 ss) : par conséquent, la chose affermée est affectée d'un défaut lorsqu'elle ne se trouve pas ou plus dans un état approprié à l'usage et à l'exploitation pour lesquels elle a été affermée ([art. 278 al. 1 CO](#) ; cf. [art. 278 CO](#) N 6). Il y a défaut si la chose souffre de l'absence d'une qualité convenue entre les parties ou sur laquelle le fermier pouvait légitimement compter (cf. [art. 258 CO](#) N 20). 6

Le défaut doit survenir **en cours de bail** (CHK-KESSLER, N 1). Les défauts existant en début de bail sont en effet régis par l'[art. 288 al. 1 lit. a CO](#) (cf. [art. 288 CO](#) N 4 et 10 s.). L'[art. 279 CO](#) s'applique toutefois lorsque la cause du défaut est antérieure au début du bail, mais que les effets n'apparaissent qu'en cours de bail (ZK-HIGI, N 19). 7

2. *Défauts à la charge du bailleur*

8

Le bailleur n'a pas l'obligation de réparer tous les défauts pouvant affecter la chose affermée et il faut distinguer selon leur degré de gravité (N 9 ss). Il ne doit exécuter que les « grosses réparations » (N 10 ss), les autres devant être effectuées par le fermier. En outre, les frais d'élimination des défauts dus à la faute du fermier, quelle que soit leur gravité, sont à la charge de ce dernier (N 20).

a) Degrés de gravité des défauts

La qualification du **degré de gravité** du défaut est nécessaire pour déterminer si le bailleur est ou non responsable de son élimination. Le bailleur ne doit en effet se charger que des « grosses réparations », c'est-à-dire réparer les défauts importants qui affectent la chose (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 94 ; CR CO I-RONCORONI, N 1). 9

Les **classifications des défauts des baux à loyer et à ferme** ne sont **pas identiques**. Pour le *bail à loyer*, on distingue habituellement les défauts graves, les défauts moyens et les menus défauts (cf. art. 258 CO N 39 ss). Le bailleur est en principe responsable de la suppression des défauts graves et moyens, le locataire devant réparer à ses frais les menus défauts. Pour le *bail à ferme*, la répartition est différente. L'art. 279 CO prévoit que le bailleur [1293] leur doit effectuer uniquement les « grosses réparations » et l'art. 284 CO met à la charge du fermier non seulement l'entretien ordinaire de la chose (« bon entretien »), mais aussi le remplacement d'« ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage » (cf. art. 284 CO N 10 s.). 10

En comparant ces deux classifications, on peut en général admettre que les « grosses réparations » du bail à ferme couvrent les « défauts graves » du bail à loyer, alors que l'entretien et le remplacement d'outils et ustensiles visés par l'art. 284 CO comprennent les menus défauts et les défauts moyens du bail à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 91 ss). 11

b) Défaut nécessitant une grosse réparation

L'art. 279 CO s'applique aux **réparations** uniquement. Il s'agit d'interventions ayant pour but de maintenir l'usage et l'exploitation de la chose affermée. Elles comprennent les réfections, les réparations et les remises en état de parties endommagées de la chose affermée. Par contre, il ne s'agit pas d'une amélioration de la chose (art. 299 al. 2 CO ; cf. art. 299 CO N 17 s.). Pour identifier ce qui relève de la première catégorie et pas de la seconde, il faut se fonder notamment sur le but de l'activité déployée : celle-ci doit être indispensable au maintien de la chose (ZK-HIGI, N 11). Il faut également tenir compte des circonstances particulières, notamment de l'étendue et de la nature économique de l'objet loué, ainsi que du mode d'exploitation (ATF 38 II 76, c. 3). 12

Le bailleur n'est pas tenu d'exécuter toutes les réparations, mais uniquement les grosses interventions. Pour déterminer ce qui constitue une « **grosse** » réparation, il faut tenir compte de la nature et des caractéristiques de la chose affermée (ZK-HIGI, N 17). L'ampleur des réparations, soit le coût nécessaire pour maintenir la chose affermée utilisable et exploitable, constitue également un critère important (ZK-HIGI, N 13 ss). Par conséquent, plus la part du fermage visant à rémunérer l'usage de la chose affermée est importante (par rapport à celle rémunérant son exploitation), plus il faut admettre facilement l'existence d'une grosse réparation et l'obligation de réparer correspondante du bailleur (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 4 ; ZK-HIGI, N 15). 13

La gravité d'un défaut qui semble à première vue peu important peut n'**apparaître qu'après le début de la réparation**. Le fermier peut alors exiger [1294] du bailleur qu'il prenne en charge l'entier des frais d'élimination du défaut (CR CO I-RONCORONI, N 2). **14**

Les travaux ne constituant **pas de grosses réparations** sont à la charge du fermier (cf. art. 284 CO N 7 et 10 ss). Comme le locataire, il doit prendre en charge la suppression des « menus défauts », qui peuvent être éliminés par les petits travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose (art. 259 CO ; cf. art. 258 CO N 42). Il doit également effectuer les travaux périodiques (p. ex. peinture des locaux, nettoyage des conduites) et les autres travaux d'entretien (p. ex. réparation de robinets, de serrures, travaux d'étanchéité) (art. 284 al. 1 CO ; RONCORONI, FJS 2000, n° 835, 4). En outre, conformément à l'usage local, le fermier doit « effectuer les petites réparations et remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri par l'usage ou par suite de vétusté » (art. 284 al. 2 CO). **15**

Enfin, les grosses réparations doivent « s'imposer pendant la durée du bail » et l'art. 279 CO parle de « nécessité ». Les grosses réparations doivent donc être **objectivement nécessaires** pour éliminer les défauts et garantir un état de la chose affermée approprié à son usage et à son exploitation. **16**

Pour être nécessaires, les grosses réparations doivent, d'un point de vue économique, être **raisonnablement imposables au bailleur** (CR CO I-RONCORONI, N 3). En effet, le fermage doit permettre, à long terme, de compenser les frais de grosses réparations. Par conséquent, lorsque la part du fermage rémunérant l'usage de la chose est ténue (et celle rémunérant la perception des fruits est importante), on renoncera plus facilement à appliquer l'art. 279 CO et on admettra plus aisément l'existence d'une impossibilité pour le bailleur d'exécuter sa prestation. **17**

Par **exemple**, les grosses réparations suivantes peuvent être raisonnablement imposées au bailleur : pour un verger affermé, les coûts de remplacement d'arbres fruitiers détruits par le gel (ATF 93 II 97, c. 4) ou la réparation d'une voie d'accès (ZK-HIGI, N 17) ; pour une entreprise horticole, la réparation des serres ou de l'habitation du fermier ; la couverture d'un toit devenue perméable ou la reconstruction de bâtiments détruits par un tremblement de terre, par la foudre ou par un incendie, pour autant que le fermage constitue une compensation suffisante (RONCORONI, FJS 2000, n° 835, 5 et les réf. cit.). Par contre, lorsque le fermage sert avant tout à compenser le droit de récolter les fruits d'un terrain affermé, il est déraisonnable d'exiger du bailleur qu'il reconstruise une remise à outils qui a brûlé fortuitement (ZK-HIGI, N 16). **18**

[1295] Si les réparations ne peuvent **pas être raisonnablement imposées** au bailleur, le fermier ne peut ni obtenir l'élimination des défauts concernés ni les faire exécuter par substitution aux frais du bailleur. Il conserve en revanche la possibilité de résilier le bail ou de demander une réduction du fermage (art. 288 al. 1 CO qui renvoie aux art. 259b lit. a et 259d CO ; cf. art. 288 CO N 14). **19**

c) Défaut non causé par le fermier

Le bailleur supporte les grosses réparations, pour autant qu'elles ne soient **pas causées par la faute du fermier**. Il peut donc éliminer le défaut aux frais du fermier si celui-ci l'a provoqué en violant une de ses obligations contractuelles, notamment son obligation d'entretenir la **20**

chose affermée ([art. 284 al. 1 CO](#)), de l'exploiter ([art. 283 al. 1 CO](#)), ou de tolérer les réparations et inspections de la chose ([art. 287 CO](#) ; N 28 s.).

3. Communication de l'existence du défaut

Le bailleur est tenu d'exécuter les grosses réparations à ses frais « dès que le fermier lui en a communiqué la nécessité ». L'[art. 279 CO](#) prévoit un **devoir du fermier de communiquer** au bailleur les défauts nécessitant une grosse réparation ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 5](#)). 21

Ce devoir d'avis, également prévu à l'[art. 286 CO](#), a pour **but** d'inciter le fermier à communiquer les défauts au bailleur, afin qu'il puisse effectuer les réparations avant que le défaut ne s'aggrave. 22

L'avis des défauts n'est pas une condition au sens strict, qui doit être remplie pour que le bailleur doive prendre en charge les grosses réparations. Si le bailleur constate lui-même l'existence du défaut ou en a connaissance par une autre source, il doit quand même le réparer. Il s'agit plutôt d'une **incombance** du fermier. Contrairement à d'autres contrats (p. ex. vente et entreprise) mais de façon identique au bail à loyer ([art. 257g CO](#)), les droits du fermier ne se périment pas à l'échéance d'un certain délai ; il répond toutefois du dommage résultant de l'omission d'avoir avisé à temps le bailleur de l'existence de défauts ([art. 286 al. 2 CO](#) ; cf. [art. 286 CO](#) N 15 ss). 23

D'un point de vue temporel, l'avis des défauts doit se faire **dès que le fermier en a connaissance**. 24

[1296] III. Conséquences

L'existence de défauts nécessitant de grosses réparations dont le bailleur a connaissance impose une obligation de ce dernier d'exécuter ces réparations (N 26 s.) et une obligation du fermier de tolérer celles-ci, ainsi que les inspections à cette fin (N 28 s.). 25

1. Obligation du bailleur d'exécuter les grosses réparations et droits correspondants du fermier

En présence d'un défaut à la charge du bailleur (N 8 ss), il doit **exécuter à ses frais les réparations** correspondantes. 26

A cette fin, le fermier dispose des **droits décrits à l'art. 288 CO**. Cette disposition renvoie aux règles du bail à loyer en cas de défaut, applicable par analogie ([art. 259a ss CO](#) s'agissant des défauts en cours de bail). Le fermier a notamment le droit d'exiger la réparation de la chose, au besoin par substitution ([art. 259b CO](#) en relation avec l'[art. 288 al. 1 CO](#) ; [BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 9](#) : le fermier doit obtenir une autorisation du juge pour pouvoir faire exécuter la réparation ; *contra* : [CR CO I-RONCORONI, N 4](#)). 27

2. Obligation du fermier de tolérer les réparations et inspections de la chose

Selon l'[art. 287 al. 1 CO](#), le fermier **doit tolérer les grosses réparations** effectuées par le bailleur, visant à remédier à un défaut de la chose affermée, et à prévenir d'éventuels dommages. Il doit également **tolérer les inspections** nécessaires aux dites réparations (cf. [art. 287 CO](#) qui renvoie à l'[art. 257h CO](#)). 28

De son côté, le bailleur a l'obligation d'**annoncer à temps** les travaux et les inspections au fermier, ainsi que de tenir compte des intérêts de celui-ci pour en fixer les dates (cf. ég. [art.](#) 29

257h CO N 18 ss). A défaut, le fermier peut lui réclamer une réduction du fermage et/ou des dommages-intérêts (art. 259d et 259e CO en relation avec l'art. 287 al. 3 CO).

Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme

Art. 280 CO

CPra Bail-CARRON, art. 280 CO

Blaise Carron

[1297] **Art. 280 CO**

III. Contributions
publiques et
charges

Le bailleur supporte les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose affermée.

[Deutsche Fassung]

III. Abgaben und
Lasten

Der Verpächter trägt die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

[versione italiana]

III. Tributi
pubblici e oneri

Il locatore sottostà ai tributi pubblici e agli oneri che gravano sulla cosa affittata.

[English version]

III. Charges and
taxes

The lessor bears all taxes and charges in connection with the object.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Contributions publiques et charges supportées par le bailleur	4

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 280 CO** traite de l'obligation du bailleur de supporter **les contributions publiques et les charges** grevant la chose affermée. **1**

Cette disposition est de **droit dispositif** (ZK-HIGI, N 4). **2**

L'**art. 280 CO** s'applique également aux **baux à ferme agricoles** soumis à la LBFA (STUDER /HOFER, **art. 1 LBFA** N 88). **3**

II. Contributions publiques et charges supportées par le bailleur

Conformément à l'**art. 280 CO**, le bailleur **supporte les contributions publiques et les charges** qui grèvent la chose affermée. Il s'agit des charges et des contributions liées à la propriété de la chose affermée, telles que les intérêts hypothécaires, les impôts sur le patrimoine et les immeubles ou les contributions pour des améliorations foncières. En **4**

revanche, il revient au [1298] fermier de prendre en charge notamment les impôts sur le revenu, ainsi que les charges périodiques pour l'électricité, le téléphone, l'eau et les eaux usées dans le cas où cela découle d'une obligation stipulée dans le bail ou par la loi (RONCORONI, FJS 2000, n° 834, 6).

Dans la mesure où l'**art. 280 CO** correspond à l'**art. 256b CO** du droit du bail à loyer, on peut se référer au commentaire de cette disposition (cf. **art. 256b CO** N 1 ss ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 1).

5

[1299] **Art. 281 CO**

D. Obligations du fermier

¹ Le fermier doit payer le fermage et, le cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque année de bail, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires.

I. Paiement du fermage et des frais accessoires

² En ce qui concerne les frais accessoires, l'art. 257a est applicable.

1. En général

[Deutsche Fassung]

D. Pflichten des Pächters

¹ Der Pächter muss den Pachtzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende eines Pachtjahres, spätestens aber am Ende der Pachtzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist.

I. Zahlung des Pachtzinses und der Nebenkosten

² Für die Nebenkosten gilt Artikel 257a.

1. Im Allgemeinen

[versione italiana]

D. Obblighi dell'affittuario

¹ L'affittuario è tenuto a pagare il fitto e, se del caso, le spese accessorie alla fine di un anno di affitto, ma al più tardi alla fine dell'affitto, salvo patto o usi locali contrari.

I. Pagamento del fitto e delle spese accessorie

² Per le spese accessorie si applica l'articolo 257a.

1. In genere

[English version]

D. Obligations of the lessee

¹ The lessee must pay the rent and, where applicable, the accessory charges at the end of each year of the lease but not later than when the lease expires, save where another payment date is stipulated by agreement or local custom.

I. Payment of rent and accessory charges

² Article 257a applies to accessory charges.

1. In general

SOMMAIRE

I. Article 281 alinéa 1 CO

Note

1

1. Objet, nature et champ d'application

1

2. Renvoi à l'article 257c CO	4
3. Particularités de l'article 281 alinéa 1 CO	5
II. Article 281 alinéa 2 CO	8
1. Objet et nature	8
2. Renvoi exprès à l'article 257a CO	10

[1300] **BIBLIOGRAPHIE :**

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; LACHAT DAVID, Contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux, *in* Marchand/Chappuis/Hirsch (éd.), Recueil de contrats commerciaux, modèles en français et en anglais commentés selon le droit suisse, Bâle 2013, 285 ss (cité : Contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD, Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Article 281 alinéa 1 CO

1. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 281 al. 1 CO** traite uniquement du **moment du paiement du fermage et des frais accessoires** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1 ; ZK-HIGI, N 7). En particulier, il ne traite ni de l'obligation de payer le fermage, régie par l'**art. 275 CO** (**art. 275 CO** N 25 et 33) ni de la fixation du fermage (ZK-HIGI, N 9 s.).

L'**art. 281 al. 1 CO** est de nature **dispositive** (ZK-HIGI, N 5). L'échéance prévue par le CO ne s'applique donc que si le contrat ne régit pas lui-même le moment du paiement par le fermier. Par exemple, les parties sont libres de prévoir une échéance mensuelle, trimestrielle ou semestrielle pour le paiement du fermage et des frais accessoires.

L'**art. 281 al. 1 CO** est également applicable aux **baux à ferme agricoles** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1). En revanche, l'application de l'**art. 281 al. 2 CO** à de tels baux est exclue. En effet, le paiement des frais accessoires par le fermier agricole est spécifiquement réglé par l'**art. 35a al. 2 LBFA** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a ; STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 89).

2. Renvoi à l'article 257c CO

L'**art. 281 CO** est, dans le bail à ferme, le **pendant de l'art. 257c CO**, qui concerne le bail à loyer (ZK-HIGI, N 3). Pour la plupart des caractéristiques de la règle, il suffit donc de renvoyer aux commentaires consacrés à cette disposition du droit du bail (**art. 257c CO** N 1 ss). C'est notamment le cas pour la détermination de l'exécutabilité (ZK-HIGI, **art. 257c CO** N 7 ss) et de l'échéance (**art. 257c CO** N 2 ss) du paiement du fermage et des frais accessoires, ainsi que pour la définition du moment où l'obligation est effectivement exécutée (**art. 257c CO** N 12 ss).

[1301] *3. Particularités de l'article 281 alinéa 1 CO*

L'**art. 281 al. 1 CO** contient une **solution différente** de celle prévue pour le bail à loyer en ce qui concerne l'**exigibilité** du paiement du loyer et des frais accessoires. Alors que l'**art. 257c**

CO prévoit que le locataire doit en principe payer ces dettes à la fin de chaque mois de bail, l'art. 281 al. 1 CO dispose que le paiement du fermage et des frais accessoires est exigible à la fin de chaque année de bail.

Le **point de départ** du délai annuel n'est pas la conclusion du bail à ferme, mais la prise de possession de la chose affermée. Le **calcul** de l'échéance du délai annuel s'effectue selon l'art. 77 al. 1 ch. 3 en relation avec l'art. 77 al. 2 CO (ZK-HIGI, N 11).

En pratique néanmoins, les clauses contractuelles dérogent à l'art. 281 al. 1 CO et prévoient que le fermier doit payer le loyer par avance, de même que les acomptes de frais accessoires (dans le même sens, pour le bail à loyer de locaux commerciaux, cf. LACHAT, Contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux, N 4.1).

II. Article 281 alinéa 2 CO

1. Objet et nature

L'art. 281 al. 2 CO concerne la notion et le régime des **frais accessoires**. Il s'agit d'un renvoi exprès à l'art. 257a CO.

La nature de l'art. 281 al. 2 CO correspond exactement à celle de l'art. 257a CO. Par conséquent, l'art. 281 al. 2 CO est **absolument impératif** dans la mesure où il renvoie à l'art. 257a al. 1 CO (art. 257a CO N 9 ss) et **dispositif**, dans la mesure où il renvoie à l'alinéa 2 de cette disposition, qui prévoit que la mise à la charge du locataire des frais accessoires doit être prévue par le contrat (art. 257a CO N 21 ss ; ZK-HIGI, N 6).

2. Renvoi exprès à l'article 257a CO

L'art. 281 CO contient un **renvoi exprès à l'art. 257a CO**, qui régit le paiement des frais accessoires dans le cadre du bail à loyer (ZK-HIGI, N 16 ; KGer GR, ZK2 11 61, c. 6c). On renvoie dès lors au commentaire de cette disposition (art. 257a-257b CO N 1 ss), qui s'applique directement au bail à [1302] ferme. Ce renvoi comprend également les dispositions d'exécution en relation avec l'art. 257a CO, en particulier l'art. 4 OBLF. Par contre, le renvoi ne comprend pas l'art. 257b CO et ses dispositions d'exécution (art. 5-8 OBLF ; ZK-HIGI, N 20 ; d'un autre avis : CR CO I-RONCORONI, N 4).

[1303] **Art. 282 CO**

2. Demeure du fermier

¹ Lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail.

² Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

[Deutsche Fassung]

2. Zahlungsrückstand des Pächters

¹ Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 60 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenützlichem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.

² Bezahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

[versione italiana]

2. Mora dell'affittuario

¹ Quando, dopo la consegna della cosa, l'affittuario sia in mora al pagamento del fitto o delle spese accessorie scaduti, il locatore può fissargli per scritto un termine di 60 giorni almeno per il pagamento e avvertirlo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto d'affitto sarà disdetto.

² Se l'affittuario non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto senza preavviso ; nel caso di locali d'abitazione o commerciali, con preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese.

[English version]

2. Lessee in arrears

¹ Where, having accepted the property, the lessee is in arrears with payments of rent or accessory charges, the lessor may set a time limit of at least 60 days for payment and notify him that in the event of non-payment the lessor will terminate the lease on expiry of that time limit.

² In the event of non-payment within the time limit the lessor may terminate the usufructuary lease with immediate effect or, for leases of residential and commercial premises, subject to at least 30 days' notice ending on the last day of a calendar month.

[1304] SOMMAIRE

Note

I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Demeure du fermier (al. 1)	7
III. Résiliation anticipée du contrat par le bailleur (al. 2)	10

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO**.

I. Objet, nature et champ d'application

- L'**art. 282 CO** traite de la **demeure du fermier dans le paiement** du fermage ou des frais accessoires. Lorsque celui-ci ne s'acquitte pas du fermage ou des frais accessoires dans les délais prévus, le bailleur qui souhaite résilier le bail de manière anticipée doit accorder au fermier un **délai comminatoire de paiement de 60 jours au moins**, assorti d'une **menace expresse de résiliation** en cas de non-paiement dans ce délai (cf. **art. 282 al. 1 CO**). Un simple renvoi à l'**art. 282 CO** ou à une clause contractuelle rappelant les conditions de résiliation prévues par cette disposition légale ne suffit pas (**ATF 136 III 196**, c. 2.4). **1**
- L'**art. 282 al. 2 CO**, quant à lui, règle les **conséquences juridiques** en cas de non-paiement dans le délai imparti par le bailleur. Si le fermier ne s'exécute pas dans le délai comminatoire de paiement, le bailleur est habilité à **résilier prématurément le contrat avec effet immédiat** et, s'il s'agit de **baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux**, moyennant un **délai de congé minimum de 30 jours** pour la fin d'un mois. **2**
- A l'exception de la durée du délai de paiement** qui est plus long que celui prévu en droit du bail à loyer (cf. **art. 257d CO** N 18 : délai comminatoire de paiement de 10 ou 30 jours au moins pour le locataire selon le type de bail), la réglementation de l'**art. 282 CO** est **analogue à celle de l'art. 257d CO** applicable aux baux à loyer, à laquelle on peut dès lors renvoyer (cf. **art. 257d CO** N 1 ss ; TF, arrêt du 24.11.2011, **4A_574/2011**, c. 2.4). **3**
- L'**art. 282 CO** est également applicable **lorsque le fermage consiste en une quote-part des fruits (métayage)** (ZK-HIGI, N 13). **4**
- L'**art. 282 CO** est de nature **absolument impérative**. Le délai comminatoire de paiement et le délai de résiliation peuvent toutefois être **prolongés en faveur du fermier**. En ce sens, cette disposition doit donc être considérée **[1305]** comme **relativement impérative en faveur du fermier** (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 125 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 3). **5**
- Concernant les **baux à ferme agricoles**, l'**art. 21 LBFA** prévoit une réglementation spécifique à la demeure du fermier agricole, différente de celle de l'**art. 282 CO**. En effet, conformément à cette disposition, le bailleur doit fixer un délai de paiement de six mois au fermier agricole, si celui-ci est en retard dans le paiement du fermage. En revanche, elle ne règle pas l'hypothèse du retard de paiement des frais accessoires. La doctrine est d'avis que les règles du CO ne doivent pas être applicables par analogie dans un tel cas, dans la mesure où, si l'**art. 282 CO** s'appliquait, le fermier agricole disposerait d'un délai de paiement plus court pour s'acquitter des frais accessoires que celui que la LBFA lui accorde pour s' **6**

acquitter du fermage arriéré. L'**art. 21 LBFA** doit donc être également appliqué en cas de retard dans le paiement des frais accessoires (**CR CO I-RONCORONI, N 4** ; **ZK-HIGI, N 4** ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3**).

II. Demeure du fermier (al. 1)

Les **exigences, la pratique et la jurisprudence du bail à loyer** relatives à la demeure du locataire sont applicables par analogie à celle du fermier (TF, arrêt du 24.11.2011, **4A_574/2011**, c. 2.4). La chose doit avoir été à disposition du fermier (**art. 257d CO N 7 s.**), le fermier doit être en retard dans le paiement de la dette échue (**art. 257d CO N 9 ss**), le bailleur doit avoir fixé par écrit au fermier un délai comminatoire de paiement (**art. 257d CO N 14 ss**) et le fermier ne doit pas s'être acquitté de la dette dans le délai fixé (**art. 257d CO N 23 ss**).

En particulier, lorsque l'avis comminatoire est adressé par **pli recommandé**, on n'applique pas la théorie de la réception absolue, mais la **théorie de la réception relative** comme en droit du bail à loyer (**art. 257d CO N 21**). Si l'agent postal n'a pas pu remettre le courrier en mains propres mais qu'il a déposé un avis de retrait dans la boîte à lettres ou la case postale, le pli n'est reçu que le jour où le fermier retire effectivement le pli recommandé au guichet postal ; s'il ne le retire pas pendant le délai de garde, il existe une fiction selon laquelle l'avis est reçu le septième et dernier jour du délai de garde (pour le bail à loyer, cf. **ATF 137 III 208**, c. 3.1.3 ; **ATF 140 III 244**, c. 5.1, DB 2014 N 29 et la note de CARRON).

[1306] De même, lorsqu'un fermier est sommé de verser un arriéré de fermage en application de l'**art. 282 CO** et est invité à le faire par **bulletin de versement postal**, il s'exécute en temps utile s'il verse le montant dû au guichet de la poste ou d'une banque avant la fin du délai de paiement imparti par le bailleur. Il importe donc peu que le montant ne soit crédité sur le compte bancaire du bailleur qu'après la fin de ce délai (**ATF 124 III 145**, c. 2, JdT 2000 I 220 ; **ZK-HIGI, N 12**). Pour plus de détails, cf. **art. 257d CO N 25**.

III. Résiliation anticipée du contrat par le bailleur (al. 2)

L'**art. 282 CO** reprend largement le contenu de l'**art. 257d CO**. On peut donc renvoyer aux considérations relatives au bail à loyer, s'agissant notamment des conditions du congé, du congé lui-même et de ses effets (cf. **art. 257d CO N 30 ss** ; **ZK-HIGI, N 8 à 11**).

S'agissant des baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, le bailleur doit respecter les **conditions de forme** prévues par l'**art. 298 CO**. Le congé doit donc être donné par écrit et au moyen d'une formule officielle (**art. 298 CO N 8**). De plus, le fermier bénéficie de la **protection contre les congés** (**art. 271 ss CO**), par renvoi de l'**art. 300 CO** (cf. **art. 300 CO N 1 s.**). Toutefois, un congé signifié valablement par le bailleur pour retard de paiement du fermier sera rarement annulable, compte tenu du motif qui justifie la résiliation du contrat et du délai de paiement obligatoire accordé au fermier (cf. **art. 257d CO N 43** ; à ce sujet : TF, arrêt du 19.11.2014, **4A_271/2014**, c. 1 s.).

[1307] Art. 283 CO

II. Diligence, égard envers les voisins et entretien de la chose

1. Diligence et égard envers les voisins

¹ Le fermier est tenu d'exploiter la chose affermée avec le soin nécessaire, conformément à l'usage auquel elle est destinée ; il doit notamment en maintenir la productivité à long terme.

² S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

[Deutsche Fassung]

II. Sorgfalt, Rücksichtnahme und Unterhalt

1. Sorgfalt und Rücksichtnahme

¹ Der Pächter muss die Sache sorgfältig gemäss ihrer Bestimmung bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen.

² Der Pächter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

[versione italiana]

II. Diligenza, riguardo per i vicini e tolleranza

1. Diligenza e riguardo per i vicini

¹ L'affittuario deve amministrare diligentemente la cosa in conformità alla sua destinazione, e specialmente aver cura della produttività avvenire.

² L'affittuario di un immobile deve usare riguardo verso gli abitanti della casa e verso i vicini.

[English version]

II. Care, consideration and maintenance

1. Care and consideration

¹ The lessee must use the leased object with due care in accordance with its intended use and in particular must ensure that its long-term productivity is sustained.

² Where the usufructuary lease relates to immovable property, the tenant must show due consideration for others who share the building and for neighbours.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Devoir du fermier d'exploiter la chose affermée avec soin et d'en maintenir la productivité à long terme (al. 1)	4
III. Devoir du fermier d'avoir pour les personnes habitant la maison et les	

voisins les égards qui leur sont dus (al. 2)

10

IV. Conséquences de la violation des devoirs imposés par l'article 283 CO

13

[1308] BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 283 CO](#) concerne le **devoir de diligence du fermier** (al. 1) et les **égards** qu'il doit à ses voisins (al. 2). Le contenu de cette disposition est semblable à celui de l'[art. 257f al. 1 et 2 CO](#) applicable aux baux à loyer. Le contenu du devoir de diligence du fermier diffère cependant de celui du locataire. En effet, celui-ci a uniquement le devoir d'utiliser la chose avec soin, alors que celui-là a, lorsque les parties en ont convenu expressément, le devoir d'exploiter soigneusement la chose affermée, ce qui comprend l'obligation de l'utiliser et d'en percevoir les fruits (ZK-HIGI, N 9). 1

Cette disposition est **relativement impérative** en faveur du fermier ([CR CO I-RONCORONI, N 6](#)). 2

L'obligation d'égards envers les voisins ([art. 283 al. 2 CO](#)) est également applicable aux **baux à ferme agricoles** (ZK-HIGI, N 25). En revanche, l'obligation d'exploiter la chose affermée est, quant à elle, régie par l'[art. 21a LBFA](#), à l'exclusion de l'[art. 283 al. 1 CO](#) (STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 91). 3

II. Devoir du fermier d'exploiter la chose affermée avec soin et d'en maintenir la productivité à long terme (al. 1)

L'[art. 283 al. 1 CO](#) impose au fermier **d'exploiter la chose affermée** avec le soin nécessaire et conformément à l'usage pour lequel elle a été affermée selon le contrat ou pour lequel elle est utilisée au moment de sa cession. Ce devoir se détermine donc en fonction du but d'utilisation et/ou d'exploitation convenu ou attendu ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2](#)). 4

Le bail à ferme n'inclut **pas seulement le droit, mais souvent aussi le devoir** du fermier d'exploiter la chose affermée et d'en recueillir les fruits ou les produits lorsque les parties en ont convenu expressément, lorsque le fermage correspond à une quote-part des fruits, du gain ou du chiffre d'affaires, ou lorsque la non-exploitation de la chose affermée réduirait la productivité de celle-ci à long terme. En effet, l'absence d'exploitation d'une chose affermée ou l'exploitation non diligente entraîne en règle générale [1309] des effets négatifs se prolongeant après la fin du bail. Toutefois, **cela n'est pas toujours le cas**. Par exemple, une obligation d'exploiter n'existe pas lorsque l'objet affermé est une carrière ou une glaisière (ATF 44 II 267, c. 3, JdT 1918 I 386 ; [BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2](#) ; [CR CO I-RONCORONI, N 1](#)). L'obligation d'exploiter n'est donc pas un élément essentiel du bail à ferme (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 82 et n. 123). 5

L'[art. 283 al. 1 CO](#) prévoit en outre l'obligation pour le fermier de **maintenir la productivité** de la chose affermée à long terme en l'exploitant et en percevant les fruits ou produits (ATF 26 II 85, c. 2). Par exemple, si le contrat prévoit le maintien d'un certain chiffre d'affaires, le fermier a l'obligation de l'atteindre (TF, arrêt du 10.02.2012, [4A_644/2011](#), c. 3.2). Cette 6

obligation – spécifique au bail à ferme – implique le respect des règles professionnelles pertinentes et des méthodes et procédés reconnus pour obtenir les fruits naturels ou civils de la chose affermée (CR CO I-RONCORONI, N 2).

La **productivité** de la chose affermée **peut être entravée** non seulement si le fermier en fait une exploitation trop intensive (p. ex. exploitation dévastatrice, monocultures, etc.) mais également s'il ne l'exploite pas de manière suffisante (p. ex. terrain laissé trop longtemps en friche ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2b). 7

L'obligation d'exploiter et de maintenir la productivité **n'existe pas dans le cadre d'un bail à loyer**, bien que la jurisprudence admette, dans certains cas, une véritable obligation d'exploitation pour le locataire de locaux commerciaux, même lorsque les parties n'ont rien prévu dans ce sens (ATF 103 II 247, c. 2c, JdT 1978 I 504 ; CR CO I-RONCORONI, art. 275 CO N 13). Cette jurisprudence fait l'objet de critiques justifiées en doctrine (CR CO I-RONCORONI, art. 275 CO N 13), car la nature du bail à loyer de locaux commerciaux veut que sa valeur dépende de l'activité du locataire et non de la productivité des locaux eux-mêmes (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 83). 8

Le **devoir de diligence** du fermier de l'**art. 283 CO est complété par d'autres devoirs contractuels** expressément prévus par des dispositions spécifiques, telles que l'obligation d'entretenir la chose, de remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur, ainsi que d'effectuer les « petites réparations » (art. 284 CO), le devoir d'aviser le bailleur des grosses réparations ou si un tiers élève des prétentions sur la chose affermée (art. 286 CO), [1310] l'obligation de tolérer l'inspection et les réparations de la chose (art. 287 CO), ainsi que l'obligation de demander l'autorisation écrite du bailleur pour changer le mode d'exploitation de la chose, la rénover ou la modifier (art. 289a al. 1 CO) (ZK-HIGI, N 3). 9

III. Devoir du fermier d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (al. 2)

Le devoir d'avoir des égards envers les voisins, prévu par l'**art. 283 al. 2 CO**, s'applique aux **baux à ferme portant sur un immeuble** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a). 10

Cette obligation implique de respecter les **droits de voisinage** au sens des art. 679 et 684 CC (ZK-HIGI, N 4). 11

Le contenu de l'**art. 283 al. 2 CO est identique à celui de l'art. 257f al. 2 CO**. Il est dès lors possible de renvoyer au commentaire de cette disposition (cf. art. 257f CO N 23 ss ; ZK-HIGI, N 26 et 28). 12

IV. Conséquences de la violation des devoirs imposés par l'article 283 CO

Les conséquences juridiques de la violation par le fermier des devoirs liés à l'obligation de diligence sont régies par les art. 285 et 289a al. 3 CO (ZK-HIGI, N 5 et 23). Ces dispositions prévoient la possibilité pour le bailleur de **résilier le bail** avec effet immédiat, ou moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois s'il s'agit de baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux. Dans la mesure où l'**art. 285 CO reprend le contenu de l'art. 257f al. 3 et 4 CO**, on peut renvoyer au commentaire de cette disposition (cf. art. 257f CO N 28 ss). 13

Le bailleur peut également exiger la **réparation de son dommage** (art. 97 CO) ainsi qu'une exécution par substitution (art. 98 al. 1 CO) ou la suppression de ce qui a été fait en violation du contrat aux frais du fermier (art. 98 al. 3 CO) (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 81).

[1311] Art. 284 CO

2. Entretien de la chose

¹ Le fermier doit pourvoir au bon entretien de la chose.

² Il doit, conformément à l'usage local, effectuer les petites réparations et remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage.

[Deutsche Fassung]

2. Ordentlicher Unterhalt

¹ Der Pächter muss für den ordentlichen Unterhalt der Sache sorgen.

² Er muss die kleineren Reparaturen nach Ortsgebrauch vornehmen sowie die Geräte und Werkzeuge von geringem Wert ersetzen, wenn sie durch Alter oder Gebrauch nutzlos geworden sind.

[versione italiana]

2. Manutenzione ordinaria

¹ L'affittuario deve provvedere all'ordinaria manutenzione della cosa.

² Egli deve provvedere alle piccole riparazioni in conformità degli usi locali e sostituire gli utensili e le attrezzature di poco valore periti per vetustà o per l'uso.

[English version]

2. Normal maintenance

¹ The lessee must carry out the normal maintenance of the leased object.

² In accordance with local custom, he must carry out minor repairs and replace inexpensive equipment and tools which have become useless as a result of age or wear and tear.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Conditions	6
1. Travaux postérieurs à la délivrance de la chose	6
2. Travaux à la charge du fermier	7
a) Généralités	7
b) Degré de gravité requis	8
III. Conséquences	14
1. Généralités	14
2. Droits du bailleur en cas de non-respect de l'obligation d'entretien	15
a) Créance en dommages-intérêts (art. 97 CO)	15

[1312] BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie art. 275 CO ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'art. 284 CO concerne le **devoir d'entretien du fermier** à l'égard de la chose affermée. Ce devoir est plus étendu que celui du locataire, dans la mesure où le fermier doit effectuer davantage de réparations que celles nécessaires pour remédier aux menus défauts au sens de l'art. 259 CO (N 7 ss ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2). 1

Cette **différence de traitement entre fermier et locataire** s'explique par le fait que le fermier a plus de droits que le locataire et, notamment, celui de percevoir les fruits ou les produits de la chose affermée (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 94 ; ZK-HIGI, art. 279 CO N 9). Le législateur exige donc davantage d'investissements de sa part pour l'entretien de la chose. 2

L'art. 284 CO doit être mis en lien avec l'art. 279 CO qui prévoit l'étendue du devoir d'entretien du bailleur. Ainsi, les défauts qui ne sont pas à la charge du bailleur doivent être éliminés par le fermier (cf. art. 279 CO N 8 ss). 3

Cette disposition est de **nature relativement impérative** en faveur du fermier, tout comme l'art. 279 CO, dans la mesure où ces deux normes sont liées (ZK-HIGI, N 4). Les parties peuvent ainsi prévoir de mettre davantage de travaux d'entretien à la charge du bailleur (cf. art. 279 CO N 2). 4

Le devoir d'entretien du **fermier agricole** est spécialement réglé par l'art. 22 al. 3 LBFA. Matériellement, cette disposition équivaut à l'art. 284 CO. Le devoir du fermier de remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur prévu à l'art. 284 al. 2 i.f. CO est également applicable dans le cadre de baux à ferme agricoles (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1 et 1c ; STUDER/HOFER, art. 1 LBFA N 92). 5

II. Conditions

1. Travaux postérieurs à la délivrance de la chose

L'art. 284 CO vise uniquement les travaux d'entretien **après la délivrance de la chose**. Si la chose affermée présente des défauts lors de la remise au [1313] fermier, celui-ci peut exiger du bailleur leur élimination, quelle que soit leur importance, ainsi qu'invoquer les autres droits dont il dispose en cas de défauts subséquents, notamment une réduction du fermage et des dommages-intérêts (art. 258 al. 2 et 3 CO en relation avec l'art. 288 al. 1 CO ; cf. art. 288 CO N 11 ss). 6

2. Travaux à la charge du fermier

a) Généralités

Seules les « grosses réparations » doivent être effectuées par le bailleur ([art. 279 CO](#)). Les autres travaux d'entretien, c'est-à-dire tous ceux qui ne correspondent **pas à de grosses réparations**, sont à la charge du fermier (N 9 ss).

b) Degré de gravité requis

La détermination du **degré de gravité du défaut** est nécessaire pour déterminer si le fermier a ou non l'obligation de l'éliminer (cf. ég. [art. 279 CO](#) N 9). 8

Dans le cadre du **bail à loyer**, la doctrine distingue les défauts graves, les défauts moyens et les menus défauts (cf. [art. 258 CO](#) N 39 ss). Dans ce domaine, le bailleur est en principe responsable des défauts graves et moyens, le locataire devant réparer à ses frais uniquement les menus défauts. Le **bail à ferme** prévoit une classification **différente**. En effet, l'[art. 279 CO](#) affirme que le bailleur doit effectuer à ses frais les « grosses réparations » (cf. [art. 279 CO](#) N 10 ss) tandis que l'[art. 284 CO](#) met à la charge du fermier, non seulement l'entretien ordinaire de la chose (« bon entretien »), mais également le remplacement d'« ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage » (ZK-HIGI, N 8). Il ressort de ces deux dispositions que le fermier doit réparer des défauts allant au-delà des « menus défauts » (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 92 ss et 94). 9

Le fermier a, comme le locataire, la charge de réparer les **menus défauts** puisqu'il doit « conformément à l'usage local, effectuer les petites réparations » ([art. 284 al. 2 CO](#)). Ces défauts peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose ([art. 259 CO](#) ; cf. [art. 258 CO](#) N 42). En outre, le fermier doit effectuer des **tâches d'entretien plus importantes**, telles que les travaux périodiques (p. ex. détartrage des chauffe-eau, entretien des machines ou de la ventilation, peinture des locaux, nettoyage des conduites, etc.) ([CR CO I-RONCORONI](#), N 1 ; ZK-HIGI, N 19) et les autres travaux d'entretien moyennement importants (p. ex. réparation de robinets, de serrures, travaux d'étanchéité, etc.) ([RONCORONI](#), FJS 2000, n° 835, 4). En outre, conformément à l'usage local, le fermier doit « remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri par l'usage ou par suite de vétusté », dans le cas où ces objets ne sont pas la propriété du fermier ([art. 284 al. 2 CO](#) ; [BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 4 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 94). 10

La répartition concrète des tâches d'entretien se fixe d'abord dans le **contrat** (qui peut mettre à la charge du bailleur la réparation de davantage de défauts que ce que prévoit le régime légal, cf. N 4) et **subsidièrement** d'après l'**usage local** ([BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 2). 11

Une partie de la doctrine estime que les réparations à la charge du fermier doivent être déterminées **en fonction de la valeur de la chose affermée** ([RONCORONI](#), FJS 2000, n° 835, 4). Dans chaque cas d'espèce, la taille et la valeur de la chose affermée doivent être prises en considération, mais le montant des réparations à la charge du fermier ne devrait en principe pas dépasser (en tenant compte du travail) CHF 1000.– au total ([BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 3 ; [CHK-KESSLER](#), N 3 ; [CR CO I-RONCORONI](#), N 3). Ces mêmes auteurs considèrent que les ustensiles et outils de peu de valeur désignés par l'[art. 284 al. 2 CO](#) sont ceux dont le prix ne dépasse pas CHF 50.– ([BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 4 ; [CHK-KESSLER](#), N 3). Pour sa part, HIGI se fonde également sur le coût des réparations par rapport à la valeur de la chose affermée, en renonçant – à raison – à fixer un montant absolu (ZK-HIGI, N 13). Il est également opportun de prendre en considération la nature de la chose affermée, le but de la réparation, son importance par rapport au montant du fermage payé et 12

les moyens de réparation dont dispose le fermier (ZK-HIGI, N 12 ss). Ces critères permettent de délimiter une « grosse réparation » à la charge du bailleur par rapport aux autres réparations, c'est-à-dire non grosses, qui restent à la charge du fermier.

Précisons que la gravité d'un défaut, de prime abord peu important, peut **n'apparaître qu'après le début de la réparation**. Dans un tel cas, le fermier n'est pas responsable de l'élimination du défaut, mais peut mettre l'entier des frais de réparation à la charge du bailleur (cf. [art. 279 CO N 14](#) ; [CR CO I-RONCORONI, art. 279 CO N 2](#)).

13

[1315] III. Conséquences

1. Généralités

Le fermier a l'obligation de pourvoir à l'entretien de la chose affermée et de réparer les défauts ne nécessitant pas de grosses réparations (N 7 et 9 ss). **En cas de violation de cette obligation**, le bailleur peut exiger des dommages-intérêts (N 15 s.) et résilier le bail de façon anticipée (N 17 ss).

14

2. Droits du bailleur en cas de non-respect de l'obligation d'entretien

a) Créance en dommages-intérêts ([art. 97 CO](#))

En cas de manquement du fermier à son obligation d'entretien, le bailleur peut lui demander des **dommages-intérêts** sur la base de [l'art. 97 CO](#). Le fermier peut devoir ainsi réparer le dommage résultant du fait qu'il néglige d'entretenir correctement la chose ou de réparer un défaut dont il est responsable, ou du fait qu'il ne le répare que tardivement, ce qui entraîne une aggravation de celui-ci (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 98).

15

Outre une **violation contractuelle**, l'application de [l'art. 97 al. 1 CO](#) suppose l'existence d'un **dommage** pour le bailleur, un **lien de causalité** entre la violation du contrat et le dommage, ainsi qu'une **faute** (présumée) de la part du fermier.

16

b) Résiliation anticipée du bail ([art. 285 CO](#))

L'[art. 285 CO](#) prévoit un droit pour le bailleur de **résilier le bail de manière anticipée** en cas de manquement du fermier à ses obligations contractuelles, notamment lorsqu'il néglige son devoir d'entretien (cf. [art. 285 CO N 5 ss](#) ; [BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 5](#)).

17

Dans un tel cas, le bailleur doit d'abord notifier au fermier un **avertissement** écrit lui demandant de remédier au(x) défaut(s) dans un délai raisonnable ([art. 285 al. 1 CO](#)), assorti d'une menace de résiliation (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 81 et 98).

18

Si, malgré un avertissement, le fermier persiste à violer son devoir d'entretien, le bailleur peut **résilier** le bail dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois si le bail porte sur une habitation ou un local commercial, et avec effet immédiat pour les autres baux ([art. 285 al. 1 CO](#)). S'agissant des baux à [1316] ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, le bailleur peut également résilier le bail avec effet immédiat si le fermier porte volontairement un préjudice grave à la chose ([art. 285 al. 2 CO](#) ; pour plus de détails, cf. [art. 285 CO N 6 s.](#)).

19

[1317] **Art. 285 CO**

3. Violation de ses devoirs par le fermier

¹ Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le fermier, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence, à manquer d'égards envers les voisins ou à négliger son devoir d'entretien, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

² Les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.

[Deutsche Fassung]

3. Pflichtverletzung

¹ Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

² Der Verpächter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

[versione italiana]

3. Violazione degli obblighi

¹ Qualora la continuazione del rapporto d'affitto non possa più essere ragionevolmente imposta al locatore o agli abitanti della casa perché, nonostante diffida scritta del locatore, l'affittuario persiste nel violare l'obbligo di diligenza, di riguardo per i vicini o di manutenzione, il locatore può recedere dal contratto senza preavviso ; nel caso di affitto di locali d'abitazione o commerciali, con preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese.

² Il locatore di locali d'abitazione o commerciali può però recedere dal contratto senza preavviso se l'affittuario deteriora intenzionalmente e gravemente la cosa.

[English version]

3. Breach of duty by the lessee

¹ If, despite written warning from the lessor, the lessee continues to act in breach of his duty of care, consideration or maintenance such that continuation of the usufructuary lease becomes unconscionable for the lessor or other persons sharing the building, the lessor may terminate the lease with im [1318] mediate effect or, for leases of residential and

commercial premises, subject to at least 30 days' notice ending on the last day of a calendar month.

² However, leases of residential and commercial premises may be terminated with immediate effect if the tenant intentionally causes serious damage to the property.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Résiliation extraordinaire du contrat par le bailleur	5

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 285 CO](#) prévoit les **conséquences juridiques** de la violation par le fermier de son devoir de diligence, de son obligation d'avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus ([art. 283 CO](#)) et de son obligation d'entretien ([art. 284 CO](#)). 1

L'[art. 285 CO](#) est de droit **absolument impératif**, à l'exception des délais de résiliation qui sont **relativement impératifs** en faveur du fermier ([CR CO I-RONCORONI, N 3](#)). La convention des parties peut donc prévoir des délais de résiliation plus longs. 2

Dans la mesure où l'[art. 285 CO](#) reprend le contenu de l'[art. 257 al. 3 et 4 CO](#) du droit du bail à loyer, on peut renvoyer en principe à la jurisprudence y relative, ainsi qu'aux commentaires de ces dispositions (cf. [art. 257f CO](#) N 31 ss ; TF, arrêt du 18.02.2008, [4A_523/2007](#), c. 4.1 ; [BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a](#)). Les développements ci-dessous présentent les éventuelles particularités du bail à ferme et proposent quelques illustrations. 3

S'agissant des **baux à ferme agricoles**, l'[art. 22b LBFA](#) prévoit la possibilité pour le bailleur de résilier le bail lorsque, malgré une protestation ou une sommation écrite, le fermier persiste à enfreindre ses obligations contractuelles. L'[art. 285 al. 1 CO](#) n'est donc pas applicable à de tels baux. Contrairement à l'[art. 285 CO](#), l'[art. 22b LBFA](#) ne permet pas une résiliation immédiate du bail et impose le respect d'un délai de congé de six mois, pour le [1319] terme de printemps ou d'automne suivant. La doctrine majoritaire est d'avis qu'une résiliation immédiate est également exclue lorsque le fermier a volontairement causé un préjudice grave à la chose affermée ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3](#) ; STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 93 ; *contra* : [CR CO I-RONCORONI, N 4](#) qui considère que l'[art. 285 al. 2 CO](#) prévoyant la possibilité de résilier le bail de manière immédiate, en cas de préjudice grave et volontaire causé par le fermier à l'habitation ou aux locaux commerciaux affermés, est applicable). 4

II. Résiliation extraordinaire du contrat par le bailleur

En substance, l'[art. 285 al. 1 CO](#) prévoit que si, malgré une protestation écrite du bailleur, le fermier persiste à violer l'une des obligations mentionnées ci-dessus (N 1) et rend ainsi 5

insupportable le maintien du bail pour le bailleur ou les personnes habitant la maison, le bailleur peut **résilier le contrat de manière anticipée**.

En principe, la résiliation peut être prononcée avec **effet immédiat**, sans respecter ni terme ni délai. Toutefois, le législateur a prévu une exception s'il s'agit d'un bail portant sur un logement ou un local commercial : le bailleur doit alors respecter un délai de 30 jours pour la fin d'un mois. L'**art. 285 al. 2 CO** prévoit l'exception de l'exception. Si le fermier d'un logement ou d'un local commercial – et non le locataire comme le mentionne erronément la loi – cause volontairement un préjudice grave ou durable à la chose, le bailleur peut quand même résilier le bail avec effet immédiat (pour la forme de la résiliation des baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, cf. **art. 298 CO** N 8 ss).

6

Par **exemple**, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'**art. 285 CO** lorsque le fermier n'exploite pas la chose (l'**art. 283 al. 1 CO** prévoit une telle obligation si cela est nécessaire pour maintenir la productivité de la chose à long terme), ne l'exploite pas avec le soin nécessaire, ne l'entretient pas correctement ou effectue sans droit des rénovations ou des modifications dépassant le bon entretien de la chose.

7

L'**art. 285 CO** sanctionne également la **violation d'autres devoirs** imputables au fermier, à savoir celui d'aviser le bailleur (**art. 286 CO**) et celui de tolérer les réparations et inspections de la chose affermée (**art. 287 CO**). En effet, la violation de ces obligations par le fermier est constitutive d'un manquement à son devoir de diligence au sens large (ZK-HIGI, N 4). Le TF sem [1320] ble aller plus loin en admettant que l'**art. 285 CO** interdit aussi des usages contraires au contrat ou oblige à un usage conforme au contrat, même si la violation de l'obligation ne se manifeste pas sous la forme d'un manque de diligence ou d'égards (TF, arrêt du 18.02.2008, **4A_523/2007**, c. 4.1, confirmant que la jurisprudence relative à l'**art. 257f al. 3 CO** est applicable à l'**art. 285 CO**).

8

Au lieu d'opter pour la résiliation, le bailleur a évidemment la **possibilité d'agir en exécution** et d'exiger des **dommages-intérêts** en cas de faute (présumée) du fermier, laquelle devrait exister dans les hypothèses visées ci-dessus (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 1 ; **RONCORONI**, FJS 2000, n° 835, 5).

9

[1321] **Art. 286 CO**

III. Obligation d'avisier le bailleur

¹ Si de grosses réparations deviennent nécessaires, ou si un tiers élève des prétentions sur la chose affermée, le fermier est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur.

² Le fermier répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

[Deutsche Fassung]

III. Meldepflicht

¹ Sind grössere Reparaturen nötig oder masst sich ein Dritter Rechte am Pachtgegenstand an, so muss der Pächter dies dem Verpächter sofort melden.

² Unterlässt der Pächter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Verpächter daraus entsteht.

[versione italiana]

III. Avviso al locatore

¹ Se si rendono necessarie grandi riparazioni alla cosa affittata, od un terzo accampi diritti sulla stessa, l'affittuario è tenuto a darne pronto avviso al locatore.

² L'affittuario è responsabile del danno cagionato al locatore in caso d'omissione dell'avviso.

[English version]

III. Duty of notification

¹ If major repairs become necessary or a third party makes claims against the object of the usufructuary lease, the lessee must inform the lessor immediately.

² Failure to notify renders the lessee liable for any damage incurred by the lessor as a result.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Obligation d'aviser (al. 1)	6
III. Conséquences de la violation de l'obligation d'aviser (al. 2)	15

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 286 CO** traite de l'**obligation du fermier d'aviser le bailleur en cas de grosses réparations** devenant nécessaires ou de prétentions de tiers sur la chose affermée (**art. 286 al. 1 CO** ; N 6 ss). Il prévoit également les conséquences juridiques du non-respect de cette obligation (**art. 286 al. 2 CO** ; N 15 ss). L'**art. 286 CO** concrétise le devoir de diligence du fermier dans une situation particulière et complète en ce sens l'**art. 283 al. 1 CO**.

1

Le contenu de l'**art. 286 CO** est **proche de celui de l'art. 257g CO**, consacré au bail à loyer, même si la règle est adaptée aux particularités du bail à ferme. Le premier alinéa de ces deux dispositions prévoit l'obligation de l'usager d'aviser des défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (N 6 ss ; cf. ég. **art. 257g CO** N 5 ss). L'alinéa 2 des deux dispositions a un contenu identique.

2

Vu que l'**art. 286 CO** impose un devoir au fermier et y rattache une conséquence en cas de violation, il est de nature **relativement impérative** en faveur du fermier (ZK-HIGI, N 6 ss ; d'un autre avis, **CR CO I-RONCORONI**, N 2 qui considère que l'alinéa 1 est absolument impératif et que le contrat ne peut ni supprimer ni restreindre l'obligation du fermier, mais peut uniquement en préciser les modalités). Les parties peuvent donc convenir, dans les limites de l'**art. 100 al. 1 CO**, de restreindre la responsabilité du fermier en cas de dommage subi par le bailleur.

3

L'**art. 286 CO** ne s'applique en principe pas au **bail à cheptel**, l'**art. 303 al. 3 CO** constituant une *lex specialis*. Toutefois, l'**art. 286 al. 1 CO** concernant les prétentions des tiers (N 10 ss) demeure applicable.

4

L'**art. 286 CO** s'applique également aux **baux à ferme agricoles** soumis à la LBFA (STUDER /HOFER, **art. 1 LBFA** N 94).

5

II. Obligation d'aviser (al. 1)

Comme indiqué ci-dessus (N 2), l'**art. 286 al. 1 CO** prévoit l'**obligation du fermier d'aviser le bailleur** de l'apparition de **défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier** lui-même. Il s'agit d'une conséquence de son devoir de conserver l'intégrité de la chose affermée. Dans le cadre du bail à ferme, il ne s'agit toutefois pas des mêmes défauts qu'en droit du bail à loyer puisque le bailleur n'est tenu d'effectuer que les « grosses réparations ». Sur la notion de « grosses réparations », on renvoie au commentaire de l'**art. 279 CO** (cf. **art. 279 CO** N 9 ss).

6

Même si le but poursuivi est à chaque fois identique – c'est-à-dire informer le bailleur d'un certain état de fait pour lui permettre de prendre les mesures idoines en vue d'assurer le maintien de la chose affermée ou son exploitation sans entraves –, les **circonstances** où la loi exige un avis de la part du fermier sont multiples.

7

Le fermier doit d'abord aviser lorsqu'il s'agit de détériorations de la chose affermée dont la réparation ou l'élimination **incombe au bailleur** (cf. **art. 279 CO** N 21 ss ; ZK-HIGI, N 15). Chaque défaut nécessitant de grosses réparations doit être annoncé au bailleur, même si le fermier a déjà procédé aux réparations urgentes (ZK-HIGI, N 17). Il en va de même des cas où une détérioration de l'état de la chose affermée n'a pas encore eu lieu mais menace sérieusement de se produire.

8

9

L'avis est aussi nécessaire lorsque le fermier entreprend des **réparations dont il a la charge mais qui dépassent le bon entretien** de la chose affermée (cf. [art. 289a al. 1 lit. b CO](#)). De cette façon, le droit du bailleur de donner son consentement ou non à de telles réparations est assuré (cf. [art. 289a CO](#) N 12 et 15 ss ; ZK-HIGI, N 18).

Enfin, en cas de **prétentions de tiers** sur la chose affermée, l'obligation d'aviser naît du simple fait qu'un tiers se prévaut de droits réels ou personnels qu'il aurait sur la chose affermée, ou envisage de les invoquer ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1](#) ; ZK-HIGI, N 20). Ce devoir s'étend aux cas où le tiers fait valoir des prétentions fondées sur le droit du voisinage ([art. 684 ss CC](#)). 10

Une **atteinte aux droits de voisinage** du fermier par un tiers doit également faire l'objet d'un avis au bailleur (ZK-HIGI, N 21). 11

L'obligation d'aviser ne dépend pas du fait que le fermier soit ou non **entravé dans l'utilisation et/ou dans l'exploitation** de la chose affermée (ZK-HIGI, N 15 et 20). Il peut par exemple concerner un bâtiment qu'il n'utilise pas. 12

En ce qui concerne les **modalités** de l'avis, le fermier doit, conformément à l'[art. 286 al. 1 CO](#), le faire **immédiatement** dès qu'il a une connaissance certaine des circonstances pertinentes. L'immédiateté se détermine en fonction de la situation concrète (ZK-HIGI, N 14). Le **fardeau de la preuve** de la réception de l'avis par le bailleur incombe au fermier (ZK-HIGI, N 12). En revanche, l'obligation d'avis n'a plus lieu d'être lorsque le bailleur a déjà **effectivement connaissance** des faits devant faire l'objet d'un avis. 13

La loi ne prévoit pas une **forme** particulière pour l'avis. Il peut avoir lieu par écrit, oralement, par l'intermédiaire de représentants, etc. (ZK-HIGI, N 13). [1324] En pratique, il est judicieux néanmoins de le faire par courrier recommandé pour des raisons de preuve. Les parties peuvent aussi convenir d'une forme particulière pour l'avis ou prévoir des modalités complémentaires (p. ex. spécialement pour certaines circonstances ou quant au moment de l'annonce ; ZK-HIGI, N 13). 14

III. Conséquences de la violation de l'obligation d'aviser (al. 2)

L'[art. 286 al. 2 CO](#) prévoit les **conséquences juridiques de la violation** par le fermier de l'obligation d'aviser. Elles sont identiques à celles du droit du bail à loyer (N 2 ; cf. [art. 257g CO](#) N 17 s.). 15

Le fermier doit **indemniser le bailleur du dommage causé** du fait de l'omission d'aviser, de la tardiveté d'un avis (p. ex. parce que les dégâts sur la chose causés par le défaut se sont amplifiés) ou de l'insuffisance d'un avis, pour autant que les mesures que le bailleur aurait pu prendre afin de protéger la chose affermée aient été retardées (cf. ZK-HIGI, N 23). 16

La violation du devoir d'aviser entraîne également pour le fermier **la perte de ses droits relatifs à la garantie pour les défauts** (cf. [art. 288 CO](#) N 4 ss qui renvoie aux art. 258 et 259 a à 259i CO ; ZK-HIGI, N 24). 17

En cas de violation répétée ou grave, une **résiliation** au sens de l'[art. 285 CO](#) est possible, même si l'[art. 286 CO](#) ne prévoit pas expressément cette sanction (ZK-HIGI, N 24). 18

[1325] **Art. 287 CO**

IV. Obligation de tolérer les réparations et inspections de la chose

¹ Le fermier doit tolérer les grosses réparations destinées à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages.

² Le fermier doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à un affermage ultérieur.

³ Le bailleur doit annoncer à temps au fermier les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci ; les dispositions sur le bail à loyer (art. 259d et 259e) sont applicables par analogie en ce qui concerne les prétentions éventuelles du fermier en réduction du fermage et en dommages-intérêts.

[Deutsche Fassung]

IV.
Duldungspflicht

¹ Der Pächter muss grössere Reparaturen dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

² Der Pächter muss dem Verpächter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiederverpachtung notwendig ist.

³ Der Verpächter muss dem Pächter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen ; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 259d und 259e) sinngemäss.

[versione italiana]

IV. Tolleranza

¹ L'affittuario è tenuto a tollerare le grandi riparazioni necessarie all'eliminazione dei difetti della cosa, ovvero alla rimozione o alla prevenzione dei danni.

² L'affittuario deve permettere al locatore l'ispezione della cosa nella misura necessaria alla manutenzione, alla vendita o a un affitto successivo.

³ Il locatore deve annunciare tempestivamente all'affittuario i lavori e le ispezioni e nell'eseguirli aver riguardo per gli interessi di quest'ultimo ; alle eventuali pretese dell'affittuario di riduzione del fitto e risarcimento dei danni sono applicabili per analogia le disposizioni in materia di locazione (art. 259d e 259e).

[English version]

IV. Duty of tolerance

¹ The lessee must tolerate major repairs intended to remedy defects in the object or to repair or prevent damage.

[1326]² The lessee must permit the lessor to inspect the object to the extent required for maintenance, sale or future leasing.

³ The lessor must inform the lessee of works and inspections in good time and take all due account of the latter's interests when they are carried out ; the provisions on leases in Title 8 (Art. 259d and 259e) apply mutatis mutandis to all claims of the lessee for reduction of the rent and for damages.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Obligation du fermier de tolérer les grosses réparations (al. 1)	5
III. Obligation du fermier de tolérer les inspections de la chose (al. 2)	7
IV. Obligation d'annonce du bailleur et droits réservés du locataire (al. 3)	10

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 287 CO](#) impose d'une part au fermier **deux obligations de tolérer**. Premièrement, il doit accepter les travaux visant à remédier aux défauts à la charge du bailleur, ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages ([art. 287 al. 1 CO](#) ; N 5 s.). Deuxièmement, le bailleur a le droit d'inspecter la chose lorsqu'un tel examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à un affermage ultérieur ([art. 287 al. 2 CO](#) ; N 7 ss). D'autre part, l'[art. 287 al. 3 CO](#) prévoit l'**obligation du bailleur d'annoncer** à temps au fermier les travaux et les inspections et de tenir compte des intérêts de ce dernier lors de leur accomplissement (N 10 ss). 1

Cette disposition reprend largement le contenu de l'[art. 257h CO](#) consacré au bail à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 11), dont les commentaires sont applicables par analogie (cf. [art. 257h CO](#) N 1 ss ; ZK-HIGI, N 6). L'[art. 287 al. 3 CO](#) contient en outre un renvoi direct aux art. 259d et 259e CO du bail à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 10). 2

A l'exception de la deuxième partie de l'alinéa 3 qui est de nature **relativement impérative** en faveur du fermier, l'[art. 287 CO](#) est **absolument impératif** quant à l'étendue du devoir de tolérance du fermier et ne peut donc pas [1327] être modifié par les parties ([CR CO I-RONCORONI](#), N 4 ; ZK-HIGI, N 9 qui renvoie à ZK-HIGI, [art. 257h CO](#) N 4 ; d'un avis différent, [BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 1 qui considèrent qu'il s'agit d'une règle relativement impérative). Les parties sont en revanche libres de fixer les modalités de la mise en œuvre des travaux et des inspections (ZK-HIGI, N 9 qui renvoie à ZK-HIGI, [art. 257h CO](#) N 4 ; cf. ég. [art. 257h CO](#) N 3). 3

L'[art. 287 CO](#) est également applicable aux **baux à cheptel** ([art. 301 ss CO](#)) ainsi qu'aux **baux à ferme agricoles** (STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 95 ; ZK-HIGI, N 7 s.). 4

II. Obligation du fermier de tolérer les grosses réparations (al. 1)

Comme précisé dans les commentaires relatifs aux articles 279 (cf. [art. 279 CO N 10](#)), 284 (cf. [art. 284 CO N 1 s. et N 10](#)) et 286 CO (cf. [art. 286 CO N 6](#)), les défauts à charge du bailleur ne sont pas les mêmes pour un bail à loyer que pour un bail à ferme. Dans ce dernier cas, le bailleur n'est tenu d'effectuer – et le fermier de tolérer – que les **grosses réparations**, les autres travaux d'entretien et d'élimination des défauts étant à la charge du second nommé. Pour la notion de « grosses réparations » et sur la délimitation avec l'entretien ordinaire, on peut renvoyer aux commentaires des art. 279 et 284 CO (cf. [art. 279 CO N 10 ss](#) ; [art. 284 CO N 9 ss](#) ; ZK-HIGI, N 3).

5

Le **non-respect de l'obligation** de tolérer prévue à l'[art. 287 al. 1 CO](#), qui fait partie du devoir de diligence du fermier, constitue une violation contractuelle au sens de l'[art. 97 CO](#) donnant droit à des dommages-intérêts en cas de faute (présumée) du fermier et peut entraîner une résiliation pour violation du devoir de diligence au sens de l'[art. 285 CO](#) si les conditions de cette dernière disposition sont remplies (p. ex. le refus d'accepter une réparation urgente) (cf. [art. 285 CO N 8](#) ; ZK-HIGI, N 11).

6

III. Obligation du fermier de tolérer les inspections de la chose (al. 2)

Selon l'[art. 287 al. 2 CO](#), le fermier est tenu d'**autoriser le bailleur à inspecter** la chose lorsque cela est nécessaire « à l'entretien, à la vente ou à un affermage ultérieur ». Le bailleur n'a pas l'obligation d'effectuer personnellement les inspections de la chose affermée. Cependant, s'il délègue cette tâche, le fermier peut exiger de lui une procuration écrite. Bien que la loi [1328] ne le mentionne pas expressément, le droit du bailleur d'inspecter la chose affermée s'étend également aux tiers, à savoir notamment aux ouvriers devant effectuer des travaux ou aux personnes désirant acquérir ou affermer ultérieurement la chose ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2](#)).

7

La mention d' « **entretien** » est toutefois inadéquate en l'espèce et est due à une **inadvertance du législateur** qui a repris la formulation de l'[art. 257h CO](#). En effet, dans le bail à ferme, l'entretien ordinaire est une obligation du fermier et non du bailleur (cf. [art. 284 CO N 10 ss](#)). L'alinéa 2 devrait donc plutôt mentionner que le fermier doit tolérer l'inspection de la chose lorsque cet examen est nécessaire pour les « grosses réparations » mentionnées à l'alinéa 1 ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3](#)). Selon la doctrine, l'[art. 287 al. 2 CO](#) permet également au bailleur de contrôler la manière dont le fermier procède à l'entretien ordinaire de la chose affermée ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3](#) ; [CHK-KESSLER, N 2](#) ; [ZK-HIGI, N 20](#) ; d'un autre avis, [CR CO I-RONCORONI, N 2](#)).

8

Pour plus de précisions, on peut renvoyer au commentaire de l'[art. 257h CO](#) (cf. [art. 257h CO N 12 ss](#)).

9

IV. Obligation d'annonce du bailleur et droits réservés du locataire (al. 3)

Le contenu de l'[art. 287 al. 3 CO](#) est **identique** à celui de l'[art. 257h al. 3 CO](#), auquel on peut renvoyer (cf. [art. 257h CO N 18 ss](#)).

10

L'[art. 287 al. 3 CO](#) régit l'obligation pour le bailleur **d'annoncer** à temps au fermier **les inspections ainsi que l'exécution de travaux** et de tenir compte de ses intérêts lors de leur accomplissement, par exemple en choisissant si possible la date ou le moment le moins

11

gênant pour le fermier ou en exécutant les travaux de la manière la plus diligente possible (cf. [art. 257h CO N 19](#)). En raison des particularités du bail à ferme (cf. [art. 275 CO N 8 ss](#)), le bailleur doit en particulier tenir compte des circonstances d'exploitation de la chose affermée (sur l'exploitation en général, cf. [art. 283 CO N 4 ss](#)).

Pour les éventuelles prétentions du fermier en réduction du fermage et en dommages-intérêts, l'[art. 287 al. 3 CO](#) renvoie expressément aux dispositions du bail à loyer, plus particulièrement aux art. 259d et 259e CO auxquels il convient de se référer (cf. [art. 259d CO N 1 ss](#) et [art. 259e CO N 1 ss](#) ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 10).

12

[1329] **Art. 288 CO**

E. Droits du fermier en cas d'inexécution ou de défauts

¹ Les dispositions sur le bail à loyer (art. 258 et 259a à 259i) sont applicables par analogie :

- a. lorsque le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts ;
- b. lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au fermier et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou que le fermier est empêché d'user de la chose conformément au contrat.

² Les dérogations au détriment du fermier sont nulles si elles sont prévues :

- a. dans des conditions générales préimprimées ;
- b. dans les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux.

[Deutsche Fassung]

E. Rechte des Pächters bei Nichterfüllung des Vertrags und bei Mängeln

¹ Das Mietrecht (Art. 258 und Art. 259a–259i) gilt sinngemäss, wenn :

- a. der Verpächter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder in einem mangelhaften Zustand übergibt ;
- b. Mängel an der Sache entstehen, die der Pächter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder der Pächter in der vertragsgemässen Benutzung der Sache gestört wird.

² Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Pächters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in :

- a. vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen ;
- b. Pachtverträgen über Wohn- und Geschäftsräume.

[versione italiana]

E. Diritti dell'affittuario in caso di inadempimento del contratto o di difetti della cosa

¹ Le disposizioni in materia di locazione (art. 258 e 259a–259i) sono applicabili per analogia se :

- a. il locatore non consegna la cosa nel momento pattuito o la consegna con difetti ;
- b. sopravvengono difetti della cosa che non sono imputabili all'affittuario né sono a suo carico, oppure questi è turbato nell'uso pattuito della cosa.

² Sono nulle le clausole che derogano a svantaggio dell'affittuario previste in :

- [1330] a. contratti sotto forma di condizioni generali preformulate ;
- b. contratti concernenti l'affitto di locali d'abitazione o commerciali.

[English version]

E. Rights of the lessee on non-performance or defective performance

¹ The provisions on leases in Title 8 (Art. 258 and 259a–259i) apply mutatis mutandis :

- a. where the lessor fails to hand over the property on the agreed date or hands it over in a defective condition ;
- b. where defects arise in the object which are not attributable to the lessee and which he is not obliged to remedy at his own expense, or where he is prevented from using the object as contractually agreed.

² Clauses to the contrary to the detriment of the lessee are void if they are set out :

- a. in previously formulated general terms and conditions ;
- b. in usufructuary leases for residential or commercial premises.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Non-délivrance et défauts de la chose affermée (al. 1)	4
1. Classification des défauts	6
2. Régime applicable en cas de défauts de la chose affermée	9
III. Dérogations nulles (al. 2)	15

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; MONTINI MARINO, Résumé et analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral [4A_222/2012](#) du 31 juillet 2012 *in* Newsletter Bail.ch, octobre 2012 (cité : MONTINI, Newsletter Bail.ch) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD, Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. **Objet, nature et champ d'application**

L'[art. 288 CO](#) traite des **droits du fermier en cas de non-délivrance** de la chose affermée par le bailleur (inexécution du contrat) ou **en cas de défauts** l'affectant (exécution imparfaite du contrat). Il renvoie à diverses dispositions du bail à loyer : l'alinéa 1 concerne la non-délivrance de la chose affermée à la date convenue, ainsi que les défauts de celle-ci et prévoit l'applica [1331] tion par analogie des art. 258 et 259a à 259i CO (N 4 ss), alors que l'alinéa 2 traite de l'admissibilité des dérogations aux obligations principales du bailleur et

présente une structure semblable à l'[art. 256 al. 2 CO](#) (N 15 ss) (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 11 ; ZK-HIGI, N 3).

L'[art. 288 al. 2 CO](#) précise la nature de l'[art. 288 al. 1 CO](#). Celui-ci est de nature **relativement impérative** en faveur du fermier pour les baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux ([art. 288 al. 2 lit. b CO](#)), alors qu'il est de droit **dispositif** pour les baux portant sur d'autres choses, à condition que ceux-ci ne fassent pas l'objet de conditions générales préimprimées ([art. 288 al. 2 lit. a CO](#) ; CR CO I-RONCORONI, N 10 ; d'un avis différent, BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1 qui considèrent que l'[art. 288 CO](#) est impératif). **2**

Le **bail à ferme agricole** présente certaines particularités. Premièrement, l'[art. 22 al. 2 LBFA](#) prévoit la possibilité pour le fermier de procéder lui-même aux grosses réparations pendant la durée du bail aux frais du bailleur (exécution par substitution propre), lorsque celui-ci ne conteste pas son obligation mais se trouve en demeure de s'exécuter. Dans cette hypothèse, l'[art. 288 al. 1 lit. b CO](#) est exclu et ne s'applique pas ; cette dernière disposition reste toutefois pertinente lorsque le bailleur conteste, sur le principe, son obligation de procéder aux réparations (STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 96 ; ZK-HIGI, N 9). En revanche, l'[art. 288 al. 1 lit. a CO](#), ainsi que les art. 258 et 259a ss CO (à l'exclusion des art. 259g à 259i CO) auxquels il renvoie, sont applicables aux baux à ferme agricoles, lorsque le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts (STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 96 ; ZK-HIGI, N 10). Deuxièmement, si le fermier veut résilier le bail avec effet immédiat en cas de défaut grave, il peut invoquer alternativement l'[art. 288 CO](#) ou l'[art. 17 LBFA](#) (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2). Troisièmement, la validité des conventions dérogeant aux art. 1 à 28 LBFA, y compris l'[art. 22 LBFA](#), doit être examinée à la lumière de l'[art. 29 LBFA](#), à l'exclusion de l'[art. 288 al. 2 CO](#) (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3 ; CR CO I-RONCORONI, N 11, *contra* : ZK-HIGI, N 14 qui considère que l'[art. 288 al. 2 CO](#) est applicable pour ce qui est de l'[art. 288 al. 1 lit. a CO](#) et complète l'[art. 22 al. 4 LBFA](#)). **3**

[1332] II. Non-délivrance et défauts de la chose affermée (al. 1)

En cas de non-délivrance de la chose affermée par le bailleur à la date convenue ou en cas de défauts l'affectant au moment de la délivrance (lit. a) ou en cours de bail et dont l'élimination incombe au bailleur (lit. b), l'[art. 288 al. 1 CO](#) renvoie aux dispositions du bail à loyer, à savoir aux art. 258 et 259a à 259i CO (TF, arrêt du 31.07.2012, [4A_222/2012](#), c. 2.2 ; MONTINI, Newsletter Bail.ch). **4**

Toutefois, les dispositions du bail à loyer ne peuvent être **appliquées que par analogie**, car il faut tenir compte des particularités du bail à ferme (composantes du fermage, inventaire, devoir d'entretien ordinaire du fermier, etc. ; au sujet du devoir d'entretien du fermier, cf. [art. 284 CO](#) N 6 ss) (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1), en particulier de la classification légèrement différente des défauts dans les deux contrats et des régimes particuliers concernant l'élimination de ces défauts (N 6 ss ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 92 ss). **5**

1. Classification des défauts

Le droit du **bail à loyer** distingue **trois catégories de défauts** (cf. [art. 258 CO](#) N 39 ss) : **6**

- a) les défauts **graves**, à savoir ceux qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. En présence de tels défauts, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO lors de la délivrance de la chose ([art. 258 al. 1 CO](#)) et, en cours de bail, a la possibilité d'

invoquer les **art. 259a ss CO**, en particulier de résilier le contrat avec effet immédiat (**art. 259b lit. a CO ; art. 258 CO N 40**) ;

- b) les défauts de **moyenne importance**, c'est-à-dire les défauts qui restreignent l'usage de la chose louée sans l'entraver considérablement. Si de tels défauts existent lors de la délivrance de la chose ou apparaissent durant le bail, le locataire peut invoquer les prétentions prévues aux **art. 259a ss CO**, en particulier y remédier aux frais du bailleur (**art. 259b lit. b CO ; art. 258 CO N 41**) ;
- c) les défauts **mineurs**, à savoir ceux qui peuvent être éliminés au moyen de menus travaux indispensables à l'entretien normal de la chose. Lors de la délivrance de la chose, le locataire peut se fonder sur les **art. 259a ss CO** (**art. 258 al. 3 lit. b CO**). Durant le bail, il doit prendre en charge leur élimination à ses propres frais (**art. 259 CO ; art. 258 CO N 42**).

[1333] Ce classement ne peut **pas être repris tel quel pour les baux à ferme**, notamment parce que le fermier a des obligations plus importantes que le locataire et qu'il doit veiller au « bon entretien » de la chose (cf. **art. 284 CO N 9 ss**). Contrairement au bail à loyer (N 6), le bail à ferme opère pour les défauts (sur cette notion, cf. **art. 279 CO N 5 ss**) une **distinction bipartite** : 7

- a) les « grosses réparations » que le bailleur doit effectuer (cf. **art. 279 CO N 9 ss**) lorsque la chose présente un état excluant ou entravant considérablement l'usage et l'exploitation pour lesquels elle a été affermée. Cette situation équivaut aux mesures à prendre en cas de **défauts graves** au sens des règles du bail à loyer (cf. **art. 258 CO N 40 ; CR CO I-RONCORONI, N 6**) ;
- b) tous les **autres défauts**, que le fermier doit éliminer à ses frais et qui comprennent non seulement les défauts mineurs mais aussi ceux de moyenne importance au sens du droit du bail à loyer (cf. **art. 258 CO N 41 s. ; CR CO I-RONCORONI, N 6**), y compris les travaux d'entretien ordinaire (cf. **art. 284 CO N 7 et 9 ss**).

RONCORONI divise aussi les grosses réparations **en deux catégories**, mais recourt au **principe de la bonne foi** (**CR CO I-RONCORONI, N 7**). Il distingue les grosses réparations nécessaires à l'élimination du défaut pouvant raisonnablement être imposées au bailleur de celles qui ne le peuvent pas. Cette distinction a une influence sur l'application par analogie de l'**art. 259b CO** (N 14). 8

2. Régime applicable en cas de défauts de la chose affermée

Comme pour le droit du bail à loyer applicable par analogie, il faut **distinguer** selon que le défaut existe déjà lors de la délivrance de la chose (N 10 s. ; cf. **art. 258 CO**) ou qu'il n'apparaît qu'en cours de bail (N 12 ; cf. **art. 259a CO**). 9

Si le bailleur délivre la chose en retard ou s'il la remet à temps mais dans un état excluant ou entravant considérablement l'usage et l'exploitation pour lesquels elle a été affermée, le fermier peut invoquer les **art. 107 à 109 CO**. A ce sujet, on peut renvoyer au commentaire de l'**art. 258 al. 1 CO** (**art. 258 CO N 5 ss ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a**). Même si le texte de l'**art. 288 al. 1 lit. a CO** semble prévoir l'application des règles générales sur la demeure à toutes les catégories de défauts (« [lors]qu'il la délivre avec [1334] des défauts »), l'**art. 258 al. 1 CO**, applicable par analogie, exige une réduction téléologique du concept de « défauts » et un recours à ces règles uniquement en cas de défauts nécessitant de grosses réparations. 10

En revanche, (i) lorsque le fermier accepte la chose malgré ses défauts graves et persiste à exiger l'exécution du contrat ([art. 258 al. 2 CO](#) ; cf. [art. 258 CO](#) N 49 s.) ou (ii) lorsque la chose présente au moment de sa délivrance une autre catégorie de défauts, c'est-à-dire des défauts mineurs ou de moyenne importance au sens du droit du bail à loyer (N 7 ; [art. 258 al. 3 lit. a et b CO](#) ; cf. [art. 258 CO](#) N 51 ss), le fermier peut invoquer les **prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus en cours de bail**, soit après la délivrance de la chose (N 12 s.) ([CR CO I-RONCORONI](#), N 3).

En cours de bail et conformément à l'[art. 288 al. 1 lit. b CO](#), les art. 259a à 259i CO du droit du bail à loyer s'appliquent également par analogie lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au fermier et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, ou lorsqu'il est empêché d'user de la chose ou de l'exploiter conformément au contrat (TF, arrêt du 31.07.2012, [4A_222/2012](#), c. 2.2).

Au sujet des droits dont bénéficie le fermier en cas de défauts de la chose affermée, on renvoie aux commentaires des art. 259a à 259i CO, applicables par analogie ([CR CO I-RONCORONI](#), N 3 ; ég. TF, arrêt du 09.09.2015, [4A_276/2015](#), c. 3 ; [ATF 135 III 345](#), c. 3.2 : pour justifier une réduction du fermage, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5 %. Toutefois, une restriction de 2 % est suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente).

En vertu de l'application analogique requise par le législateur, certains auteurs suggèrent une **adaptation du champ d'application** des remèdes prévus par le droit du bail à loyer. Ainsi, selon [RONCORONI](#), il faut distinguer parmi les défauts graves selon qu'ils peuvent être raisonnablement ou non éliminés par le bailleur en vertu du principe de la bonne foi (N 8). Si c'est le cas, le bailleur doit les supprimer, à défaut de quoi le fermier peut le faire aux frais du bailleur (exécution par substitution ; comparer avec l'[art. 259b lit. b CO](#), qui ne s'applique que pour des défauts de moyenne importance). A l'inverse, si les coûts de la réparation ne peuvent pas raisonnablement être imposés au bailleur, le fermier ne peut pas demander l'élimination du défaut et il n'a que la possibilité de résilier le bail avec effet immédiat ([art. 259b lit. a CO](#) ; dans le même sens, [BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 1b) ou d'exiger une réduction du fermage et, le cas échéant, des dommages-intérêts ([CR CO I-RONCORONI](#), N 7).

III. Dérogations nulles (al. 2)

L'[art. 288 al. 2 CO](#) traite des **dérogations** relatives au régime applicable en cas de non-délivrance de la chose affermée par le bailleur (inexécution du contrat) ou en cas de défauts l'affectant (exécution imparfaite du contrat). Cet alinéa prévoit la **nullité** des dérogations au détriment du fermier, stipulées dans des conditions générales préimprimées, ou portant sur des baux d'habitations ou de locaux commerciaux (ég. *supra* N 2).

Cette disposition **reprend le contenu de l'[art. 256 al. 2 CO](#)** du droit du bail à loyer, aux commentaires duquel on peut renvoyer ([art. 256 CO](#) N 56 ss ; ég. [CARRON](#), Spécificités bail à ferme, N 11).

Lors de la lecture de ces commentaires, il convient néanmoins de garder à l'esprit premièrement les **différences** entre les deux contrats, en particulier en ce qui concerne la partie ayant l'obligation d'entretenir la chose louée (cf. [art. 256 CO](#) N 46 ss et [art. 284 CO](#) N 6 ss). Deuxièmement, le contenu de l'[art. 288 al. 2 CO](#) diffère de l'[art. 256 al. 2 CO](#) dans la mesure où, systématiquement, il ne se situe pas immédiatement après la définition des

obligations principales du bailleur (cf. [art. 256 al. 1 CO](#)), mais suit la règle consacrée aux droits du fermier pour la garantie pour les défauts en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution initiale ou subséquente ([art. 288 al. 1 CO](#) ; N 4 ss). Cette différence s'explique par le fait que le fermier, au contraire du locataire, doit pourvoir à l'entretien ordinaire de la chose (ZK-HIGI, N 45).

[1341] Art. 289a CO

II. Par le fermier

¹ Sans le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut :

- a. apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail ;
- b. entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose qui dépassent le bon entretien de celle-ci.

² Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.

³ Si le bailleur n'a pas donné son consentement écrit à un changement, au sens de l'al. 1, let. a, et que le fermier n'a pas remis la chose en état dans un délai convenable, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

[Deutsche Fassung]

II. Durch den Pächter

¹ Der Pächter braucht die schriftliche Zustimmung des Verpächters für :

- a. Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können ;
- b. Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen.

² Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

³ Hat der Verpächter einer Änderung nach Absatz 1 Buchstabe a nicht schriftlich zugestimmt und macht der Pächter sie nicht innert angemessener Frist rückgängig, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

[versione italiana]

II. Da parte dell'affittuario

¹ Senza il consenso scritto del locatore l'affittuario non può :

- a. introdurre nel governo della cosa un cambiamento che possa assumere un'importanza essenziale oltre la durata dell'affitto ;

[1342] b. intraprendere lavori di miglioria o modificazione che oltrepassino la manutenzione ordinaria della cosa.

² Il locatore, se ha consentito, può esigere il ripristino dello stato anteriore soltanto se pattuito per scritto.

³ Se il locatore non ha consentito per scritto a un cambiamento a' sensi del capoverso 1 lettera a e l'affittuario non ha ripristinato lo stato anteriore entro congruo termine, il locatore può recedere dal contratto senza preavviso ; nel caso di locali d'abitazione e commerciali, con preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese.

[English version]

II. By the lessee

¹ The lessee requires the lessor's written consent in order to :

- a. alter the manner in which the object has traditionally been managed in ways which will have lasting significance beyond the duration of the lease ;
- b. carry out renovations or modifications to the object above and beyond the remit of normal maintenance.

² Once such consent has been given, the lessor may require the restoration of the object to its previous condition only if this has been agreed in writing.

³ Where the lessor has not given his written consent to an alteration within the meaning of paragraph 1 let. a. and the lessee has failed to reverse such alteration within an appropriate time, the lessor may terminate the contract with immediate effect or, for leases of residential and commercial premises, subject to at least 30 days' notice expiring on the last day of a calendar month.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Rénovations et modifications de la chose par le fermier (al. 1)	5
1. Changement du mode d'exploitation et travaux	5
a) Changement du mode d'exploitation (lit. a)	6
b) Travaux de modification ou de rénovation (lit. b)	12
2. Consentement du bailleur	15
III. Remise en état de la chose affermée en fin de bail (art. 289a al. 2 CO)	19
1. Généralités	19
2. Remise en état prévue conventionnellement	20
3. Changement du mode d'exploitation ou travaux effectué(s) sans l'accord du bailleur	22
[1343] IV. Résiliation anticipée en cas de changement du mode d'exploitation ou de travaux non autorisé(s) par le bailleur (al. 3)	25

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; ég. STUDER BENNO/HOFER EDUARD, Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 289a CO** traite de la **rénovation** et de la **modification** de la chose affermée par le fermier (**art. 289a al. 1 lit. b CO**), ainsi que du **changement durable du mode d'exploitation** par celui-ci (**art. 289a al. 1. lit. a CO**). 1

Une **disposition similaire** aux alinéas 1 et 2 de l'**art. 289a CO** existe en droit du **bail à loyer** (**art. 260a CO**). On renverra donc fréquemment au commentaire de cette disposition. 2

A l'exception des délais de résiliation qui sont de nature **relativement impérative en faveur du fermier**, l'**art. 289a CO** est **absolument impératif**, si bien que les parties ne peuvent pas en modifier la réglementation (ZK-HIGI, N 5 s.). 3

Cette disposition ne s'applique pas aux **baux à ferme agricoles**, dans la mesure où la LBFA contient une *lex specialis* intégrée dans deux dispositions (STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 98). Il s'agit d'une part de l'**art. 22a LBFA** qui traite des rénovations et des modifications de la chose effectuées par le fermier agricole et, d'autre part, de l'**art. 22b LBFA** qui régit la possibilité pour le bailleur de résilier le bail de manière anticipée lorsque le fermier effectue des travaux de rénovation ou de modification sans son accord et qu'il ne remet pas en état la chose affermée dans un délai raisonnable. 4

II. Rénovations et modifications de la chose par le fermier (al. 1)

1. Changement du mode d'exploitation et travaux

L'**art. 289a CO** vise uniquement le changement du mode d'exploitation (**art. 289a al. 1 lit. a CO** ; N 6 ss) et les travaux (**art. 289a al. 1 lit. b CO** ; [1344] N 12 ss) **effectué(s) par le fermier**, au contraire de l'**art. 289 CO** qui traite des rénovations et des modifications effectuées par le bailleur. 5

a) Changement du mode d'exploitation (lit. a)

Selon l'**art. 289a al. 1 lit. a CO**, sans le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut « apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail ». 6

Ainsi, pour le cas où le mode d'exploitation modifié **ne serait plus conforme à ce qui a été prévu dans le contrat de bail**, le fermier doit obtenir le consentement écrit du bailleur. Cela signifie que le but de l'exploitation et les modalités de celle-ci doivent diverger de ce qui a été convenu par les parties ou de ce qu'impose la nature de la chose affermée en vertu du principe de la bonne foi (ZK-HIGI, N 7). Par exemple, conduire le bétail dans les pâturages d'automne est parfaitement admissible (ZK-HIGI, N 11). 7

Pour que l'**art. 289a al. 1 CO** s'applique et que le consentement du bailleur soit exigé, le changement apporté au mode d'exploitation doit également être **durable**, c'est-à-dire que ses effets doivent s'étendre au-delà de la durée du bail. C'est par exemple le cas lorsque le 8

fermier transforme un local exploité comme salle de réunion en une salle de billard ou un salon de jeu, car un tel changement modifie l'environnement du local (clientèle différente ; immissions, etc.) (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2 ; CR CO I-RONCORONI, N 2).

L'**art. 289a al. 1 lit. a CO** prévoit que le consentement du bailleur doit être obtenu lorsqu'il s'agit d'un **changement essentiel** du mode d'exploitation, à savoir lorsque, suite à la modification effectuée par le fermier, il n'est pas aisé de revenir à l'exploitation habituelle ou qui a été convenue (ZK-HIGI, N 12). Il y a « changement essentiel » au sens de l'**art. 289a al. 1 lit. a CO** :

9

- lorsque l'objet du bail est modifié par le fermier **de manière irréversible** ou lorsque la modification est certes réversible, mais qu'elle nécessiterait un **investissement financier considérable** de la part du bailleur ou du fermier lui succédant (p. ex. exploitation d'une carrière au milieu d'un pré affermé originairement destiné à être fauché) (ZK-HIGI, N 13) ;
- lorsque la modification effectuée **porte atteinte au droit de percevoir les fruits ou à la manière traditionnelle d'exploiter** la chose et qu'il faut fournir des efforts supplémentaires considérables pour éliminer cette [1345] gêne (p. ex. si le fermier décide de transformer le concept d'un hôtel familial en établissement pour une clientèle plus raffinée, hostile au bruit provoqué par les enfants) (ZK-HIGI, N 14 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 104) ;
- lorsque la modification effectuée **porte non seulement atteinte à l'objet du bail en tant que tel** mais également au **droit de percevoir les fruits et/ou à la manière d'exploiter** (p. ex. déboisement d'arbres fruitiers empêchant alors toute récolte des fruits, à moins que l'exploitation convenable de la chose le requière à cause de la présence de parasites) (ZK-HIGI, N 15) ou,
- lorsque la modification effectuée **entraîne pour le bailleur divers inconvénients** qui ne peuvent objectivement plus être considérés comme minimes (p. ex. diminution des chances de pouvoir réaffermier la chose dans le futur car le nouveau mode d'exploitation trouble la paix du voisinage en raison de fortes nuisances) et qui sont objectivement peu nécessaires ou appropriés d'un point de vue économique) (ZK-HIGI, N 16).

Si les conditions mentionnées ci-dessus sont réunies, le fermier doit obtenir le consentement du bailleur pour pouvoir modifier le mode d'exploitation, **peu importe que ce changement soit profitable au fermier ou au bailleur** (ZK-HIGI, N 18).

10

Il est important de préciser que l'exploitation de la chose affermée contraire au contrat, ainsi que le non-respect des règles d'exploitation légales ou administratives, ne constituent pas un changement du mode d'exploitation au sens de l'**art. 289a CO**, mais une **violation des devoirs du fermier** au sens de l'**art. 283 CO** (ZK-HIGI, N 18).

11

b) Travaux de modification ou de rénovation (lit. b)

Conformément à l'**art. 289a al. 1 lit. b CO**, le fermier ne peut, sans le consentement écrit du bailleur, effectuer des **travaux de rénovation ou de modification** de la chose affermée **qui dépassent le bon entretien** de celle-ci (sur la notion de « bon entretien », cf. **art. 284 CO** N 9 ss).

12

13

Les rénovations et modifications visées par cette disposition **concernent** uniquement l'**objet du bail et son utilisation**. En effet, les modifications touchant le droit de percevoir les fruits ou l'exploitation de la chose affermée font l'objet de l'**art. 289a al. 1 lit. a CO** (N 6 ss ; ZK-HIGI, N 22).

[1346] Le contenu de l'**art. 289a al. 1 lit. b CO** correspond largement à celui de l'**art. 260a al. 1 CO** applicable aux baux à loyer (ZK-HIGI, N 22). On peut donc renvoyer au commentaire de cette disposition, notamment en ce qui concerne les **notions de rénovation** et de **modification** (cf. **art. 260 CO** N 7 ss). Toutefois, contrairement au locataire, le fermier n'a besoin du consentement du bailleur que lorsque les travaux vont au-delà du bon entretien de la chose (N 12 ; concernant le bail à loyer, cf. **art. 260a CO** N 7 ss). 14

2. Consentement du bailleur

Le **consentement écrit du bailleur** est nécessaire pour que le fermier puisse entreprendre des travaux pour rénover ou modifier la chose affermée, allant au-delà du bon entretien de celle-ci (cf. **art. 289a al. 1 lit. b CO** ; N 12 ; pour les modalités du consentement, cf. **art. 260a** N 12 ss ; ZK-HIGI, N 21). Le fermier doit également obtenir un tel consentement s'il souhaite, sans modifier la chose affermée, apporter des changements essentiels à la manière de l'exploiter, si les effets peuvent persister après la fin du bail (**art. 289a al. 1 lit. a CO** ; N 6). Une modification peu importante du mode d'exploitation de la chose affermée ou des travaux ne dépassant pas le bon entretien de celle-ci peuvent donc être effectués par le fermier sans qu'il n'ait besoin d'obtenir un consentement de la part du bailleur (ZK-HIGI, N 20). 15

Un **consentement partiel** ou **donné à la condition que le fermier respecte certaines obligations** est également admissible (ZK-HIGI, N 19). 16

Sous réserve d'un abus de droit (**art. 2 al. 2 CC**) du bailleur, celui-ci bénéficie du **droit de consentir ou non** aux modifications souhaitées par le fermier si les conditions légales examinées ci-dessus sont remplies (N 6 ss ; ZK-HIGI, N 19). Serait par exemple abusif le fait de refuser à un fermier, lié à long terme au contrat de bail, de modifier le mode d'exploitation de la chose affermée si cela s'impose pour des raisons économiques importantes et que ces motifs ne sont pas imputables au fermier (ZK-HIGI, N 19). 17

Si le bailleur donne son consentement, le fermier a le droit de rénover ou modifier la chose affermée, ou d'en changer le mode d'exploitation. Les travaux doivent toutefois être exécutés **selon le projet présenté** au bailleur, et **dans les règles de l'art.** Les modalités des travaux sont à cet égard **les mêmes** que celles que doit respecter le locataire d'un **bail à loyer** (cf. **art. 260a** N 15 ss). 18

[1347] III. Remise en état de la chose affermée en fin de bail (**art. 289a al. 2 CO**)

1. Généralités

En principe, le fermier qui effectue des travaux de rénovation ou de modification de la chose, ou qui en change son mode d'exploitation, n'est pas tenu d'effectuer une remise en état à la fin du bail. Il a toutefois une telle obligation lorsque cela a été **convenu par écrit** (N 20 s.), ou lorsque le **changement du mode d'exploitation** a été effectué **sans l'accord du bailleur** (N 22 ss). 19

2. Remise en état prévue conventionnellement

Le fermier est tenu de remettre la chose affermée dans son état initial si un **accord écrit** est conclu en ce sens entre le fermier et le bailleur au moment où celui-ci autorise le changement du mode d'exploitation ou les travaux souhaité(s) par le fermier. Si une telle convention ne revêt pas la forme écrite, elle est nulle et le fermier n'est pas tenu de remettre la chose en état à la fin du bail (pour davantage de précisions sur les conditions et les modalités de la remise en état, cf. art. 260a N 21 ss). 20

Le contenu de l'**art. 289a al. 2 CO** est identique à celui de l'**art. 260a al. 2 CO**. On peut dès lors renvoyer au commentaire de cette disposition (cf. **art. 260a CO** N 21 ss ; ZK-HIGI, N 26). 21

3. Changement du mode d'exploitation ou travaux effectué(s) sans l'accord du bailleur

Conformément à l'**art. 289a al. 3 CO**, si le fermier effectue un **changement du mode d'exploitation** de la chose affermée au sens de l'**art. 289a CO** sans l'autorisation du bailleur, il peut être tenu de **remettre la chose en état** dans un délai convenable. S'il ne le fait pas, le bailleur peut **résilier le contrat de bail** avec effet immédiat ou moyennant un délai de congé de 30 jours minimum pour la fin d'un mois, si le bail à ferme porte sur une habitation ou un local commercial (cf. **art. 289a al. 3 CO** ; N 25 s.). 22

Le bailleur peut dans tous les cas exiger la **remise en état** de la chose à la fin du bail mais il peut également ordonner que cela se fasse en cours de bail [1348] s'il y a un risque que la chose affermée subisse un dommage (cf. **art. 260a CO** N 15 et 23). 23

En revanche, l'**art. 289a CO** ne règle pas les conséquences juridiques de l'absence de **consentement du bailleur en cas de travaux de modification ou de rénovation dépassant l'entretien normal** de la chose effectués par le fermier. En effet, l'**art. 289a al. 3 CO** ne concerne que la lit. a de l'**art. 289a al. 1 CO**. Dans un tel cas, la conséquence de l'absence de consentement sera la **perte de l'indemnité** pour les améliorations que le bailleur devrait payer s'il avait consenti aux travaux de modification ou de rénovation (cf. **art. 299 al. 2 lit. b CO** ; **CR CO I-RONCORONI**, N 6 ; ZK-HIGI, N 27). Une **résiliation au sens de l'art. 285 CO** est également envisageable dans les cas les plus graves (N 27 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 6). Il en va de même si le fermier n'a pas correctement effectué les travaux de modification ou de rénovation acceptés par le bailleur, lorsque cela constitue une violation grave du contrat (cf. **art. 283 CO** ; ZK-HIGI, N 25). 24

IV. Résiliation anticipée en cas de changement du mode d'exploitation ou de travaux non autorisé(s) par le bailleur (al. 3)

L'**art. 289a al. 3 CO** prévoit un **droit de résiliation anticipée pour le bailleur**, uniquement lorsque le fermier apporte un changement essentiel et durable au mode d'exploitation de la chose sans l'autorisation du bailleur (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 6 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 106). Ce droit de résiliation permet au bailleur, après fixation d'un délai convenable au fermier pour remettre la chose en état, de résilier le bail avec effet immédiat ou moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois si le bail porte sur une habitation ou un local commercial (N 22 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 5). 25

26

Ce droit spécifique de résiliation est lié aux conséquences importantes que peut avoir un tel changement sur le bail et la chose affermée. En effet, les **risques de répercussion** sont encore plus importants que des travaux modifiant physiquement la chose.

L'**art. 285 CO** permet également au bailleur de résilier le bail de manière anticipée en cas de violation par le fermier de ses obligations contractuelles, rendant le maintien du bail insupportable. Ainsi, le bailleur peut disposer de [1349] ce droit de résiliation si le fermier effectue des travaux de rénovation ou de modification sans son accord, dans la mesure où de tels agissements constituent une violation contractuelle (**CR CO I-RONCORONI, N 6**). Encore faut-il que les circonstances soient telles que le maintien du bail en devienne insupportable pour le bailleur. Les conditions de résiliation sont donc **plus restrictives** que celles de l'**art. 289a al. 3 CO** (N 22 et 25). En revanche, la conséquence est la même pour les deux dispositions, à savoir un congé donné avec effet immédiat ou moyennant un délai de résiliation minimum de 30 jours pour la fin d'un mois si le bail porte sur une habitation ou un local commercial (N 25 ; cf. **art. 285 CO** N 6).

27

[1336] Art. 289 CO

F. Rénovation et modification

I. Par le bailleur

¹ Le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au fermier et que le bail n'a pas été résilié.

² Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du fermier ; les dispositions sur le bail à loyer (art. 259d et 259e) sont applicables par analogie en ce qui concerne les prétentions éventuelles du fermier en réduction du fermage et en dommages-intérêts.

[Deutsche Fassung]

F. Erneuerungen und Änderungen

I. Durch den Verpächter

¹ Der Verpächter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Pächter zumutbar sind und wenn das Pachtverhältnis nicht gekündigt ist.

² Der Verpächter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen ; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 259d und 259e) sinngemäss.

[versione italiana]

F. Migliorie e modificazioni

I. Da parte del locatore

¹ Il locatore può procedere a migliorie o modificazioni della cosa soltanto se possono essere ragionevolmente imposte all'affittuario e sempreché non sia già stata data disdetta.

² Nell'esecuzione dei lavori, il locatore deve aver riguardo per gli interessi dell'affittuario ; alle eventuali pretese dell'affittuario di riduzione del fitto e risarcimento dei danni sono applicabili per analogia le disposizioni in materia di locazione (art. 259d e 259e).

[English version]

F. Renovations and modifications

I. By the lessor

¹ The lessor may renovate or modify the object only where conscionable for the lessee and the usufructuary lease has not been terminated.

² In carrying out such works, the lessor must give due consideration to the lessee's interests ; the provisions on leases in Title 8 (Art. 259d and Art. 259e) apply mutatis mutandis to any claims of the lessee for reduction of the rent and for damages.

SOMMAIRE

I. **Objet, nature et champ d'application**

Note

1

II. **Conditions de la rénovation ou de la modification (al. 1)**

9

[1337] BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; CARRON BLAISE, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, *in* Bohnet (éd.), 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2012, 45 ss (cité : Bail et travaux de construction) ; CORBOZ BERNARD, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, *in* 12^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002 (cité : Travaux de transformation et de rénovation).

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 289 CO** a pour **objet**, d'une part, les conditions d'admissibilité pour les **rénovations** et les **modifications de la chose affermée effectuées par le bailleur** (**art. 289 al. 1 CO** ; N 9 ss). D'autre part, il explicite les modalités d'exécution de ces travaux et précise les droits réservés au fermier (**art. 289 al. 2 CO** ; N 13 s.). Cette norme protège le fermier contre des travaux objectivement déraisonnables tout en autorisant le bailleur, en dérogation aux obligations habituelles du bail à ferme, à entreprendre des travaux sur la chose affermée. **1**

La présente disposition ne **s'applique** qu'aux rénovations et modifications **effectuées par le bailleur pendant la durée du bail**. S'il s'agit de travaux commencés (et non terminés) avant le début du contrat, il convient d'appliquer l'**art. 288 CO** (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 5 ; **ZK-HIGI**, N 12). **2**

En outre, l'**art. 289 CO** ne concerne que les travaux et modifications **sur la chose affermée**, par opposition à des modifications concernant la manière d'exploiter celle-ci (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 5 ; **ZK-HIGI**, N 13). **3**

Enfin, cette disposition ne concerne que les travaux **effectués par le bailleur**, à l'exclusion de ceux entrepris par le fermier qui sont soumis à l'**art. 289a CO**. Le bailleur n'a pas besoin de l'accord du fermier, mais les travaux ne sont admissibles que s'ils peuvent raisonnablement être imposés au fermier (N 9 et 11). Au contraire de l'**art. 289a CO**, l'**art. 289 CO** ne distingue pas entre les modifications du mode d'exploitation de la chose et les autres modifications. **4**

Les rénovations et modifications prévues à l'**art. 289 CO** sont, comme les **grosses réparations** (**art. 287 al. 1 CO**), effectuées par le bailleur. Toutefois, contrairement à ces dernières, les travaux de rénovation et de modification ne peuvent être réalisés que si le bail n'est pas résilié (N 9 et 12) et ne peuvent pas être imposés dans tous les cas au fermier (**CR CO I-RONCORONI**, N 3). **5**

[1338] L'**art. 289 CO** a un contenu **proche de l'art. 260 CO**, applicable au bail à loyer, dont les commentaires sont en principe applicables par analogie (cf. **art. 260 CO** N 1 ss ; dans ce sens, CARRON, Spécificités bail à ferme, N 11 ; **ZK-HIGI**, N 5 et 7). **6**

L'**art. 289 CO** impose une protection minimale du fermier et est en ce sens une norme **relativement impérative**. Le bailleur peut accepter conventionnellement de restreindre sa liberté et s'engager, par exemple, à ne pas exécuter du tout de travaux de rénovation ou de modification pendant la durée du bail (cf. pour le bail à loyer, CARRON, Bail et travaux de construction, 95 et réf. à CORBOZ, Travaux de transformation et de rénovation, 7 s. ; d'un autre avis, **CR CO I-RONCORONI**, N 4). En l'absence de convention plus restrictive pour le **7**

bailleur, l'**art. 289 CO** impose des exigences légales minimales. Cette disposition est **absolument impérative** lorsqu'elle exige que le bailleur prenne en compte les intérêts du fermier durant l'exécution des travaux (art. 289 al. 2, 1^{re} phr. CO). Elle est **relativement impérative** – dans la mesure où le fermier ne peut pas y renoncer par avance abstraitement (c'est-à-dire sans projet concret) – autant pour les conditions requises pour une rénovation ou une modification pendant le bail (**art. 289 al. 1 CO**) que pour les droits du fermier relatifs aux perturbations causées par les travaux du bailleur (art. 289 al. 2, 2^e phr. CO). Toutefois, un **accord dérogeant au système légal** est admissible dans un cas concret : le fermier peut renoncer à ses droits s'il a été pleinement et correctement informé du projet, c'est-à-dire s'il a pu apprécier l'étendue des travaux, les désagréments engendrés et la moins-value qui s'ensuit (pour le bail à loyer, TF, arrêt du 19.08.2009, **4A_269/2009**, c. 2.1 ; CARRON, Bail et travaux de construction, 95 s. et réf. à CORBOZ, Travaux de transformation et de rénovation, 8 et BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, art. 260-260a CO N 6). D'une certaine manière, les parties déterminent elles-mêmes la mesure du caractère raisonnable préconisé par l'**art. 289 al. 1 CO** (ZK-HIGI, N 6). La renonciation du fermier ne s'étend pas au-delà de la convention et, pour d'éventuels autres travaux, le fermier conserve ses droits découlant de l'**art. 289 CO** (cf. CARRON, Bail et travaux de construction, 96, en relation avec le bail à loyer).

Aucune disposition équivalente à l'**art. 289 CO** n'existe dans la LBFA. Cette loi ne contient en effet qu'une disposition en relation avec les travaux de rénovation et de modification sur la chose affermée : il s'agit de l'**art. 22a LBFA**, qui traite seulement des travaux effectués par le fermier. Dans la mesure où la LBFA ne régit pas les travaux et les modifications effectués par le [1339] bailleur sur la chose affermée, l'**art. 289 CO** doit donc également s'appliquer aux **baux à ferme agricoles** (**art. 1 al. 4 LBFA** ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2a** : STUDER n'admet son application aux baux à ferme agricoles que depuis la 6^e édition du commentaire bâlois ; d'un avis différent, **CR CO I-RONCORONI, N 5** et ZK-HIGI, N 4)

II. Conditions de la rénovation ou de la modification (al. 1)

Conformément à l'**art. 289 al. 1 CO**, les rénovations et les modifications effectuées par le bailleur doivent **raisonnablement pouvoir être imposées** au fermier et le bail ne doit **pas avoir été résilié**.

Sur les **notions** de **rénovation** et de **modification**, on peut se référer au commentaire de l'**art. 260 CO** (**art. 260 CO** N 7 ss).

Il en va en principe de même pour le **caractère raisonnable** (**art. 260 CO** N 13 ss). L'appréciation de ce critère doit toutefois être **adaptée au contexte du bail à ferme**. Ainsi, les travaux effectués sur la chose affermée par le bailleur, mais qui entraîneraient une modification du mode d'exploitation de la chose affermée, par exemple en donnant plus de poids à l'hôtellerie qu'à la restauration dans un hôtel, ne sont pas raisonnablement imposables au fermier et constituent une violation du contrat. Sont en revanche raisonnables : des travaux rendus nécessaires par des dispositions de droit public (même si le contrat est déjà résilié) ; des travaux requis par la détérioration de la chose affermée (même s'il ne s'agit pas de grosses réparations) ; des modifications souhaitées par le fermier ; des travaux qui ne compliquent pas la tâche du fermier en tant qu'exploitant de la chose affermée, voire qui la lui simplifient (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 6** ; **RONCORONI, FJS 2000, n° 836, 1** ; ZK-HIGI, N 15).

Pour des développements sur les autres conditions (notamment l'absence de résiliation du bail) et pour une analyse de la situation lorsque toutes les conditions ne sont pas remplies, on peut renvoyer au commentaire de l'[art. 260 CO](#) (cf. [art. 260 CO](#) N 30 ss et 38 ss, plus particulièrement N 46 ss).

[1340] **III. Modalités d'exécution des travaux et droits réservés du fermier (al. 2)**

L'[art. 289 al. 2 CO](#) précise que le bailleur doit **tenir compte des intérêts du fermier** lors de l'exécution des travaux. A ce sujet, on peut **renvoyer au commentaire de l'[art. 260 CO](#)** ([art. 260 CO](#) N 38 ss). **13**

Quant aux éventuelles prétentions du fermier en réduction du fermage et en dommages-intérêts dus en cas d'exécution de travaux de rénovation et de modification, l'[art. 289 al. 2 CO](#) contient un **renvoi** direct aux dispositions du bail à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 10), plus particulièrement aux art. 259d et 259e CO ([art. 259d CO](#) N 1 ss et [art. 259e CO](#) N 1 ss). **14**

[1350] Art. 290 CO

G. Changement de propriétaire

Les dispositions sur le bail à loyer (art. 261 à 261*b*) sont applicables par analogie :

- a. en cas d'aliénation de la chose ;
- b. en cas d'octroi d'un droit réel limité ;
- c. en cas d'annotation du bail au registre foncier.

[Deutsche Fassung]

G. Wechsel des Eigentümers

Das Mietrecht (Art. 261–261*b*) gilt sinngemäss bei :

- a. Veräusserung des Pachtgegenstandes ;
- b. Einräumung beschränkter dinglicher Rechte am Pachtgegenstand ;
- c. Vormerkung des Pachtverhältnisses im Grundbuch.

[versione italiana]

G. Mutamento di proprietario

Le disposizioni in materia di locazione (art. 261–261*b*) sono applicabili per analogia in caso di :

- a. alienazione della cosa ;
- b. concessione di un diritto reale limitato sulla cosa ;
- c. annotazione dell'affitto nel registro fondiario.

[English version]

G. Change of ownership

The provisions on leases in Title 8 (Art. 261–261*b*) apply mutatis mutandis :

- a. where the leased object is alienated ;
- b. where limited rights in rem are established on the leased object ;
- c. where the lease is entered under priority notice in the land register.

SOMMAIRE

I. **Objet, nature et champ d'application**

Note

1

II. **Renvoi au droit du bail à loyer**

5

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA, Bail à ferme agricole I à III, FJS n^{os} 840-842, Genève 2002 ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD, Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

[1351] I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 290 CO](#) a pour **objet** le régime juridique en cas d'aliénation par le bailleur de la chose affermée, de l'octroi à un tiers d'un droit réel limité sur cette chose et de l'annotation du bail à ferme au registre foncier. **1**

L'[art. 290 CO](#) est de nature **absolument impérative** ; il ne peut donc pas être modifié par convention des parties ([CR CO I-RONCORONI](#), N 2). **2**

L'[art. 290 CO](#) est **applicable** aux **baux à cheptel** dans la mesure où les [art. 302 ss CO](#) ne contiennent pas de règle spécifique. En cas d'enlèvement de la chose affermée lors d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite ([art. 290 lit. a CO](#)), il faut tenir compte des spécificités de l'engagement de bétail ([art. 37 al. 2 LP](#)). Pour la constitution de droits réels limités ([art. 290 lit. b CO](#)), il faut veiller aux particularités des droits de gage sur le bétail ([art. 885 CC](#) ; ZK-HIGI, N 13 et 15). **3**

Dans le cadre d'un **bail à ferme agricole** par contre, l'aliénation de la chose affermée n'est pas régie par l'[art. 290 lit. a CO](#), mais par les art. 14 et 15 LBFA ([BSK OR I-STUDER /KOLLER](#), N 2). Pour ce qui est de l'[art. 290 lit. b CO](#) concernant l'octroi à un tiers d'un droit réel limité, il existe une controverse doctrinale. Selon HIGI, l'[art. 290 lit. b CO](#) serait applicable aux baux à ferme agricoles. En raison du renvoi de cette disposition à l'[art. 261a CO](#), qui prévoit que les règles sur l'aliénation de la chose sont applicables par analogie, les art. 14 et 15 LBFA s'appliqueraient alors en cas de droit réel limité accordé à un tiers équivalant à un changement de propriétaire (ZK-HIGI, N 6). En revanche, STUDER/HOFER ont récemment changé d'avis et considèrent que les art. 14 et 15 LBFA ne peuvent pas s'appliquer dans cette hypothèse, dans la mesure où ces dispositions ne traitent que du changement de propriétaire de la chose affermée. En se référant au Message du Conseil fédéral concernant la LBFA (FF 1982 I 269, 291), ainsi qu'à l'[ATF 92 II 147](#), c. 4, l'application par analogie de l'[art. 290 lit. b CO](#), qui renvoie à l'[art. 261a CO](#), semble également inutile car le titulaire du droit réel limité se verrait opposer les obligations réelles du bailleur à ferme agricole (à savoir la cession au fermier agricole de l'usage et de la jouissance de la chose affermée), dans la mesure où le contrat de bail à ferme conclu prime sur les droits réels limités constitués postérieurement à celui-ci (STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 99 ; SCHMID-TSCHIRREN, FJS 2002, n^o 842, 1). Quant à la disposition concernant l'annotation du bail au registre foncier ([art. 290 lit. c CO](#)), elle est applicable aux baux à ferme agricoles ([BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 1 ; ZK-HIGI, N 6). **4**

[1352] II. Renvoi au droit du bail à loyer

L'[art. 290 CO](#) prévoit expressément l'**application par analogie des art. 261 à 261b CO** du droit du bail à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 10), auxquels il convient dès lors de renvoyer, tout en prenant en considération les spécificités du bail à ferme (art. 261 à 261b CO N 1 ss ; cf. ég. [BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 1a ; ZK-HIGI, N 8 ss). Pour des décisions jurisprudentielles à ce sujet, cf. [art. 261 CO](#) N 6 ss ; [art. 261a CO](#) N 2 ss et [art. 261b CO](#) N 3 ss. **5**

[1353] **Art. 291 CO**

H. Sous-
affermage

¹ Le fermier peut sous-affermer ou sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

² Le bailleur ne peut refuser son consentement à la sous-location de locaux qui font partie de la chose affermée que :

- a. si le fermier refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location ;
- b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ;
- c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

³ Le fermier est garant envers le bailleur que le sous-fermier ou le sous-locataire n'utilisera ou n'exploitera la chose que conformément au bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-fermier ou au sous-locataire à l'effet de les y obliger.

[Deutsche Fassung]

H. Unterpacht

¹ Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten.

² Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume nur verweigern, wenn :

- a. der Pächter sich weigert, dem Verpächter die Bedingungen der Miete bekanntzugeben ;
- b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind ;
- c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen.

³ Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann Unterpächter und Mieter unmittelbar dazu anhalten.

[versione italiana]

H. Subaffitto

¹ L'affittuario può subaffittare o locare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore.

² Il locatore può negare il consenso alla locazione di singoli locali facenti parte della cosa soltanto se :

- a. l'affittuario rifiuta di comunicargli le condizioni della locazione ;

[1354] b. Le condizioni della locazione, comparate con quelle del contratto principale d'affitto, sono abusive ;

c. la locazione causa al locatore principale un pregiudizio essenziale.

³ L'affittuario è responsabile verso il locatore se il subaffittuario o il conduttore utilizza la cosa in modo diverso da quello permesso all'affittuario. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subaffittuario o al conduttore.

[English version]

H. Sub-letting

¹ The lessee may sub-let all or part of the leased object with the lessor's consent.

² The lessor may refuse his consent to the sub-letting of premises which form part of a leased property only if :

- a. the lessee refuses to inform him of the terms of the sub-lease ;
- b. the terms and conditions of the sub-lease are unfair in comparison with those of the usufructuary lease ;
- c. the sub-letting gives rise to major disadvantages for the lessor.

³ The lessee is liable to the lessor for ensuring that the sub-tenant or sub-lessee uses the object only in the manner permitted to the lessee himself. To this end the lessor may issue reminders directly to the sub-tenant or sub-lessee.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Le sous-affermage et la location (al. 1)	6
1. Catégories de sous-contrats	7
2. Consentement du bailleur	9
III. Motifs de refus du consentement limités en cas de location d'une partie de la chose affermée (al. 2)	16
IV. Rapports entre les parties (al. 3)	22

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; CERUTTI ROMEO, Der Untervertrag, thèse Fribourg 1990.

[1355] I. **Objet, nature et champ d'application**

L'[art. 291 CO](#) traite du **sous-contrat** d'un bail à ferme, qui peut être soit un sous-affermage, soit une location de tout ou partie de l'objet principalement affermé. 1

L'[art. 291 CO](#) n'a pas une **nature** uniforme (ZK-HIGI, N 5 ss ; d'un autre avis : [CR CO I- RONCORONI N 10](#) qui considère que la totalité de la disposition est relativement impérative 2

en faveur du fermier). L'alinéa 1 a une double nature : il est **impératif** quant au principe du consentement du bailleur. En revanche, il est **dispositif** dans la mesure où il prévoit (en vertu d'un silence qualifié, cf. N 8) que le bailleur peut refuser sans autre son consentement à un sous-affermage de tout ou partie des locaux ou à la location de la totalité de ceux-ci, sans avoir à se justifier (CERUTTI, 92 s. et 99 ; LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, 256 s. et n. 153 ; ZK-HIGI, N 30). Les alinéas 2 et 3 sont, quant à eux, **relativement impératifs** en faveur du fermier.

Le texte français de l'**art. 291 CO** contient au moins deux **maladresses rédactionnelles** (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 208 ss). Premièrement, la note marginale (« sous-affermage ») est trop réductrice, car l'objet affermé peut aussi faire l'objet d'un sous-contrat sous forme de bail à loyer (N 7). Deuxièmement, le législateur a erronément utilisé les termes « sous-louer », « sous-location » et « sous-locataire » au lieu de « louer », « location » et « locataire », alors que les versions allemande (« *vermieten* », « *Vermietung* » et « *Mieter* ») et italienne (« *locare* », « *locazione* » et « *conduttore* ») sont correctes.

L'**art. 291 CO** est **proche du contenu de l'art. 262 CO** applicable aux **baux à loyer**, au commentaire duquel on peut renvoyer. Toutefois, les qualités personnelles et professionnelles du fermier imposent une réglementation parfois différente selon les types de sous-contrats conclus.

L'**art. 291 CO** s'applique également aux **baux à ferme agricoles**. Le sous-affermage et la location ne sont admis que lorsque le bailleur donne son consentement. La durée du sous-contrat pose toutefois un problème particulier. Conformément à l'**art. 7 al. 1 LBFA**, la durée minimale d'un bail à ferme agricole est en principe de six ans pour un immeuble agricole. Cette durée minimale ne peut souvent pas être observée pour le sous-affermage si celui-ci n'est pas conclu simultanément au bail principal. En effet, le sous-bailleur ne peut pas accorder au sous-fermier une durée du bail plus longue que celle dont il bénéficie. Dans un tel cas, le sous-bailleur doit alors obtenir l'approbation exceptionnelle de l'autorité cantonale compétente conformément [1356] ment à l'**art. 7 al. 2 LBFA**, pour conclure un sous-contrat dont la durée est inférieure à la durée légale minimale (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 4).

II. Le sous-affermage et la location (al. 1)

L'alinéa 1 de l'**art. 291 CO** a une formulation semblable au premier alinéa de l'**art. 262 CO**, applicable aux baux à loyer. On peut dès lors renvoyer au commentaire de cette disposition (art. 262 CO N 21 ss). Cette similitude s'exprime notamment par l'exigence du consentement du bailleur lors de la conclusion d'un sous-contrat (N 9 ss). Toutefois, l'**art. 291 al. 1 CO** distingue plusieurs catégories de sous-contrats, dont l'admissibilité est soumise à des régimes différents (N 7 s.).

1. Catégories de sous-contrats

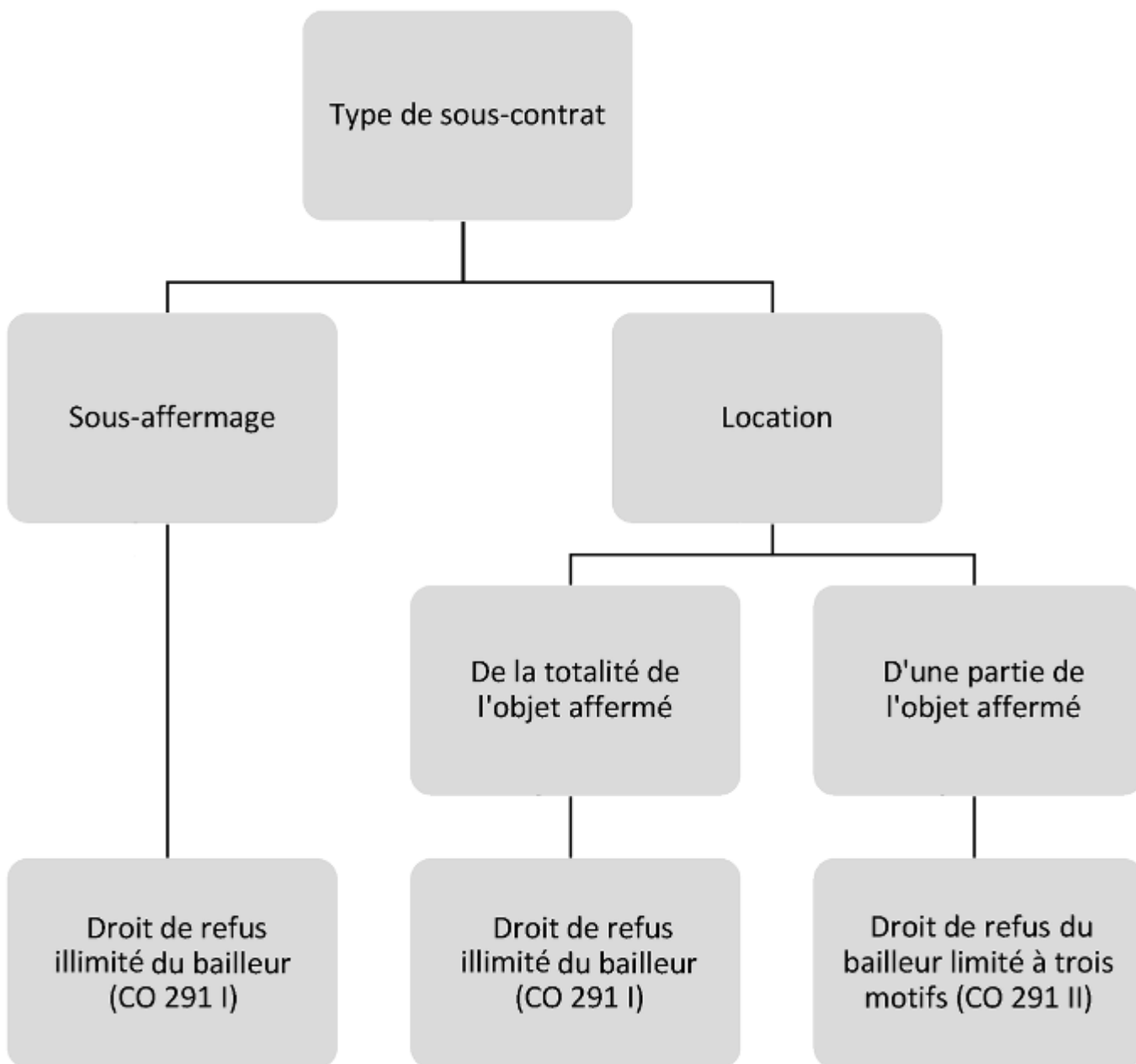
Le fermier, au contraire d'un locataire, peut conclure deux types de sous-contrats : un **sous-affermage** ou une **location** (et pas une sous-location, N 3). Afin de déterminer la nature du sous-contrat conclu, il faut examiner les compétences restant au fermier et celles attribuées au sous-contractant. Le sous-affermage et la location se différencient en effet par leur but. En cas de *location*, seul l'usage de la chose est cédé au locataire (art. 253 CO N 59 ss),

alors que le *sous-affermage* entraîne la cession non seulement de l'usage mais aussi de la jouissance de la chose affermée (art. 275 CO N 9), notamment le droit d'en percevoir les fruits (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 32 ss ; ZK-HIGI, N 10).

Le **droit** du bailleur **de refuser** un sous-contrat dépend de la nature et de l'objet de celui-ci (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 208 ss). Ainsi, l'admissibilité d'un *sous-affermage* ne dépend que de la volonté du bailleur, qui dispose d'un pouvoir d'appréciation illimité et discrétionnaire, en application de l'art. 291 al. 1 CO. Par conséquent, une interdiction totale de sous-affermer prévue dans le bail à ferme principal est admissible (Message, 1454 ; CERUTTI, 99 ; LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, n. 153). Il en va de même lorsque le fermier souhaite conclure avec son sous-contractant un *bail à loyer pour la totalité* de l'objet affermé. Par contre, si le fermier ne veut *louer qu'une partie de la chose affermée*, l'admissibilité du sous-contrat est soumise à l'art. 291 al. 2 CO, qui modifie le régime du premier alinéa en restreignant la liberté du bailleur de refuser le sous-contrat (à ce sujet, cf. N 16 ss).

8

[1357]



2. Consentement du bailleur

L'**art. 291 al. 1 CO** exige le **consentement du bailleur** pour la conclusion d'un sous-contrat. Ce consentement est important du fait que, dans le cadre d'un bail à ferme, le fermier doit exploiter la chose affermée et en maintenir la productivité (cf. **art. 283 CO** N 4 ss). La personne du sous-fermier et ses capacités personnelles et professionnelles à exploiter la chose jouent donc un rôle décisif dans la décision du bailleur de consentir ou non au *sous-affermage*, contrairement au régime applicable à la sous-location dans le bail à loyer (**CR CO I-RONCORONI**, N 6 ; LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, 257 et n. 156). Ce consentement est également important en cas de *location* de l'objet affermé, dans la mesure où ce sous-contrat pourrait porter atteinte à l'exploitation de la chose affermée et donc au but du bail à ferme principal (ZK-HIGI, N 19).

9

Le consentement du bailleur est une **déclaration de volonté** qui n'est soumise à aucune forme et qui peut être donnée de manière informelle, sous réserve [1358] d'une convention contraire (ZK-HIGI, N 20). Les parties au bail à ferme principal sont libres de prévoir des modalités et des conditions de forme à respecter pour l'obtention du consentement du bailleur (p. ex. prévoir que la demande de consentement ou le consentement lui-même doit revêtir la forme écrite, fixer un délai dans lequel le bailleur doit se prononcer, etc.) (ZK-HIGI, N 16 s.).

10

Sauf en cas de location d'une partie des locaux faisant partie de la chose affermée (N 16 ss ; cf. **art. 291 al. 2 CO**), le fermier n'a pas un droit à l'obtention d'un consentement du bailleur. Son éventuel octroi doit faire l'objet d'une **requête** auprès de celui-ci. Si le fermier n'obtient pas de réponse, le silence du bailleur ne revient pas automatiquement à un consentement, même après un certain délai. Pour interpréter le silence du bailleur, il faut appliquer les règles des **art. 4 al. 1 et 5 al. 1 CO** (ZK-HIGI, N 21).

11

Le consentement lie le bailleur et est en principe **irrévocable**. Le bailleur ne peut révoquer son consentement au sous-contrat que si le contrat principal l'autorise à le faire. A défaut d'une telle convention, une révocation ne peut découler que d'une disposition légale. Le consentement peut être retiré pour les mêmes raisons que celles qui permettraient au bailleur de résilier le bail à ferme principal, de même que pour des violations de devoirs prévus à l'alinéa 3, ainsi que pour l'un des motifs de refus énoncés à l'alinéa 2 lorsqu'une partie des locaux affermés est louée (p. ex. le fermier principal tait la modification des conditions du sous-contrat de location d'une partie des locaux alors que le bailleur principal demande à les connaître) (ZK-HIGI, N 20). Pour les cas où la protection contre les loyers abusifs (**art. 269 ss CO**) s'applique par analogie en vertu de l'**art. 253b CO** (**art. 253b CO** N 3 ; **art. 276 CO** N 11 ss), le bailleur doit révoquer son consentement au moyen de la formule officielle (**art. 269d al. 3 CO**). Selon la jurisprudence du TF, il s'agit en effet d'une réduction des prestations du bailleur (**ATF 125 III 62**, c. 2b, DB 2000 N 10, pour le bail à loyer). Si le fermier s'oppose à la révocation du consentement et si la conciliation échoue, le bailleur principal doit saisir le juge dans les 30 jours, sous peine de péremption de son droit. En ce qui concerne l'examen matériel de la révocation du consentement, il est difficile de déterminer ce qui constitue un abus ou non, puisque les **art. 269 ss CO** ne fournissent aucune information pertinente (dans le même sens, ZK-HIGI, N 20).

12

Le fermier supporte le **fardeau de la preuve** de l'obtention du consentement, de la portée et de l'objet de celui-ci (sous-affermage ou location de tout ou partie de la chose affermée). A l'inverse, le bailleur doit prouver la révocation de [1359] son consentement et les motifs

13

contractuels ou légaux justifiant celle-ci ou le refus de son consentement selon l'alinéa 2 (ZK-HIGI, N 22).

Dans les faits, le fermier peut céder l'usage de tout ou partie de la chose affermée, sans requérir de consentement, ou le faire avant d'avoir obtenu la réponse du bailleur principal, voire malgré son refus. L'**absence de consentement** combinée au fait que le bailleur aurait pu valablement refuser ce consentement constitue une **violation du bail à ferme** au sens de l'**art. 283 CO**, ce qui peut entraîner la résiliation du contrat principal sur la base de l'**art. 285 CO** (ZK-HIGI, N 15).

Le consentement du bailleur ne constitue **pas une condition de validité du sous-contrat**. Un refus justifié n'empêche pas le sous-contrat de déployer ses effets entre les parties, mais rend uniquement illicite et impossible son exécution. Si le fermier a omis d'inclure une condition suspensive subordonnant la validité du sous-contrat à celle du consentement du bailleur, il s'expose ainsi à devoir payer des dommages-intérêts à son sous-contractant (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 206).

III. Motifs de refus du consentement limités en cas de location d'une partie de la chose affermée (al. 2)

Le contenu de l'**art. 291 al. 2 CO** est très **proche de l'art. 262 al. 2 CO**, applicable aux baux à loyer. On peut dès lors renvoyer au commentaire de cette disposition, notamment en ce qui concerne les motifs de refus du bailleur principal (**art. 262 CO** N 32 ss).

On rappelle toutefois que, contrairement au régime du bail à loyer, l'**art. 291 al. 2 CO** ne s'applique pas à toutes les catégories de sous-contrats. Si le fermier veut conclure un sous-affermage ou louer au sous-contractant la totalité de la chose affermée, le bailleur dispose d'un droit de refus illimité et discrétionnaire (N 8). Par contre, en cas de **location d'une partie uniquement de la chose affermée** (cf. les textes allemand « *zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume* » et italien « *alla locazione di singoli locali facenti parte della cosa soltanto* »), la règle de l'**art. 291 al. 2 CO** s'applique. Par la location de « certains des locaux affermés », il faut comprendre ceux qui n'ont qu'une importance mineure par rapport à l'objet du bail principal, tels que le logement du fermier (ZK-HIGI, N 30 ; ég. **BSK OR I-STUDER /KOLLER, N 3** qui ont changé d'avis entre la 5^e et la 6^e éd.).

[1360] Le bailleur ne peut **refuser son consentement que dans trois hypothèses** : si le fermier refuse de lui communiquer les conditions de la location (lit. a), si les conditions de la location comparées à celles du contrat de bail principal sont abusives (lit. b) et si la location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (lit. c).

Le contenu des lettres a à c de l'**art. 291 al. 2 CO** est **identique à l'art. 262 al. 2 CO**, à l'exception du terme « fermier » qui remplace « locataire » pour la lettre a. On peut donc renvoyer aux commentaires pertinents de la disposition du bail à loyer (**art. 262 CO** N 33 ss). Il faut néanmoins apporter les deux précisions suivantes :

Pour déterminer si les conditions de la location sont abusives comparées à celles du contrat de bail à ferme principal (cf. **art. 291 al. 2 lit. b CO**), il faut toujours tenir compte du fait que, contrairement au loyer, le fermage constitue la contrepartie de la cession non seulement du droit d'utiliser toute la chose affermée mais également du droit d'en percevoir les fruits. Afin d'apprécier le caractère abusif ou non de la rémunération payée par le sous-contractant, il ne faut donc pas la comparer directement au fermage du bail principal, mais procéder

auparavant à une double réduction de celui-ci. La première diminution découle du fait que le sous-contrat ne porte, selon l'hypothèse légale de l'**art. 291 al. 2 CO**, que sur une partie des locaux de la chose affermée. La seconde réduction a trait au fait que le sous-contrat ne vise que la cession de l'usage (et pas celle de la jouissance), ce qui entraîne une adaptation supplémentaire de la rémunération à retenir (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 212 et n. 248 ; ZK-HIGI, N 32).

Afin de savoir si le sous-contrat sous forme de location présente des **inconvenients majeurs** 21 pour le bailleur (**art. 291 al. 2 lit. c CO**), il convient de se référer à l'obligation de diligence et d'entretien du fermier principal prévue par les art. 283 et 284 CO. La location présente notamment des inconvenients majeurs pour le bailleur lorsqu'elle compromettrait une exploitation et/ou un entretien de la chose conforme au contrat principal, ou lorsqu'elle entraînerait un changement notable d'affectation (concernant ce dernier exemple, voir TF, arrêt du 02.06.2008, **4A_127/2008**, c. 4.3 et 4.4, SJ 2008 I 467, DB 2009 N 13 : transformation d'un café-restaurant en bar à champagne) (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 212 et n. 249 ; ZK-HIGI, N 34).

[1361] **IV. Rapports entre les parties (al. 3)**

L'**art. 291 al. 3 CO** correspond dans son contenu à l'**art. 262 al. 3 CO** applicable aux baux 22 à loyer, auquel on renvoie (**art. 262 CO** N 64 ss).

L'**art. 291 al. 3 CO** rappelle que le sous-fermier ou le locataire doit utiliser ou exploiter la 23 chose conformément au bail à ferme principal et prévoit la responsabilité du fermier envers le bailleur en cas de non-respect de cette obligation par le sous-fermier ou le locataire. Cette disposition est donc une **lex specialis** par rapport à l'**art. 101 CO** (ATF 117 II 65, c. 2 ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1b).

Cette disposition revêt une **importance particulière** dans le cadre du bail à ferme, 24 notamment s'agissant de l'exploitation de la chose qui doit non seulement être conforme à l'usage pour lequel elle a été affermée, mais aussi permettre de maintenir la productivité de la chose. Le fermier a donc, là encore, intérêt à choisir un sous-fermier disposant des compétences nécessaires ou un locataire ne mettant pas en péril l'exploitation de la chose affermée dans le cadre du contrat principal.

Lorsque le sous-bailleur se trouve dans l'**impossibilité d'exécuter un sous-contrat** (sous- 25 affermage ou location, N 7), car l'objet affermé est vendu à un acquéreur qui entend l'exploiter personnellement et qui, partant, ne désire pas reprendre le bail à ferme principal, il est tenu de réparer le dommage du sous-fermier (ou locataire), même s'il n'est pas responsable de cette impossibilité ; le sous-bailleur peut toutefois faire valoir à son tour ce dommage contre le bailleur principal ayant aliéné l'objet affermé (**art. 261 al. 3 CO** en relation avec l'**art. 290 CO** ; ATF 112 II 235, JdT 1987 I 6).

[1362] **Art. 292 CO**

J. Transfert du bail à un tiers

L'art. 263 est applicable par analogie au transfert à un tiers du bail à ferme de locaux commerciaux.

[Deutsche Fassung]

J. Übertragung der Pacht auf einen Dritten

Für die Übertragung der Pacht von Geschäftsräumen auf einen Dritten gilt Artikel 263 sinngemäss.

[versione italiana]

J. Trasferimento dell'affitto a un terzo

L'articolo 263 è applicabile per analogia al trasferimento dell'affitto di locali commerciali a un terzo.

[English version]

J. Transfer of usufructuary lease to a third party

Article 263 applies mutatis mutandis to the transfer of a usufructuary lease of commercial premises to a third party.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Renvoi au droit du bail à loyer	6

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 292 CO** a pour **objet le transfert à un tiers** d'un bail à ferme portant sur des **locaux commerciaux**. Sur la notion de locaux commerciaux, cf. **art. 253a CO** N 5 ss ; ég. **art. 276 CO** N 7. 1

Le législateur a prévu que la réglementation pour les **baux à loyer** s'applique **par analogie** pour les baux à ferme portant sur des locaux commerciaux. Ce choix se justifie, car il n'est pas aisé de distinguer ces deux types de contrats (Message, 1454 ; **BSK OR I-STUDER /KOLLER**, N 1). La solution du législateur ne résout toutefois pas vraiment le véritable problème : il reste difficile d'opérer une délimitation entre, d'une part, un bail à ferme portant sur des locaux commerciaux et, d'autre part, un bail à ferme où la chose affermée est une entreprise ou une exploitation (sans locaux commerciaux). [1363] Cette distinction est 2

importante dans la mesure où le second bail à ferme n'entre pas dans le champ d'application de l'[art. 292 CO](#) (ZK-HIGI, N 3 s.).

D'un point de vue critique, on ne peut que plaider en faveur d'une **application restreinte** de l'[art. 292 CO](#), notamment en définissant étroitement le concept de baux commerciaux. En effet, si on appliquait cette disposition légale largement, notamment à tous les baux à ferme d'entreprise ou d'exploitation, le fermier pourrait plus ou moins facilement contourner le régime strict de l'[art. 291 al. 1 et 3 CO](#) qui prévoit le consentement obligatoire du bailleur en cas de sous-affermage et le rôle de garant du fermier pendant toute la durée du sous-contrat ([art. 291 CO](#) N 8 ss et 22 ss ; dans le même sens, ZK-HIGI, N 5).

Le renvoi de l'[art. 292 CO](#) est de nature **absolument impérative**. Il ne peut donc être modifié par convention des parties ([CR CO I-RONCORONI](#), N 3). Pour déterminer la nature des alinéas de l'art. 263, on renvoie au commentaire de cette disposition (cf. art. 263 N 5 et réf. cit.). En particulier, au moment du transfert du bail, les parties au bail original peuvent convenir de libérer de suite le transférant de sa responsabilité solidaire. L'art. 263 al. 4, 2^e phr. CO, auquel l'[art. 292 CO](#) renvoie, est donc relativement impératif ([CR CO I-RONCORONI](#), N 3 qui renvoie à [CR CO I-LACHAT](#), [art. 263 CO N 11](#) ; ég. art. 263 N 5 qui semble considérer que tout l'art. 263 est de nature relativement impérative).

L'[art. 292 CO](#) ne s'applique pas aux **baux à ferme agricoles** (Message, 1454 s. ; STUDER /HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 101).

II. Renvoi au droit du bail à loyer

L'[art. 292 CO](#) se contente de **renvoyer directement à l'art. 263 CO**, applicable aux baux à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 10). On peut donc d'une part renvoyer aux *commentaires* de cette disposition, aussi bien pour les conditions que pour les effets ([art. 263 CO](#) N 14 ss et 62 ss). D'autre part, il convient de tenir compte des *spécificités du bail à ferme*. En particulier, les qualités personnelles et professionnelles du fermier reprenant le bail, de même que sa solvabilité et les droits cédés dans le cadre du bail à ferme devraient jouer un rôle particulier en relation avec les justes motifs mentionnés par l'[art. 263 al. 2 CO](#) (ZK-HIGI, N 7 ; voir ég. [art. 263 CO](#) N 43 ss).

[1364] **Art. 293 CO**

K. Restitution anticipée de la chose

¹ Lorsque le fermier restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau fermier qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau fermier doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

² A défaut, le fermier doit s'acquitter du fermage jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

³ Le bailleur doit admettre l'imputation sur le fermage :

- a. de la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que
- b. des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé.

[Deutsche Fassung]

K. Vorzeitige Rückgabe der Sache

¹ Gibt der Pächter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter nur befreit, wenn er einen für den Verpächter zumutbaren neuen Pächter vorschlägt ; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

² Andernfalls muss er den Pachtzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Pachtverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

³ Der Verpächter muss sich anrechnen lassen, was er :

- a. an Auslagen erspart und
- b. durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

[versione italiana]

K. Restituzione anticipata della cosa

¹ L'affittuario che restituisce la cosa senza osservare i termini di preavviso o le scadenze è liberato dai suoi obblighi verso il locatore soltanto se gli propone un nuovo affittuario solvibile che non possa essere ragionevolmente rifiutato dal locatore ; il nuovo affittuario deve essere disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni.

² Se non propone un nuovo affittuario con tali requisiti, l'affittuario resta tenuto al pagamento del fitto fino al momento in cui, per contratto o per legge, l'affitto si estingue o può essere sciolto.

³ Il locatore deve lasciarsi imputare nel fitto :

[1365] a. le spese risparmiate e

b. ciò che ha guadagnato con una diversa utilizzazione della cosa o che ha omesso intenzionalmente di guadagnare.

[English version]

K. Early return of the object

¹ Where the lessee returns the object without observing the notice period or the deadline for termination, he is released from his obligations towards the lessor only if he proposes a new lessee who is acceptable to the lessor, solvent and willing to take on the lease on the same terms and conditions.

² Otherwise, the lessee must continue to pay the rent until such time as the lease ends or may be terminated under the contract or by law.

³ Against the rent owing to him the lessor must permit the following to be brought into account :

a. any expenses he has saved, and

b. any earnings which he has obtained, or intentionally failed to obtain, from putting the object to some other use.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Restitution anticipée de la chose affermée (al. 1)	9
III. Conséquences de l'absence ou du refus d'un candidat de remplacement acceptable (al. 2 et 3)	13

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 293 CO](#) traite de la **restitution anticipée** de la chose affermée par le fermier en distinguant les conditions (N [9 ss](#)) et la conséquence de leur non-respect (N [13 ss](#)). Il s'agit d'une forme de résiliation anticipée du bail ([CR CO I-RONCORONI](#), N [1](#)). 1

Conformément à sa lettre (« le fermier restitue la chose »), cette disposition ne s'applique qu'**après la délivrance** de la chose affermée. Avant cela, ce sont les règles générales sur la demeure du fermier qui sont pertinentes ([CR CO I-RONCORONI](#), N [6](#) ; [ZK-HIGI](#), N [13 s.](#) ; d'un autre avis, [BSK OR I-STU](#) [\[1366\]](#) [DER/KOLLER](#), N [2](#) qui considèrent que l'[art. 293 CO](#) s'applique également avant la délivrance de la chose au motif que cette disposition serait une *lex specialis* par rapport aux [art. 91 ss CO](#) réglant la demeure du créancier). 2

3

La loi parle uniquement de la restitution de la « chose », mais ce terme comprend également la **suppression du droit de percevoir les fruits**. Ainsi, le fermier ne peut pas remettre de façon anticipée le terrain où il cultive des fruits tout en se réservant le droit de pouvoir les récolter jusqu'à l'expiration ordinaire du bail (ZK-HIGI, N 7).

En revanche, l'**art. 293 CO ne couvre ni** l'impossibilité objective subséquente non imputable au fermier à laquelle on applique l'**art. 119 CO (CR CO I-RONCORONI, N 6)**, ni la non-utilisation ou la non-exploitation de la chose affermée qui constitue une violation de l'obligation de diligence du fermier au sens de l'**art. 283 CO (ZK-HIGI, N 15)**. 4

Il faut **distinguer** la restitution anticipée de la chose affermée **du transfert du bail prévu par l'art. 292 CO**. Ce transfert n'est possible que pour les baux portant sur des locaux commerciaux et dépend du consentement écrit du bailleur qui ne peut s'y opposer qu'en invoquant de justes motifs (cf. **art. 292 CO** et **art. 263 CO N 3 et 43 ss**). En revanche, l'**art. 293 CO** ne suppose pas l'accord du bailleur pour la restitution anticipée, mais exige uniquement du fermier qu'il propose un fermier de remplacement ne pouvant être raisonnablement refusé. Ainsi, la chose affermée peut être restituée de manière anticipée, même contre la volonté du bailleur (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1**). 5

L'**art. 293 CO** reprend presque littéralement l'**art. 264 CO applicable au bail à loyer** (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 11 ; ZK-HIGI, N 6). En règle générale, on peut donc renvoyer aux commentaires de cette disposition (**art. 264 CO N 1 ss**), même s'il convient de tenir compte des particularités du bail à ferme (N 12 ; dans ce sens, ZK-HIGI, N 12). 6

L'**art. 293 CO** est de nature **relativement impérative** en faveur du fermier (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 223 ; **CR CO I-RONCORONI, N 7**). 7

Cette disposition est applicable aux **baux à ferme agricoles** régis par la LBFA (STUDER /HOFER, **art. 1 LBFA N 102**). 8

[1367] II. Restitution anticipée de la chose affermée (al. 1)

L'**art. 293 al. 1 CO** prévoit la **possibilité** pour le fermier **de restituer la chose de manière anticipée** au bailleur, c'est-à-dire avant l'expiration de la durée déterminée convenue par les parties ou sans respecter le délai et/ou le terme de congé pertinents (**CR CO I-RONCORONI, N 1**). 9

La restitution anticipée existe aussi en droit du bail à loyer. Le contenu de l'**art. 293 CO** est semblable à celui de l'**art. 264 CO**, sans être tout à fait identique en raison des buts différents poursuivis (ZK-HIGI, N 6). 10

Les deux dispositions présentent notamment les **similitudes** suivantes. Dans les deux cas, la formulation est la même : l'usager peut restituer la chose au bailleur sans respecter le délai ou le terme de congé s'il lui présente un nouvel usager solvable qui ne puisse raisonnablement être refusé. La délimitation par rapport à la résiliation pour justes motifs (**art. 297 CO** et **art. 266g CO**) est identique pour les deux contrats (à ce sujet, cf. **art. 266g CO N 12** et ZK-HIGI, **art. 264 CO N 18** pour le bail à loyer). En outre, les conditions de l'**art. 293 al. 1 CO**, notamment les considérations relatives à la solvabilité du fermier de remplacement, correspondent à celles de l'**art. 264 CO** (à ce sujet, cf. **art. 264 CO N 43 ss** pour le bail à loyer). Il en va de même de l'incombance du bailleur de prêter son concours à la recherche d'un fermier de substitution (**art. 264 CO N 76 ss**), des effets produits par la présentation d'un 11

nouveau fermier acceptable (art. 264 CO N 33 ss) ainsi que des effets se produisant lorsqu'un nouveau fermier intervient dans la relation contractuelle (art. 264 CO N 67 ss).

Par contre, l'art. 293 CO se singularise notamment par les éléments suivants :

12

- a) le **caractère raisonnable d'un refus du bailleur** s'apprécie différemment pour les deux contrats. En effet, dans le cadre du bail à ferme, le candidat de remplacement doit disposer des qualifications personnelles et professionnelles nécessaires, voire des autorisations nécessaires, pour exploiter et entretenir la chose affermée, afin de pouvoir en maintenir la productivité (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 221). Les critères de choix du successeur du fermier peuvent donc être plus stricts que dans le cadre du bail à loyer (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a ; CR CO I-RONCORONI, N 2). En outre, les relations économiques du candidat de remplacement constituent également un critère pertinent, notamment dans la mesure où elles peuvent entraîner des conflits d'intérêts relatifs à [1368] l'exploitation et/ou à l'utilisation de la chose affermée (p. ex. le candidat de remplacement est actionnaire d'une entreprise concurrente) (ZK-HIGI, N 19) ;
- b) le fermier de remplacement doit être prêt à **reprendre l'éventuel inventaire** aux conditions définies par les parties initiales au bail à ferme (ZK-HIGI, N 22) ;
- c) les **modalités de l'examen** entrepris par le bailleur, notamment sa durée acceptable, peuvent diverger de celles valant pour un bail à loyer en raison des circonstances concrètes (p. ex. la complexité d'un rapport de bail à ferme).

III. Conséquences de l'absence ou du refus d'un candidat de remplacement acceptable (al. 2 et 3)

L'art. 293 al. 2 et 3 CO, comme l'art. 264 al. 2 et 3 CO, traite des **conséquences juridiques** d'une restitution anticipée de la chose affermée lorsque les conditions de la restitution anticipée au sens de l'art. 293 al. 1 CO ne sont pas remplies (N 9 ss et art. 264 CO N 95 ss), en particulier lorsque le fermier sortant ne parvient pas à présenter un candidat de remplacement acceptable.

13

Dans ces situations, le fermier doit **indemniser le bailleur du dommage positif** causé par la restitution de la chose avant l'échéance du bail ou du délai de congé (CR CO I-RONCORONI, N 3). Partant, le fermier doit le replacer dans la situation dans laquelle il se trouverait si le contrat de bail à ferme avait été correctement exécuté jusqu'à la durée convenue ou jusqu'au prochain terme de résiliation applicable (ZK-HIGI, N 17).

14

En principe, ce dommage comprend d'abord le **montant du fermage, ainsi que les frais accessoires** qui auraient été payés durant cette période (art. 293 al. 2 CO ; CR CO I-RONCORONI, N 3 ; cf. toutefois art. 293 al. 3 CO et N 20).

15

Le fermier peut ensuite être tenu d'indemniser le bailleur du **dommage causé par la non-exploitation** de la chose affermée durant cette période, en devant par exemple rembourser la valeur des pommes qui n'ont pas été récoltées ou les frais encourus pour leur récolte (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 222). Cela concerne en particulier l'hypothèse d'un métayage, où tout ou partie du fermage consiste en une quote-part des fruits ou du [1369] chiffre d'affaires réalisé par le fermier (cf. art. 302 CO N 5 et 15 ; CR CO I-RONCORONI, N 4).

16

Une indemnisation du bailleur peut enfin entrer en ligne de compte lorsque la chose affermée **perd de sa productivité**, faute d'avoir été exploitée pendant un certain temps. On peut donner l'exemple d'un restaurant qui perdrait une partie de sa clientèle après avoir été fermé plusieurs mois (**CR CO I-RONCORONI, N 4**). **17**

Le bailleur est tenu de **prendre les mesures nécessaires pour limiter son préjudice**, notamment de prêter son concours pour la recherche d'un remplaçant ou de récolter les fruits de la chose affermée, si le fermier omet de le faire (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1b**). A ce sujet, on peut renvoyer au commentaire de l'**art. 264 CO** N 76 ss. **18**

Lorsque le **bailleur** tarde et **ne se prononce pas** sur la candidature proposée par le fermier **dans un délai approprié** alors qu'il dispose de toutes les informations nécessaires, son comportement devra être interprété comme un refus injustifié du candidat proposé et le fermier sortant sera alors libéré de ses obligations (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1c**). **19**

L'alinéa 3 constitue une **reprise de l'art. 264 al. 3 CO**, auquel on peut renvoyer (**art. 264 CO** N 104 ss ; ég. **CARRON, Spécificités bail à ferme, N 220 s.**). **20**

[1370] Art. 294 CO

L. Compensation | L'art. 265 est applicable par analogie à la compensation de créances découlant du bail à ferme.

[Deutsche Fassung]

L. Verrechnung | Für die Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Pachtverhältnis gilt Artikel 265 sinngemäss.

[versione italiana]

L. Compensazione | L'articolo 265 è applicabile per analogia alla compensazione di crediti e debiti derivanti dall'affitto.

[English version]

L. Set-off | Article 265 applies mutatis mutandis to the set-off of claims arising from a usufructuary lease.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Renvoi au droit du bail à loyer	4

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 294 CO](#) a pour **objet la compensation** de créances découlant du bail à ferme et renvoie expressément et directement à l'[art. 265 CO](#), applicable aux baux à loyer (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 10). **1**

En raison du renvoi direct à l'[art. 265 CO](#), l'[art. 294 CO](#) interdit aux parties de prévoir une autre règle et, en cela, est de nature **absolument impérative** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2 ; ZK-HIGI, N 5 ; d'un avis différent, CR CO I-RONCORONI, N 2 qui admet une nature relativement impérative). L'[art. 265 CO](#) est quant à lui aussi de droit absolument impératif ([art. 265 CO](#) N 2 ; controversé, cf. ZK-HIGI, [art. 265 CO](#) N 3 qui admet une nature relativement impérative de l'[art. 265 CO](#) dans la mesure où seule une renonciation faite à l'avance est interdite par cette disposition). On précise toutefois que l'[art. 294 CO](#), en raison du renvoi à l'[art. 265 CO](#), n'interdit qu'une renonciation faite à l'avance (p. ex. lors de la conclusion du contrat). Par contre, le bailleur et/ou le fermier restent libres de renoncer à **2**

exciper de la [1371] compensation dans un cas précis, une fois que les conditions des art. 120 ss CO sont remplies (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2 ; cf. pour le bail à loyer, art. 265 CO N 10).

L'art. 294 CO s'applique également aux **baux à cheptel** (art. 302 ss CO) et aux **baux à ferme agricoles** régis par la LBFA (STUDER/HOFER, art. 1 LBFA N 103).

3

II. Renvoi au droit du bail à loyer

Pour l'interprétation de l'art. 294 CO, on peut se référer aux **commentaires de l'art. 265 CO** (art. 265 CO N 1 ss), applicables par analogie. Le bailleur et le fermier ne peuvent donc pas renoncer à l'avance au droit de compenser des créances qui découleraient du bail à ferme. Il s'agit d'une *lex specialis* par rapport à l'art. 126 CO ; pour le surplus, les art. 120 ss CO restent applicables (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1).

4

[1372] **Art. 295 CO**

M. Fin du bail

I. Expiration de la durée convenue

¹ Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue.

² Si le bail est reconduit tacitement, il se renouvelle d'année en année, aux mêmes conditions, sauf convention contraire.

³ Une partie peut résilier le bail renouvelé en observant le délai de congé légal pour la fin d'une année de bail.

[Deutsche Fassung]

M. Beendigung des Pachtverhältnisses

I. Ablauf der vereinbarten Dauer

¹ Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Pachtverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.

² Setzen die Parteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für ein weiteres Jahr, wenn nichts anderes vereinbart ist.

³ Die Parteien können das fortgesetzte Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf das Ende eines Pachtjahres kündigen.

[versione italiana]

M. Fine dell'affitto

I. Spirare del tempo previsto

¹ L'affitto concluso tacitamente o espressamente per un tempo determinato cessa senza disdetta con lo spirare del tempo previsto.

² In caso di riconduzione tacita, l'affitto s'intende rinnovato d'anno in anno alle stesse condizioni, salvo patto contrario.

³ Nell'affitto ricondotto tacitamente, ciascuna delle parti può dare la disdetta osservando i termini legali di preavviso per la fine di un anno d'affitto.

[English version]

M. End of usufructuary lease

I. Expiry of agreed duration

¹ Where the parties have expressly or tacitly agreed to a limited duration, the usufructuary lease comes to an end on expiry thereof without any need for notice to be given.

² If the usufructuary lease is tacitly continued, it is deemed to have been extended on the same terms and conditions for a further year unless otherwise agreed.

³ A party may terminate the extended usufructuary lease by giving the legally prescribed period of notice expiring at the end of a lease year.

SOMMAIRE

Note

I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Fin du bail de durée déterminée (al. 1)	4
[1373] III. Renouvellement tacite (al. 2 et 3)	5
1. Généralités	5
2. Conditions	7
3. Conséquences	8
a) Renouvellement du bail aux mêmes conditions	8
b) Durée indéterminée du bail renouvelé	11
c) Modalités de résiliation du bail renouvelé	12

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 295 CO](#) traite de la **fin et du renouvellement tacite du bail à ferme de durée déterminée**. Ce type de bail prend en principe fin à son échéance, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire ([art. 295 al. 1 CO](#) ; N 4). Un renouvellement du bail, exprès ou tacite, reste toutefois possible, avec l'accord des parties. En cas de renouvellement tacite, le bail se renouvelle aux mêmes conditions, d'année en année ([art. 295 al. 2 CO](#) ; N 8 ss). Le bail peut alors être résilié selon le délai de congé légal, pour la fin d'une année de bail ([art. 295 al. 3 CO](#) ; N 12 ss).

L'[art. 295 al. 1 CO](#) est de **nature impérative**. Les parties ne peuvent ainsi pas prévoir un délai de résiliation pour un bail de durée déterminée ([CR CO I-RONCORONI](#), N 4 ; ZK-HIGI, N 13). En revanche, les **alinéas 2 et 3** de cette disposition sont de **nature dispositives**. Les parties peuvent notamment exclure une reconduction tacite du bail, convenir que toute reconduction nécessite des manifestations de volonté expresses des parties, ou encore instituer des délais et termes de résiliation différents en cas de reconduction tacite du bail ([CR CO I-RONCORONI](#), N 4 ; ZK-HIGI, N 14). Le délai de résiliation d'une habitation ou d'un local commercial ne peut toutefois pas être inférieur au délai légal prévu par l'[art. 296 al. 2 CO](#) , car cette disposition est relativement impérative (cf. [art. 296 CO](#) N 2).

L'[art. 295 al. 1 CO](#) est également applicable aux **baux à ferme agricoles**, lorsque le contrat conclu est de durée déterminée. Les parties ne sont toutefois pas totalement libres de décider de la durée du bail, dans la mesure où [1374] l'[art. 7 al. 1 LBFA](#) impose une durée minimale. Quant aux alinéas 2 et 3 de l'[art. 295 CO](#), ils ne sont pas applicables. La reconduction d'un tel bail est spécifiquement réglée par l'[art. 8 LBFA](#). (STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 104).

II. Fin du bail de durée déterminée (al. 1)

L'[art. 295 al. 1 CO](#) prévoit qu'un bail à ferme de durée déterminée prend fin à l'expiration de la durée convenue, sans qu'il soit nécessaire de résilier le bail ([BSK OR I-STUDER/KOLLER](#),

N 1a). Cette disposition **reprend le contenu de l'art. 266 al. 1 CO**, consacré à la fin du bail à loyer de durée déterminée (ZK-HIGI, N 15). On renvoie donc au commentaire de cette disposition (cf. **art. 266 CO** N 2 ss).

III. Renouvellement tacite (al. 2 et 3)

1. Généralités

L'**art. 295 al. 2 et 3 CO** traite du **régime juridique applicable à la reconduction tacite** du bail de durée déterminée, à savoir d'une part, des modalités de cette reconduction (N 7 ss) et, d'autre part, de la manière de mettre fin à un bail reconduit (N 12 ss). 5

La solution de l'**art. 295 CO** **diffère de celle du bail à loyer** à certains égards (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 136 ss). L'**art. 266 al. 2 CO** prévoit que le bail à loyer de durée déterminée renouvelé tacitement devient un bail de durée indéterminée, soumis au régime légal applicable à ce type de bail (**art. 266 CO** N 6 et 8). L'**art. 295 CO**, quant à lui, prévoit le renouvellement du bail à ferme d'année en année (al. 2) et une résiliation en observant le délai de congé légal pour la fin d'une année de bail (al. 3). Le bail à ferme de durée déterminée devient, lorsqu'il est reconduit tacitement, de durée indéterminée, comme c'est le cas du bail à loyer (**art. 266 al. 2 CO**). Toutefois, à la différence du droit du bail à loyer qui prévoit l'application des délai et terme légaux de résiliation, l'**art. 295 al. 3 CO** prévoit certes le délai de congé légal mais il introduit un **terme de résiliation spécial** pour la fin d'une année économique de bail, qui diffère de ce que prévoit le régime ordinaire de l'**art. 296 CO** (cf. **art. 296 CO** N 9 et 11 ss ; RONCORONI, FJS 2000, n° 838, 2). Il faut néanmoins souligner que la règle est dispositive [1375] (N 2) et que les parties peuvent notamment supprimer le terme de l'**art. 296 al. 3 CO** et convenir d'un autre régime. 6

2. Conditions

L'**art. 295 CO** s'applique aux **trois conditions** suivantes : 7

- a) Un **bail de durée déterminée**. Le bail initial doit être un bail de durée déterminée. Un bail de durée indéterminée ne peut être reconduit et ne peut prendre fin à l'expiration d'un certain temps, une résiliation étant nécessaire. Sur la controverse concernant la nature déterminée ou indéterminée d'un contrat de durée soumis à une condition résolutoire, cf. **ATF 121 III 260**, c. 5a, JdT 1996 I 244.
- b) Une **reconduction tacite**. Il s'agit du cas où les parties, liées par un bail de durée déterminée qui a expiré, ne conviennent de rien et poursuivent l'exécution du bail par actes concluants (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2a ; ZK-HIGI, N 25 ; cf. ég. **art. 266 CO** N 7 et les réf. cit. ; il y a reconduction tacite si le fermier reste dans les locaux à l'échéance du bail sans qu'il y ait protestation du bailleur, cf. TF, arrêt du 02.12.2011, **4A_379/2011**, c. 2.2 ; en revanche, la continuation du paiement du fermage par le fermier ne suffit pas à admettre une reconduction tacite du bail, cf. TF, arrêt du 25.10.2012, **4D_76/2012**, c. 5 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2a). A l'opposé, une reconduction expresse a lieu lorsque les parties conviennent de poursuivre leur relation contractuelle à l'expiration de la durée déterminée. Les parties peuvent alors négocier toutes les conditions du nouveau bail, y compris sa durée (déterminée ou indéterminée) et les modalités de sa résiliation.

- c) Une **absence de convention contraire**. Le régime prévu par l'[art. 295 al. 2 et 3 CO](#) est dispositif (N 2). Il ne s'applique donc pas si les parties ont prévu des modalités différentes par convention. A cet égard, l'accord des parties peut intervenir lors de la conclusion du bail de durée déterminée ou en cours de bail et porte sur les modalités applicables dans l'hypothèse d'une prolongation tacite de l'exécution du contrat. Il ne s'agit donc pas à proprement dit d'un nouveau contrat mais d'une clause du bail initial prévoyant le régime applicable en cas de prolongation tacite. En revanche, si l'accord intervient lors du renouvellement, il n'y a plus de reconduction tacite et la deuxième condition (lit. b *supra*) n'est pas remplie.

[1376] 3. Conséquences

a) Renouvellement du bail aux mêmes conditions

L'[art. 295 al. 2 CO](#) contient une **présomption légale**. Lorsque les parties poursuivent leur rapport après l'expiration d'un bail de durée déterminée, le législateur a présumé leur volonté commune de **conclure un nouveau bail à ferme**. 8

Le bail reconduit tacitement selon l'[art. 295 al. 2 CO](#) se renouvelle en principe **aux mêmes conditions que le bail précédent** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 4), si ce n'est qu'il devient de durée indéterminée (N 11) et qu'une partie doit y mettre fin par résiliation (N 12 ss). 9

En particulier, le **fermage** reste le même. En particulier, si le fermage est soumis à une clause d'indexation, ce mécanisme continue de s'appliquer, l'exigence d'une durée contractuelle minimum de cinq ans prévue par l'[art. 269b CO](#) pour les baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux ne s'appliquant pas en l'occurrence (pour le bail à loyer, cf. [art. 269b CO](#) N 6 ss ; [art. 266 CO](#) N 10). Par conséquent, chaque partie peut exiger unilatéralement une indexation du fermage. Pour des développements plus détaillés sur d'autres effets du renouvellement tacite du bail, cf. [art. 266 CO](#) N 8 ss. 10

b) Durée indéterminée du bail renouvelé

Le bail reconduit devient un **contrat de durée indéterminée**. L'[art. 295 al. 2 CO](#) parle certes de renouvellement « d'année en année », mais une lecture combinée des alinéas 2 et 3 indique clairement qu'il s'agit d'un contrat de durée indéterminée puisqu'une résiliation est nécessaire (ZK-HIGI, N 27 et les réf. cit. ; sur la validité de baux à ferme conclus en chaîne, cf. TF, arrêt du 03.11.2003, [4C.155/2003](#), c. 3). 11

c) Modalités de résiliation du bail renouvelé

Le bail renouvelé **prend fin par résiliation** de l'une des parties et non plus par le simple écoulement de la durée convenue. 12

Selon l'[art. 295 al. 3 CO](#), le bail renouvelé tacitement et transformé en contrat de durée indéterminée (N 11) peut être **résilié** par chacune des parties dans le délai légal prévu par l'[art. 296 CO](#), et pour la fin d'une année de bail (Message 1455 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 138). 13

14

[1377] Le **délai de congé légal** est de six mois, quel que soit l'objet du bail (**art. 296 al. 2 CO** pour les baux portant sur une habitation ou un local commercial ; **art. 296 al. 1 CO** pour les autres objets).

Le **terme** de résiliation correspond à la **fin d'une année économique de bail**, quel que soit également l'objet du bail (**art. 295 al. 3 CO**). Cette règle concorde avec la lettre de l'**art. 295 al. 2 CO**, qui prévoit que « le bail [tacitement reconduit] se renouvelle d'année en année ». Ce choix du législateur s'explique notamment par le fait que cette règle s'applique aux immeubles agricoles de peu d'étendue (**art. 2 al. 1 LBFA** ; cf. **art. 276a CO** N 9) et qu'il se justifie à cet égard d'accorder une année entière de bail supplémentaire (Message, 1455 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 3).

15

[1378] **Art. 296 CO**

II. Délais et
termes de congé

¹ Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant un délai de congé de six mois pour n'importe quel terme, s'il n'existe ni convention ni usage local contraires et si la nature de la chose ne laisse présumer aucune autre volonté des parties.

² Une partie peut résilier le bail à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux conclu pour une durée indéterminée en observant un délai de congé minimum de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail. Les parties peuvent convenir d'un délai plus long ou d'un autre terme.

³ Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent.

[Deutsche Fassung]

II.
Kündigungsfristen
und -termine

¹ Die Parteien können das unbefristete Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin kündigen, sofern durch Vereinbarung oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstandes kein anderer Parteiwille anzunehmen ist.

² Bei der unbefristeten Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Pachtdauer kündigen. Sie können eine längere Frist und einen anderen Termin vereinbaren.

³ Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

[versione italiana]

II. Termini di
preavviso e
scadenze di
disdetta

¹ Nell'affitto a tempo indeterminato, ciascuna delle parti può dare la disdetta con preavviso di sei mesi per una scadenza qualsiasi, salvo patto od uso locale contrario e sempreché la natura della cosa non faccia presumere una volontà contraria delle parti.

² Nell'affitto a tempo indeterminato di locali d'abitazione e commerciali, ciascuna delle parti può dare la disdetta con preavviso di sei mesi almeno per la scadenza determinata dall'uso locale o, in mancanza di tale uso, per la fine di un trimestre d'affitto. Può essere pattuito un termine di preavviso più lungo o un'altra scadenza di disdetta.

³ Se il termine di preavviso o la scadenza di disdetta non è osservato, la disdetta produce effetto per la scadenza successiva.

[English version]

[1379] II. Notice of termination and termination dates

¹ The parties may terminate an open-ended usufructuary lease by giving six months' notice expiring on any date of their choosing unless otherwise stipulated by agreement or local custom and unless the nature of the leased object implies that the parties intended otherwise.

² The parties may terminate an open-ended usufructuary lease of residential or commercial premises by giving at least six months' notice expiring on a date fixed by local custom or, absent in the absence of such custom, at the end of a three-month lease period. The parties may agree a longer notice period or another termination date.

³ Where the prescribed notice period or termination date is not observed, termination will be effective as of the next termination date.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Résiliation ordinaire	6
III. Bail portant sur une habitation ou un local commercial (al. 2)	7
IV. Bail portant sur un autre objet (al. 1)	10
V. Effets d'un congé tardif	14

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 296 CO](#) traite des **délais et termes applicables à la résiliation ordinaire d'un bail à ferme de durée indéterminée** ([art. 296 al. 1 et 2 CO](#) ; N 7 ss) et prévoit les conséquences de leur non-respect par la partie qui résilie ([art. 296 al. 3 CO](#) ; N 14). Cette résiliation est soumise à des conditions formelles (cf. [art. 298 CO](#)) et temporelles qui varient selon que le bail porte sur une habitation ou un local commercial ([art. 296 al. 2 CO](#) ; cf. N 7 ss) ou sur un autre objet ([art. 296 al. 1 CO](#) ; cf. N 10 ss). Pour plus de détails sur les notions de terme et de délai, cf. [art. 266a CO](#) N 24 ss.

L'[art. 296 al. 1 CO](#), qui concerne les objets à l'exclusion des habitations et des locaux commerciaux, est de **nature dispositive**. Les parties peuvent donc prévoir un autre délai, supérieur ou inférieur à six mois, ainsi qu'un [\[1380\]](#) autre terme pour la résiliation de leur bail ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2](#)). Il en va de même pour l'[art. 296 al. 2 CO](#) (applicable uniquement aux habitations et locaux commerciaux), à l'exception du délai de résiliation qui est de **nature relativement impérative** : les parties ne peuvent pas prévoir un délai inférieur à six mois mais sont libres de convenir d'un terme de résiliation différent et/ou d'un délai de résiliation plus long (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 144). L'[art. 296 al. 3 CO](#) est

impératif : les parties ne peuvent déroger au report du congé au prochain terme en cas de non-respect du délai et/ou du terme de résiliation (Message, 1455 s. ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3 ; CR CO I-RONCORONI, N 5 ; ZK-HIGI, N 18 s.).

Cette disposition s'applique aux **baux à ferme de durée indéterminée**. On entend par là tout bail qui n'a pas été conclu pour une durée déterminée (ZK-HIGI, N 4). L'**art. 296 CO** ne s'applique pas directement aux baux à ferme dont la durée était à l'origine déterminée, et qui ont été reconduits tacitement au sens de l'**art. 295 al. 2 et 3 CO** (cf. **art. 295 CO** N 5 ss). En effet, un terme spécial, fixé à la fin de l'année de bail, est prévu pour ce type de baux, quelle que soit la nature de la chose et quoi que prévoient les usages locaux (**art. 295 al. 3 CO** ; cf. **art. 295 CO** N 6 et 15).

L'**art. 296 CO** ne s'applique **pas au bail à cheptel** car la résiliation de ce type de bail est exclusivement réglée à l'**art. 304 CO** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1).

Une durée minimale de neuf ans pour les entreprises agricoles et de six ans pour les immeubles agricoles, prévue par l'**art. 7 LBFA**, doit être respectée pour les **baux à ferme agricoles** conclus pour une durée indéterminée. En outre, un tel bail est reconduit sans changement pour les six années suivantes s'il n'a pas été résilié valablement (**art. 8 al. 1 lit. a LBFA** en relation avec l'**art. 16 al. 1 LBFA** imposant la forme écrite du congé). L'**art. 16 al. 2 et 3 LBFA** règle les délais et termes de résiliation à respecter. Les alinéas 1 et 2 de l'**art. 296 CO** ne sont donc pas applicables. En revanche, l'alinéa 3 de l'**art. 296 CO** est applicable aux baux à ferme agricoles en vertu de l'**art. 1 al. 4 LBFA** (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 5 s. ; STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 105).

II. Résiliation ordinaire

Tout bail à ferme de durée indéterminée peut **prendre fin par une résiliation ordinaire** de l'une des parties (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a). [1381] Pour plus de détails concernant le concept de résiliation ordinaire, cf. **art. 266a CO** N 3 ss.

III. Bail portant sur une habitation ou un local commercial (al. 2)

Les délai et terme applicables à un bail à ferme portant sur une habitation ou un local commercial sont régis par l'**art. 296 al. 2 CO**. Cette disposition correspond aux **art. 266c et d CO** applicables en matière de bail à loyer.

Si le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la loi impose un **délai minimal de six mois** (**art. 296 al. 2 CO**). Vu la nature relativement impérative de cette disposition (N 2), les parties peuvent prévoir un délai de résiliation supérieur à six mois (**art. 296 al. 2 i.f. CO**). Par contre, une convention des parties prévoyant un délai inférieur à six mois serait illicite, donc nul au sens des art. 19 et 20 CO (**CR CO I-RONCORONI, N 3**).

L'**art. 296 al. 2 i.f. CO** prévoit que le **terme** de résiliation se détermine en priorité selon la volonté des parties. Faute de convention particulière, le terme de résiliation est fixé subsidiairement par l'usage local. S'il n'existe ni convention des parties, ni usage local, la loi prévoit un terme légal fixé à la fin de chaque trimestre (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3), calculé depuis la date de commencement du bail (ZK-HIGI, **art. 266c CO** N 18 qui renvoie à ZK-HIGI, **art. 266b CO** N 25).

IV. Bail portant sur un autre objet (al. 1)

La résiliation d'un bail à ferme de durée indéterminée portant sur un autre objet qu'une habitation ou un local commercial est régie par l'**art. 296 al. 1 CO**. Vu le caractère dispositif de cette disposition (N 2), les règles suivantes régissent les délai et terme de résiliation d'un tel contrat. 10

Premièrement, les parties peuvent librement convenir des modalités de la résiliation ordinaire. Le **délai** de résiliation peut avoir n'importe quelle durée. Les parties peuvent également choisir le **terme** de résiliation de leur choix ou n'en point prévoir (ZK-HIGI, N 18). L'**art. 296 al. 1 CO** contient une particularité dans la mesure où elle permet au juge, même en l'absence de convention des parties, de compléter leur contrat et de présumer que les parties auraient hypothétiquement prévu un autre délai ou terme de résiliation en raison de la « nature de la chose » (cf. **ATF 107 II 411**, c. 7 à 9, JdT 1982 [1382] I 162). Selon le message, une telle présomption en fonction de la nature de la chose existe surtout lorsqu'il s'agit d'immeubles agricoles de peu d'étendue, pour lesquels il convient d'observer les termes de printemps ou d'automne admis par l'usage local (Message, 1455 ; **BSK OR I-STUDER /KOLLER**, N 2 ; ég. ZK-HIGI, N 25 s., qui semble requérir en plus la connaissance par les parties de l'usage). 11

Deuxièmement, lorsque les parties n'ont rien convenu, les délai et terme sont déterminés par l'**usage local** s'il en existe un (ZK-HIGI, N 23). 12

Troisièmement, si le délai et le terme de résiliation ne découlent ni de la volonté des parties, ni de l'usage local, on applique les délai et terme prévus par l'**art. 296 CO**, c'est-à-dire **six mois pour n'importe quel terme** (**art. 296 al. 1 CO**). Cela signifie que la partie résiliant le contrat, si elle respecte un délai de six mois, peut fixer un terme comme bon lui semble. L'interdiction de l'abus de droit (**art. 2 al. 2 CC**) empêche néanmoins une partie de notifier un congé respectant certes le délai de six mois mais fixant un terme beaucoup plus éloigné, ce qui aurait pour but ou pour conséquence d'empêcher le cocontractant de résilier lui-même le bail à ferme pour un terme plus proche (ZK-HIGI, N 29). 13

V. Effets d'un congé tardif

Si les parties ne respectent pas le délai ou le terme de résiliation applicable à leur bail, le congé reste **valable**, mais ses effets sont **reportés au prochain terme** pertinent (**art. 296 al. 3 CO**). Cette règle reprend celle de l'**art. 266a al. 2 CO**, au commentaire duquel on peut renvoyer (cf. **art. 266a CO** N 40 ss). Elle est applicable aussi bien aux contrats portant sur une habitation ou un local commercial qu'aux autres baux à ferme (**BSK OR I-STUDER /KOLLER**, N 4 ; ZK-HIGI, N 17). Elle tend cependant exclusivement à réparer une éventuelle erreur sur la date à laquelle la résiliation peut prendre effet et non pas à corriger une résiliation viciée dans ses conditions de fond (TF, arrêt du 06. 11. 2012, **4A_374/2012**, c. 4 ; **ATF 135 III 441**, c. 3.3). 14

[1387] Art. 297a CO

2. Faillite du fermier

¹ En cas de faillite du fermier après la délivrance de la chose, le bail prend fin à l'ouverture de la faillite.

² Toutefois, si des sûretés suffisantes sont fournies au bailleur pour le fermage courant et pour les objets portés à l'inventaire, le bailleur est tenu de laisser subsister le contrat jusqu'à la fin de l'année de bail.

[Deutsche Fassung]

2. Konkurs des Pächters

¹ Fällt der Pächter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so endet das Pachtverhältnis mit der Konkurseröffnung.

² Erhält jedoch der Verpächter für den laufenden Pachtzins und das Inventar hinreichende Sicherheiten, so muss er die Pacht bis zum Ende des Pachtjahres fortsetzen.

[versione italiana]

2. Fallimento dell'affittuario

¹ Se l'affittuario cade in fallimento dopo la consegna della cosa, il rapporto d'affitto termina con la dichiarazione di fallimento.

² Tuttavia, se l'affittuario presta garanzia sufficiente per il fitto in corso e per l'inventario, il locatore deve continuare il contratto fino al termine dell'anno d'affitto.

[English version]

2. Bankruptcy of the lessee

¹ Where the lessee becomes bankrupt after taking possession of the property, the lease ends on commencement of bankruptcy proceedings.

² However, where the lessor has received sufficient security for the current year's rent and the inventory, he must continue the lease until the end of the lease year.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Principe : fin automatique du contrat (al. 1)	5
1. Conditions	6
2. Conséquence	11
III. Exception : prolongation du bail en cas de fourniture de sûretés suffisantes	17
1. Conditions	18

2. Conséquence 24

IV. Sort des créances pécuniaires du bailleur 27

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#).

[1388] I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 297a CO](#) traite des **conséquences de la faillite** du fermier sur le bail à ferme. La disposition distingue le principe, selon lequel le contrat prend automatiquement fin (N 5 ss) et l'exception, qui permet au contrat de subsister pour une durée limitée (N 17 ss). 1

La fourniture de **sûretés** au bailleur ([art. 297a al. 2 CO](#)) a toutefois pour effet d'obliger ce dernier à maintenir le contrat jusqu'à la fin de l'année de bail en cours (N 24 s.). L'[art. 297a CO](#) prévoit des conséquences **différentes de celles de l'[art. 266h CO](#)**, applicable à la faillite du locataire (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 156 ss). Les deux dispositions prévoient cependant des institutions similaires, telles que la fourniture de sûretés (N 18 ss). On peut donc fréquemment renvoyer au commentaire de l'[art. 266h CO](#). 2

L'[art. 297a CO](#) est de **nature absolument impérative**. Les parties ne peuvent pas prévoir que le bail continue en cas de faillite du fermier, ou que le bail ne se prolonge pas malgré la fourniture de sûretés ([CR CO I-RONCORONI](#), N 5 ; [ZK-HIGI](#), N 4). 3

L'[art. 297a CO](#) s'applique également au **bail à ferme agricole** et au **bail à cheptel**, car ni la LBFA ni les [art. 302 ss CO](#) ne contiennent de dispositions particulières à ce sujet ([BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 1). 4

II. Principe : fin automatique du contrat (al. 1)

L'[art. 297a al. 1 CO](#) décrit le **principe** applicable en cas de faillite du fermier : si les conditions de la règle sont remplies (N 6 ss), le bail à ferme prend automatiquement fin (N 11 ss). 5

1. Conditions

Le régime de l'[art. 297a al. 1 CO](#) s'applique aux **conditions** cumulatives suivantes : 6

1° La faillite du fermier.

Il s'agit du concept strict de la LP, à l'exclusion de toute autre situation d'insolvabilité. Le terme de faillite utilisé à l'[art. 297a CO](#) couvre néanmoins toutes les formes de faillite selon la LP (art. 166 ss, art. 188 s. et [\[1389\] art. 190 ss LP](#) ; [ZK-HIGI](#), N 7). Pour davantage de précisions sur la notion de faillite, cf. [art. 266h CO](#) N 10 ss. 7

Par contre, l'[art. 297a CO](#) ne s'applique **pas à la faillite du bailleur** ([ZK-HIGI](#), N 5). Si le bailleur tombe en faillite, le contrat se poursuit, le fermier doit cesser de lui verser directement le fermage et doit s'exécuter en mains de l'administration de la faillite, dès qu'il a connaissance de la faillite ([art. 205 LP](#)). Il en va de même si le patrimoine du bailleur fait l'objet d'un concordat ordinaire ([art. 314 ss LP](#)) ou par abandon d'actifs ([art. 317 ss LP](#)). 8

2° Une faillite postérieure à la délivrance de la chose.

Le juge doit avoir prononcé la faillite après la délivrance de la chose. Si la faillite du fermier intervient après la conclusion du contrat mais avant la délivrance de la chose, le bailleur peut, en invoquant l'exception d'insolvabilité au sens de l'**art. 83 CO**, refuser de remettre l'objet affermé au fermier et se départir du contrat si ce dernier ne garantit pas la contre-prestation dans un délai convenable (Message, 1456 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 1a ; pour davantage de précisions, cf. art. 266h N 8 s.). 9

3° L'absence de sûretés suffisantes.

Le fermier peut obliger le bailleur à maintenir le contrat jusqu'à la fin de l'année de bail en cours s'il lui fournit des sûretés suffisantes (**art. 297a al. 2 CO** ; cf. N 17 ss). Les sûretés peuvent être fournies par un tiers ou par la masse en faillite (N 19 s.). Le montant des sûretés doit couvrir le fermage, les frais accessoires et la valeur des objets portés à l'inventaire jusqu'à la fin de l'année de bail (N 20). 10

2. Conséquence

En principe, la faillite du fermier met **automatiquement fin au bail à ferme** (**art. 297a al. 1 CO** ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2 ; ZK-HIGI, N 8). Le bailleur n'a pas besoin d'effectuer un quelconque acte juridique pour résilier le bail (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 158). De même, le fermier souhaitant mettre fin au bail en raison de sa faillite n'a pas non plus à agir spécifiquement en ce sens (au contraire du locataire : cf. **art. 266h CO** N 28 ss). 11

[1390] Ce régime est **différent** de celui prévu pour le **bail à loyer**, selon lequel le bailleur d'un locataire en faillite a l'obligation de lui demander des sûretés pour les prestations pécuniaires à échoir s'il souhaite mettre fin au bail (**art. 266h al. 1 CO**). Ce n'est qu'à défaut du versement de ces sûretés que le bailleur peut mettre immédiatement fin au bail, en devant notifier une résiliation au locataire (**art. 266h al. 2 CO** ; pour davantage de précisions, cf. **art. 266h CO** N 13 ss). 12

La différence entre bail à ferme et à loyer s'explique par le fait que **la faillite du fermier empêche ce dernier d'exécuter ses prestations**, notamment son obligation d'exploiter la chose affermée (**art. 283 CO** ; cf. **art. 283 CO** N 4 s. ; **CR CO I-RONCORONI**, N 1). Le failli perd en effet la capacité de disposer de son patrimoine, ce droit revenant à la masse en faillite (**art. 204 LP**). Le fermier ne peut donc plus exécuter lui-même ses prestations, alors que la composante personnelle est un élément-clé du bail à ferme. Ces éléments justifient la fin automatique du bail en cas de faillite du fermier (**CR CO I-RONCORONI**, N 4) et expliquent pourquoi la masse en faillite ne peut pas reprendre le bail à ferme sans le consentement du bailleur (N 19 ; ZK-HIGI, N 10). 13

Le contrat prend immédiatement fin lors de l'**ouverture de la faillite** au sens de l'**art. 175 LP**, qui intervient au moment du jugement et pas seulement lors de la publication de celle-ci (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2). 14

Dès que le jugement de faillite entre en force, l'**art. 297a CO** entraîne la **liquidation du contrat** conformément aux art. 299 à 299b CO (cf. **art. 299 CO** N 1 ss ; **art. 299a CO** N 1 ss ; **art. 299b CO** N 1 ss ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 3). Le bailleur bénéficie notamment d'une prétention à la restitution de la chose affermée (**art. 299 s. CO**), à celle des objets portés à l'inventaire (**art. 299b CO**) ainsi qu'à l'établissement de décomptes en ce qui concerne notamment les acomptes. 15

La fin immédiate du bail à ferme principal entraîne également la **fin immédiate de tout sous-contrat**, qu'il s'agisse d'un sous-affermage ou d'une location (**art. 291 CO ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3**). Ni le sous-fermier, ni le locataire ne peuvent contester la fin du contrat sur la base de l'**art. 300 CO**. **16**

[1391] **III. Exception : prolongation du bail en cas de fourniture de sûretés suffisantes**

Si la condition de la fourniture de sûretés suffisantes est remplie (N 18 ss), l'**art. 297a al. 2 CO** prévoit une exception consistant dans la prolongation du contrat jusqu'à la fin de l'année de bail en cours (N 24 ss). **17**

1. Conditions

Outre les conditions d'une faillite du fermier (N 7 s.) postérieure à la délivrance de l'objet affermé (N 9), l'application de l'**art. 297a al. 2 CO** suppose que le fermier fournisse au bailleur des **sûretés suffisantes** pour le fermage courant et pour les objets portés à l'inventaire (pour davantage de précisions sur la fourniture de sûretés, cf. **art. 266h CO** N 17 ss). **18**

Les sûretés peuvent être **fournies par un tiers**, par exemple le conjoint du fermier ou encore un sous-fermier ou un locataire désireux de maintenir son sous-contrat. Dans ce cas, le fermier reste seul titulaire du bail. La **masse en faillite** peut également fournir les sûretés, notamment si elle est désireuse de voir le contrat se poursuivre pour stocker provisoirement le matériel appartenant au fermier avant réalisation. Contrairement au bail à loyer (**art. 266h** N 20 s.), le bailleur peut néanmoins refuser les sûretés fournies par la masse si celle-ci exige de devenir titulaire du bail en lieu et place du fermier. Par contre, la masse en faillite peut, comme tout autre tiers, avancer les sûretés suffisantes sans devenir titulaire du bail à ferme (ZK-HIGI, N 19). **19**

Le **montant** des sûretés doit couvrir le fermage, les frais accessoires et l'état contractuel de l'inventaire jusqu'à la fin de l'année de bail. S'agissant des sûretés garantissant la valeur de l'inventaire, seuls les objets pour lesquels l'**art. 299b CO** exige le remplacement ou le paiement de la moins-value doivent être couverts par les sûretés (cf. **art. 299b CO** N 14 et 16 ; ég. ZK-HIGI, N 17 ; pour davantage de précisions sur le montant suffisant des sûretés, cf. **art. 266h** N 17 s.). **20**

Le type de **sûretés qualitativement admissibles** comprend l'exécution à l'avance des prestations dues, la constitution de droits de gage, des dépôts en numéraire ou sous forme de papiers-valeurs, des promesses de porte-fort de tiers solvables, etc. (ZK-HIGI, N 19). **21**

[1392] Les sûretés doivent être versées dans un **délai raisonnable**. Une partie de la doctrine parle du délai pour faire recours contre la décision d'ouverture de la faillite, qui est de dix jours selon l'**art. 174 al. 1 LP** (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2 ; CHK-KESSLER, N 1 ; ZK-HIGI, N 20**). D'autres auteurs mentionnent un délai de deux semaines dès l'ouverture de la faillite (CR CO I-RONCORONI, N 2, en se référant à la doctrine concernant l'**art. 266h CO ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2, CHK-KESSLER, N 1 et ZK-HIGI, N 20** considèrent qu'il s'agit d'un délai maximal ; cf. **art. 266h** N 15 s. qui indique une à trois semaines pour le bail à loyer). **22**

L'**autorité compétente** pour décider si des sûretés suffisantes d'un point de vue quantitatif, qualitatif et temporel ont été fournies est celle qui statue aussi sur l'expulsion du fermier, car une telle mesure n'est possible avant la fin de l'année de bail en cours que si le fermier n'a pas fourni de sûretés suffisantes (ZK-HIGI, N 21).

2. Conséquence

Si le fermier fournit des sûretés suffisantes, le bailleur doit **laisser subsister le contrat** jusqu' **24**
à la fin de l'année de bail en cours ([art. 297a al. 2 CO](#)).

Le bail prend alors fin à l'**échéance de l'année de bail en cours** (et non à la fin de l'année **25**
civile). Ce moment correspond à celui de l'[art. 295 al. 3 CO](#) ([art. 295 CO](#) N 15). A ce moment-là, le bailleur ne doit effectuer aucun acte juridique, en particulier aucune résiliation ; le bail s'éteint de lui-même.

Si le fermier fournit les sûretés à l'aide de son patrimoine non soumis à la masse en faillite, il **26**
reste seul **titulaire du bail**. Dans le cas contraire, et si le bailleur est d'accord (N 19), le bail est repris par l'administration de la faillite. Celle-ci ne peut succéder au fermier qu'avec le consentement du bailleur, car les compétences personnelles et professionnelles du fermier sont déterminantes pour la continuation du bail ([BSK OR I-STUDER/KOLLER](#), N 3 ; [CARRON](#), Spécificités bail à ferme, N 158 ; [CR CO I-RONCORONI](#), N 4). Si le fermier reste titulaire du bail, il demeure également titulaire des dettes relatives au contrat et peut être poursuivi personnellement pour le paiement de ces dettes. En revanche, si le bail est repris par l'administration de la faillite avec l'accord du bailleur, elle devient débitrice des dettes du bail postérieures à la faillite, qui constituent des dettes de la masse ([art. 211a LP](#)). Le bailleur doit donc poursuivre la masse en faillite pour obtenir le paiement de ses créances (pour davantage de précisions, cf. [ég. art. 266h](#) N 31 ss).

[1393] IV. Sort des créances pécuniaires du bailleur

Quel que soit le sort du contrat de bail (fin immédiate à l'ouverture de la faillite, N 11 ss, ou **27**
prolongation jusqu'à la fin de l'année de bail en cours, N 24 ss), le bailleur dispose envers le fermier failli de différentes créances pécuniaires contractuelles. Il s'agit en particulier des créances de **fermages** et de **frais accessoires** ([art. 281 CO](#)) et de la créance en **restitution** en valeur (à la fin du bail) des **objets portés à l'inventaire** ([art. 299b al. 1 CO](#)).

Le sort de ces créances diffère d'abord selon qu'elles sont nées **avant** ou **après l'ouverture** **28**
de la faillite. Les créances nées *avant* l'ouverture de la faillite doivent être produites dans le cadre de celle-ci. Pour les créances nées *après* l'ouverture de la faillite, il faut faire une distinction supplémentaire : si elles découlent d'un bail à ferme auquel la masse en faillite est devenue partie en fournissant des sûretés suffisantes (avec l'accord du bailleur, N 19 et 26), elles constituent des dettes de la masse en faillite et doivent être payées avant la liquidation de la masse ([art. 211a al. 2 LP](#)). Par contre, si la masse en faillite n'est pas devenue partie au bail à ferme, les créances découlant du contrat et de sa liquidation (N 15) ont qualité de créances de faillite, au maximum jusqu'à la date de fin du contrat ([art. 211a al. 1 LP](#)). Les conséquences pour le bailleur sont donc les mêmes que dans le cadre du bail à loyer (pour davantage de précisions, cf. [art. 266h CO](#) N 31 ss et les références citées).

[1394] Art. 297b CO

3. Décès du fermier | En cas de décès du fermier, ses héritiers, de même que le bailleur, peuvent résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal.

[Deutsche Fassung]

3. Tod des Pächters | Stirbt der Pächter, so können sowohl seine Erben als auch der Verpächter mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.

[versione italiana]

3. Morte dell'affittuario | In caso di morte dell'affittuario, i suoi eredi e il locatore possono dare la disdetta, osservando il termine legale di preavviso, per la prossima scadenza legale di disdetta.

[English version]

3. Death of the lessee | In the event of the death of the lessee, his heirs and the lessor may terminate the contract by giving the legally prescribed notice expiring on the next admissible termination date.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Modalités de la résiliation	7

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO**.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 297b CO** traite des **effets du décès du fermier** sur le bail à ferme. Selon cette disposition, les héritiers du fermier et le bailleur ont la possibilité de mettre fin au bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 167 s. ; ZK-HIGI, N 9 et 16). **1**

L'**art. 297b CO** a un contenu **semblable à l'art. 266i CO**, applicable au bail à loyer en cas de décès du locataire, si bien qu'il est en principe possible de renvoyer au commentaire de cette disposition (cf. **art. 266i CO** N 1 ss). Les deux dispositions présentent néanmoins une **différence** importante : **2**

Selon l'**art. 266i CO**, seuls les héritiers peuvent mettre fin au bail à loyer de manière anticipée en cas de décès du locataire. Le bailleur à loyer ne bénéficie pas de cette possibilité, au **3**

contraire du **bailleur à ferme qui a aussi le [1395] droit de résilier**. Relevons toutefois que le bailleur à loyer conserve la faculté de résilier le bail pour justes motifs si les conditions de l'**art. 266g CO** sont réalisées (CR CO I-LACHAT, **art. 266i CO** N 7).

Cette différence entre les deux régimes s'explique par le fait que les **qualités** et les **compétences personnelles et professionnelles du fermier** sont déterminantes pour la bonne exécution du bail à ferme, en particulier pour l'exploitation de l'objet du contrat. Par conséquent, le bailleur doit bénéficier du droit de résilier le bail s'il juge que les héritiers ne sont pas en mesure de garantir une exploitation équivalente à celle du fermier décédé (Message, 1456 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 168 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 1).

L'**art. 297b CO** a une nature mixte. Il est **impératif** dans la mesure où il prévoit un droit de résilier pour chaque partie. Pour les terme et délai, il faut se référer à la nature juridique des dispositions les fixant (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 167). Cela signifie que, pour les objets affermés correspondant à l'**art. 296 al. 2 CO** (baux d'habitations ou de locaux commerciaux de durée indéterminée), qui est de nature **relativement impérative**, le délai de l'**art. 297b CO** est un délai minimum de résiliation pour le bailleur, mais les parties peuvent convenir d'un délai plus court, voire d'une résiliation immédiate pour les héritiers du fermier uniquement. Par contre, pour les objets affermés correspondant à l'**art. 296 al. 1 CO** (autres baux à ferme), qui est de nature **dispositive**, il n'y a aucune raison de prévoir un régime plus sévère que pour une résiliation entre vifs. Par conséquent, quelle que soit la partie qui résilie, le contrat peut prévoir des délais et des termes plus courts ou plus longs, qui n'ont pas besoin d'être identiques (cf. **art. 296 CO** N 2 ; ZK-HIGI, N 5 ss).

L'**art. 297b CO** ne s'applique pas aux **baux à ferme agricoles**. L'**art. 18 LBFA** règle exclusivement la question (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 1a). Cette disposition permet également aux héritiers et au bailleur de mettre fin au contrat de manière anticipée. Toutefois, elle prévoit des termes de congé différents de ceux de l'**art. 297b CO** et la possibilité pour les descendants, ainsi que pour le conjoint survivant, de reprendre le bail en cas de résiliation donnée par le bailleur (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 3 ss).

[1396] II. Modalités de la résiliation

Pour que l'**art. 297b CO** trouve application, il faut que les **conditions** suivantes soient remplies : le fermier décédé est une personne physique, le contrat de bail à ferme a déjà débuté et a été valablement conclu (ZK-HIGI, N 10).

Si les conditions sont réalisées, le bailleur et les héritiers du fermier décédé peuvent **résilier de façon extraordinaire** le bail à ferme **en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal** (cf. **art. 296 al. 1 et 2 CO**). Les délais et termes légaux doivent être respectés par la personne qui résilie, à moins que les parties n'en aient valablement convenu autrement (N 5 ; ZK-HIGI, N 17).

Si la résiliation du bail à ferme est régie par l'**art. 296 al. 2 CO** parce que l'objet du bail est une habitation ou un local commercial (**art. 296 CO** N 7), le délai est d'au moins six mois et le terme est celui prévu par l'usage local, ou à défaut d'un tel usage, le jour où prend fin un trimestre de bail.

Si l'**art. 296 al. 1 CO** est applicable car l'objet du bail n'est pas une habitation ou un local commercial (**art. 296 CO** N 10), les délai et terme se déterminent prioritairement

conformément à l'usage local, faute de quoi un délai de six mois s'applique pour n'importe quel terme.

Si les héritiers du fermier souhaitent résilier le bail plus tôt que la loi (N 9 s.) ou la convention (N 5) ne le permet, ils peuvent toujours, en application de l'**art. 293 CO**, **résilier le bail de manière anticipée** en présentant un remplaçant solvable et capable de reprendre le bail aux mêmes conditions (**art. 293 al. 1 CO** ; cf. **art. 293 CO** N 9 ss). Le bailleur ne dispose en revanche pas d'une telle possibilité. 11

En raison du délai légal (**art. 296 al. 1 et 2 CO**) et, pour les baux à ferme portant sur une habitation ou un local commercial, du terme légal (**art. 296 al. 2 CO**), les parties peuvent légalement avoir très peu de temps pour résilier le bail, puisqu'en vertu du principe absolu de la réception, leur manifestation de volonté doit parvenir dans la sphère de puissance du cocontractant avant que le délai n'expire. Pour les baux à ferme (qui ne portent ni sur une habitation ni sur un local commercial), le congé devrait même être donné immédiatement, soit le jour qui suit le décès du fermier, puisque la résiliation peut intervenir pour n'importe quel terme (cf. **art. 296 CO** N 11 ss ; **CR CO I-RONCORONI**, N 3 ss). Il paraît cependant justifié d'accorder un **délai de réflexion convenable** à la personne qui résilie. En effet, les héritiers doivent pouvoir décider s'ils veulent ou non poursuivre le bail à ferme et le bailleur doit, quant à lui, être à même d'établir si les héritiers disposent des capacités nécessaires pour reprendre le bail. La doctrine est à juste titre d'avis qu'un tel délai de réflexion devrait également être accordé pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (i) lorsque le fermier décède peu avant le jour de congé, c'est-à-dire le jour où, au plus tard, la résiliation peut être donnée pour qu'elle produise ses effets à un terme déterminé ou (ii) lorsque les héritiers ou le bailleur prennent connaissance du décès uniquement après le jour de congé fixé par l'**art. 297b CO** (**CR CO I-RONCORONI**, N 5 ss ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2a). 12

La **durée du délai de réflexion** doit, tout en garantissant une décision rapide, tenir compte des circonstances du cas d'espèce et de la nature de la chose affermée (**CR CO I-RONCORONI**, N 7 : en règle générale, un délai de réflexion d'un mois est convenable ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2a : concernant les héritiers, la résiliation devrait intervenir dans le délai de répudiation de la succession de trois mois au sens de l'**art. 567 CC**). 13

Si les héritiers du fermier décédé ou le bailleur ne donnent pas le congé pour le terme légal le plus proche (ou pour le terme convenu par les parties) en tenant compte du délai de réflexion, le **droit de résilier** selon l'**art. 297b CO** **s'éteint** par péremption. Ainsi, le bail se poursuit comme si le fermier n'était pas décédé, à savoir jusqu'à l'expiration de la durée déterminée convenue ou jusqu'à ce que le bailleur ou les héritiers décident d'y mettre fin par un congé ordinaire (**CR CO I-RONCORONI**, N 2 ; **ZK-HIGI**, N 16). 14

Le congé portant sur des baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux doit respecter les **conditions de forme prescrites par l'art. 298 CO** (cf. **art. 298 CO** N 8 ss). 15

Pour d'autres précisions sur les modalités de résiliation, on peut **renvoyer** au commentaire de l'**art. 266i CO** applicable par analogie (**art. 266i CO** N 8 ss). 16

[1383] Art. 297 CO

III. Congé
extraordinaire

1. Justes motifs

¹ Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal.

² Le juge statue sur les conséquences pécuniaires du congé anticipé, en tenant compte de toutes les circonstances.

[Deutsche Fassung]

III.
Ausserordentliche
Beendigung

1. Aus wichtigen
Gründen

¹ Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

² Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.

[versione italiana]

III. Disdetta
straordinaria

1. Motivi gravi

¹ Ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano incomportabile l'adempimento del contratto, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi.

² Il giudice determina le conseguenze patrimoniali della disdetta anticipata apprezzando tutte le circostanze.

[English version]

III. Extraordinary
notice

1. Good cause

¹ Where performance of the contract becomes unconscionable for the parties for good cause, they may terminate the usufructuary lease by giving the legally prescribed notice expiring at any time.

² The court determines the financial consequences of early termination, taking due account of all the circumstances.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Résiliation pour justes motifs (al. 1)	6
III. Conséquences pécuniaires de la résiliation (al. 2)	13

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014 ; VENTURI-ZEN-RUFFINEN MARIE-NOËLLE, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Zurich/Bâle/Genève 2007.

[1384] I. **Objet, nature et champ d'application**

L'art. 297 CO traite de la **résiliation** extraordinaire **pour justes motifs** (N 6 ss) et de ses **conséquences pécuniaires** (N 13 s.). 1

L'art. 297 CO s'applique à un congé donné tant par le bailleur que par le fermier. Il concerne les baux à ferme de durée déterminée ou indéterminée (BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2). La résiliation pour justes motifs s'applique également au bail à cheptel, mais seulement si l'art. 297 CO permet une résiliation plus rapide que celle découlant de la durée déterminée du contrat ou de l'art. 304 CO pour les baux de durée indéterminée (à ce sujet, cf. art. 304 CO N 7 ; ZK-HIGI, N 4). 2

Le contenu de l'art. 297 CO est **identique à celui de l'art. 266g CO**, applicable aux baux à loyer (dans ce sens, CARRON, Spécificités bail à ferme, N 11 ; VENTURI-ZEN-RUFFINEN, N 318 s.). On peut donc renvoyer aux commentaires correspondants (art. 266g CO N 1 ss). 3

L'art. 297 CO est de nature **absolument impérative** et ne peut donc être ni modifié ni supprimé par convention (CR CO I-RONCORONI, N 4 ; VENTURI-ZEN-RUFFINEN, N 1239 et 1241 s.). 4

S'agissant du **bail à ferme agricole**, la résiliation pour justes motifs est régie exclusivement par l'art. 17 LBFA. Cette disposition prévoit toujours un délai de six mois et des termes de congé que ne connaît pas l'art. 297 al. 1 CO (comp. N 6). En revanche, la notion de justes motifs et la réglementation des conséquences pécuniaires de la résiliation correspondent à celles de l'art. 297 CO (cf. N 8 ss ; CR CO I-RONCORONI, N 5 ; STUDER/HOFER, art. 1 LBFA N 106). 5

II. Résiliation pour justes motifs (al. 1)

La **résiliation** pour justes motifs peut être donnée pour n'importe quel terme, en observant toutefois le **délai de congé légal** qui dépend du type de bail à ferme (cf. art. 296 CO N 8 et 11 ss). Pour les baux à cheptel, l'art. 304 al. 1 CO prévoit un délai de résiliation dépendant de la volonté des parties ou de l'usage local et, à défaut de convention ou d'usage, une résiliation immédiate, sans délai à respecter (art. 304 CO N 8 s.). 6

La résiliation ne doit pas respecter d'exigences de **forme**, à l'exception de celles concernant les baux pour habitations ou locaux commerciaux qu'im [1385] pose l'art. 298 CO (art. 298 CO N 2 et 8 ss ; VENTURI-ZEN-RUFFINEN, N 1176). 7

En plus des justes motifs pouvant être généralement retenus en droit du bail à loyer (voir à ce sujet art. 266g CO N 16 ss, applicables par analogie ; ég. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, N 896 ss), il existe des **justes motifs spécifiques** au bail à ferme. 8

D'une part, le **bailleur** peut invoquer l'**incapacité du fermier** d'exploiter la chose affermée (CR CO I-RONCORONI, N 2). Ainsi, un juste motif de résiliation existe notamment lorsque le fermier exploite la chose affermée de façon qualitativement ou quantitativement insuffisante et qu'à l'échéance ordinaire du bail, le bailleur devrait effectuer des dépenses conséquentes afin de retrouver le niveau de rendement antérieur. De même, il y a juste motif lorsque le bailleur devrait faire un **investissement supplémentaire disproportionné** afin de permettre la poursuite de l'exécution du bail (ATF 38 II 76, c. 4 ; ZK-HIGI, N 9). 9

D'autre part, le **fermier** peut se prévaloir de justes motifs spécifiques au bail à ferme lorsque le bailleur **refuse de consentir à une modification de la manière d'exploiter** requise par des circonstances économiques objectivement justifiées. Par contre, il n'y a pas de justes motifs lorsque le changement paraît simplement souhaitable parce que le fermier ne fournit pas les efforts suffisants pour exploiter la chose ou ne l'exploite pas. Il y a également juste motif lorsqu'en cours de bail, le **fermier ne parvient plus ou que difficilement à percevoir les fruits de la chose affermée**, pour autant que les raisons entraînant cette diminution totale ou partielle ne soient pas imputables au fermier et n'aient été ni connues ni prévisibles au moment de la conclusion du contrat (cf. **art. 266g CO** N 19 s.). Ce motif reste justifié, même si le fermier pouvait remédier à la diminution en prenant des mesures qui se révéleraient disproportionnées, car trop conséquentes au vu de la durée du bail ou du montant du fermage (ZK-HIGI, N 10).

Par contre, une profonde inimitié entre les parties ne constitue en principe **pas un juste motif** de résiliation, à moins qu'elles résident à proximité l'une de l'autre ou que la poursuite du but contractuel implique un effort commun nécessitant objectivement une bonne entente entre elles. Ne constitue pas non plus un tel motif les avantages économiques personnels qu'une partie pourrait tirer en cas de résiliation anticipée au sens de l'**art. 297 CO**. [1386] Enfin, des inconvénients économiques découlant d'une faute d'une des parties ne relèvent pas non plus des justes motifs (ZK-HIGI, N 11 s.). **11**

La résiliation donnée selon l'**art. 297 al. 1 CO** en l'**absence de justes motifs** est **inefficace** (sur la notion de congé inefficace, cf. **art. 266g CO** N 37). Le contrat continue dès lors de produire ses effets (sur la question de savoir si un congé inefficace peut être converti en une résiliation ordinaire valable, cf. **art. 266g CO** N 47 s. ; ég. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, N 1461 ss ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2b admettent que l'**art. 296 al. 3 CO** est applicable dans une telle hypothèse et, partant, que la résiliation donnée en l'absence de justes motifs produit ses effets pour le prochain terme ordinaire de congé. Ils considèrent également que l'**art. 293 CO** est applicable lorsque la résiliation donnée par le fermier est inefficace et que celui-ci a déjà restitué la chose affermée). **12**

III. Conséquences pécuniaires de la résiliation (al. 2)

L'**art. 297 al. 2 CO** reprend le contenu de l'**art. 266g al. 2 CO**, auquel on peut renvoyer (cf. **art. 266g CO** N 41 ss ; ég. ZK-HIGI, N 20 ss qui propose six paramètres influençant l'indemnité que le juge doit fixer ; VENTURI-ZEN-RUFFINEN, N 1361 ss). **13**

Parmi d'autres circonstances, les considérations figurant aux **art. 99 al. 3 et 43 s. CO** sont applicables pour fixer en équité le montant de la réparation du dommage (pour le bail à loyer, cf. **ATF 122 III 262**, c. 2a/aa, JdT 1997 I 13 ; d'un autre avis, **CR CO I-RONCORONI**, N 3 qui considère que l'application de l'**art. 44 CO** est superflue dans la mesure où le juge statue sur les conséquences pécuniaires du congé anticipé pour justes motifs en tenant compte de toutes les circonstances). **14**

[1398] **Art. 298 CO**

IV. Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux

- ¹ Le congé des baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux doit être donné par écrit.
- ² Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.
- ³ A défaut, le congé est nul.

[Deutsche Fassung]

IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

- ¹ Verpächter und Pächter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.
- ² Der Verpächter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Pächter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen will.
- ³ Die Kündigung ist nichtig, wenn sie diesen Anforderungen nicht entspricht.

[versione italiana]

IV. Forma della disdetta per locali d'abitazione o commerciali

- ¹ La disdetta per locali d'abitazione o commerciali deve essere data per scritto.
- ² Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo approvato dal Cantone, sul quale sia indicata all'affittuario la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorogazione dell'affitto.
- ³ La disdetta che non osserva le condizioni previste nel presente articolo è nulla.

[English version]

IV. Required form of notice for residential and commercial premises

- ¹ Notice to terminate usufructuary leases of residential or commercial premises must be given in writing.
- ² The lessor must give notice of termination using a form approved by the canton which informs the lessee how he must proceed if he wishes to contest the termination or apply for an extension of the lease.
- ³ Notice to terminate is void if it does not fulfil the above requirements.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Forme de la résiliation (al. 1 et 2)	8

[1399] BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 298 CO** traite des **conditions de forme** à respecter pour la résiliation d'un bail à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux (N 8 ss) et des **conséquences** de leur non-respect (N 11 ss). **1**

L'**art. 298 al. 1 CO**, qui définit le champ d'application de la norme, ainsi que l'**art. 298 al. 3 CO**, qui prévoit la sanction de nullité en cas de non-respect des conditions de forme, sont **impératifs** et ne peuvent pas être modifiés par contrat (ZK-HIGI, N 6). En revanche, l'alinéa 2 est **relativement impératif** et permet aux parties de convenir de conditions de forme plus strictes en faveur du fermier, en prévoyant par exemple l'obligation pour le bailleur de notifier la formule officielle par courrier recommandé (comp. art. 266 I CO N 8 et **CR CO I- RONCORONI**, N 4, pour qui tous les alinéas sont impératifs ; ZK-HIGI, N 6 et 9, qui autorise les modifications conventionnelles, quelle que soit la partie qui résilie). **2**

Cette disposition **s'applique** d'abord quelle que soit la partie à l'origine du congé, aussi bien le **bailleur** que le **fermier**. Ensuite, les exigences de forme de l'**art. 298 CO** valent tant pour les congés **ordinaires** qu'**extraordinaires** (ZK-HIGI, N 10). Enfin, l'**art. 298 CO** n'impose des exigences **qu'en matière de baux d'habitations ou de locaux commerciaux** (sur la notion de bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, cf. **art. 276 CO** N 6 s. et **art. 253a CO** N 3 ss ; ég. ZK-HIGI, N 3 et 14 ss). La résiliation des baux à ferme portant sur d'autres objets n'exige le respect d'aucune forme particulière (ZK-HIGI, N 20). **3**

On rappelle que les exigences de forme posées par l'**art. 298 CO** ne sont applicables qu'en cas de résiliation de baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux (N 2). Il n'est pas toujours aisé de déterminer si l'on a affaire à des baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux. Par conséquent, il est conseillé **en pratique** de respecter les exigences de l'**art. 298 CO** (N 8 ss) dès qu'une habitation ou un local commercial fait partie de l'objet affermé, afin d'éviter l'éventuelle nullité de la résiliation (N 12 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 1a ; ZK-HIGI, N 15 s.). **4**

[1400] L'**art. 298 al. 1 et 2 CO** a un contenu **semblable à celui de l'art. 266I CO**. On peut dès lors renvoyer en principe au commentaire de cette disposition (**art. 266I CO** N 1 ss), applicables par analogie. Il en va de même pour l'**art. 298 al. 3 CO** qui renvoie à l'**art. 266o CO** (**art. 266o CO** N 1 ss). **5**

Par contre, les **art. 266m et 266n CO** concernant le logement de famille **ne s'appliquent pas** (même par analogie) au bail à ferme. En effet, l'**art. 300 al. 2 CO** prévoit que les dispositions relatives au logement de famille ne sont pas applicables aux congés concernant les baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux (Message, 1456 ; **BSK OR I-STUDER /KOLLER**, N 2a ; ég. **ATF 125 III 425** : non-applicabilité également dans le cadre de la **6**

résiliation d'un bail à ferme agricole). En effet, un bail à ferme a avant tout pour but que le fermier utilise et exploite la chose et en perçoive les fruits, l'utilisation d'une partie de l'objet affermé comme logement familial ne pouvant être qu'accessoire (ZK-HIGI, N 8).

L'**art. 298 CO** ne s'applique **pas aux baux à ferme agricoles**. L'**art. 16 LBFA** contient en effet une réglementation spécifique : la résiliation d'un bail à ferme agricole doit être donnée en la forme écrite, qu'elle provienne du bailleur ou du fermier. Toutefois, contrairement à l'**art. 298 al. 2 CO**, l'emploi d'une formule officielle par le bailleur n'est pas exigé (STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 109).

7

II. Forme de la résiliation (al. 1 et 2)

Conformément à l'**art. 298 al. 1 et 2 CO**, le fermier doit adresser la résiliation **par écrit** (al. 1 ; TF, arrêt du 05.03.2001, **4C.378/2000**, c. 3a, qui précise que cela vaut aussi bien pour une résiliation ordinaire qu'extraordinaire), alors que le bailleur doit résilier le bail à ferme au moyen d'une **formule officielle** agréée par le canton, qui indique au fermier les possibilités légales de contester le congé et/ou de demander une prolongation du bail (al. 2). L'**art. 9 OBLF** est applicable à l'**art. 298 al. 2 CO**, même si d'après son texte et aussi d'après sa note marginale, il pourrait sembler qu'il ne s'applique qu'à la formule prévue par l'**art. 266I al. 2 CO** pour la résiliation du bail à loyer, à l'exclusion de la formule prévue par l'**art. 298 al. 2 CO** pour la résiliation du bail à ferme (TF, arrêt du 06.11.2012, **4A_374/2012**, c. 2).

8

Le Message du 23 juin 2015 relatif à la modification du code des obligations (Protection contre les loyers abusifs ; FF 2015 3681 ss, 3687 et 3697) [1401] prévoit une modification de l'**art. 298 al. 2 CO** et propose que la compétence d'agréer la formule officielle, qui appartient aujourd'hui aux cantons, soit transférée à la Confédération et plus précisément à l'Office fédéral du logement (Projet de loi, FF 2015 3705 ss, 3706).

9

Cette réglementation est **identique** à celle applicable **aux baux à loyer**. On peut donc renvoyer à l'**art. 266I CO** et à son commentaire. Pour la résiliation par le bailleur, cf. **art. 266I CO** N 13 ss. Pour la résiliation par le fermier, cf. **art. 266I CO** N 9 ss.

10

Vu que les art. 266m et 266n CO ne s'appliquent pas (N 6), le fermier peut résilier le bail à ferme sans obtenir le consentement de son **conjoint**. Quant au bailleur, il ne doit pas non plus notifier la résiliation séparément au fermier et à son conjoint ou à son **partenaire enregistré**.

11

III. Conséquences du non-respect des conditions de forme (al. 3)

L'**art. 298 al. 3 CO** correspond à l'**art. 266o CO** applicable aux baux à loyer (N 5). On peut donc renvoyer aux commentaires de cette disposition, applicables par analogie (**art. 266o CO** N 1 ss).

12

La sanction du non-respect des conditions de forme est la **nullité absolue** de la résiliation, constatable en tout temps et d'office (TF, arrêt du 05.03.2001, **4C.378/2000**, c. 3a). L'auteur du congé, qui veut toujours mettre fin à la relation contractuelle, doit alors notifier une nouvelle résiliation respectant les exigences de forme (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 3).

13

[1414] Art. 299a CO

II. Vérification de l'état de la chose et avis au fermier

¹ Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le fermier des défauts dont celui-ci répond.

² Si le bailleur néglige de le faire, le fermier est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles.

³ Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au fermier.

[Deutsche Fassung]

II. Prüfung der Sache und Meldung an den Pächter

¹ Bei der Rückgabe muss der Verpächter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Pächter einzustehen hat, diesem sofort melden.

² Versäumt dies der Verpächter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

³ Entdeckt der Verpächter solche Mängel später, so muss er sie dem Pächter sofort melden.

[versione italiana]

II. Verifica della cosa e avviso all'affittuario

¹ Al momento della restituzione, il locatore deve verificare lo stato della cosa e, se vi scopre difetti di cui l'affittuario deve rispondere, dargliene subito notizia.

² Diversamente, l'affittuario è liberato dalla sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili mediante l'ordinaria verifica.

³ Se il locatore scopre più tardi difetti di questo tipo, deve darne subito notizia all'affittuario.

[English version]

II. Inspection of object and notification of lessee

¹ When the object is returned, the lessor must inspect its condition and immediately inform the lessee of any defects for which he is answerable.

² Should the lessor fail to do so, he forfeits his claims save in respect of defects not detectable upon customary inspection.

³ Where the lessor discovers such defects subsequently, he must inform the lessee immediately.

SOMMAIRE

Note

I. **Objet, nature et champ d'application**

1

II. Devoir de vérification de la chose et avis des défauts (al. 1)	5
1. Etendue du devoir de vérification	5
[1415] 2. Forme de l'avis des défauts	8
3. Délai de la notification de l'avis des défauts	9
4. Devoir de collaboration du fermier	10
III. Conséquence du non-respect des devoirs de vérification et d'avis (al. 2)	13
IV. Cas des défauts cachés (al. 3)	15

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#).

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 299a CO](#) règlemente l'**obligation** pour le bailleur **de vérifier l'état de la chose** affermée lors de sa restitution par le fermier et d'**aviser** immédiatement celui-ci s'il constate des défauts dont il répond. 1

Le contenu de cette disposition correspond matériellement à celui de l'[art. 267a CO](#), applicable aux baux à loyer, auquel on peut renvoyer ([art. 267a CO](#) N 1 ss ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 11). Vu que l'[art. 299a CO](#) ne contient pas de renvoi direct au bail à loyer, il faut se contenter d'une **application par analogie** des principes développés en relation avec l'[art. 267a CO](#), tout en tenant compte des particularités du bail à ferme (ZK-HIGI, N 6). 2

Cette disposition est **relativement impérative** en faveur du fermier (ZK-HIGI, N 4). 3

L'[art. 299a CO](#) est également applicable aux **baux à ferme agricoles**, dans la mesure où la LBFA ne contient aucune disposition particulière en la matière ([art. 1 al. 4 LBFA](#) ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1a). 4

II. Devoir de vérification de la chose et avis des défauts (al. 1)

1. Etendue du devoir de vérification

Lors de la restitution de la chose affermée, la loi prescrit au bailleur d'en **vérifier l'état** et d'**aviser immédiatement** le fermier des défauts dont celui-ci répond. 5

Dans le cadre du bail à ferme, le devoir de vérification est une incombance qui **s'étend**, selon la doctrine, non seulement à la **chose affermée** mais [1416] aussi aux **objets portés à l'inventaire** ou à **ceux qui les ont remplacés**, selon l'[art. 299b CO](#). Cette interprétation se fonde sur le fait que l'[art. 299 al. 1 CO](#), qui concerne la restitution de la chose, précise que la chose affermée doit être restituée « avec tous les objets portés à l'inventaire ». Le bailleur doit donc vérifier que le nombre des objets restitués correspond à ceux figurant à l'inventaire, respectivement que leur valeur correspond à l'estimation qui en a été faite (cf. [art. 277 CO](#)). Si le bailleur remarque des divergences, il doit immédiatement en aviser le fermier ([CR CO I-RONCORONI](#), N 2 ; ZK-HIGI, N 8). 6

Les **moyens d'exploitation** et les **documents relatifs à l'exploitation** de la chose affermée doivent également faire l'objet d'une vérification par le bailleur (p. ex. fichiers clients, documents commerciaux, statistique du chiffre d'affaires, instructions techniques internes, règlements de sécurité, etc.) (ZK-HIGI, N 8).

2. *Forme de l'avis des défauts*

L'avis des défauts n'est soumis à **aucune forme particulière**. Ainsi, sous réserve d'une convention contraire des parties, il peut être donné oralement, à savoir déjà sur place lors de la vérification (ZK-HIGI, N 16).

8

3. *Délai de la notification de l'avis des défauts*

Le délai dans lequel le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser le fermier des éventuels **défauts apparents** dont il répond **dépend**, d'une part, **de la nature** et **de la taille** de l'objet affermé et, d'autre part, **des modalités de restitution** prévues par les parties. Durant ce laps de temps, il faut que le bailleur ait objectivement la possibilité de déterminer les défauts qu'il est autorisé à imputer au fermier. Ainsi, le délai peut se compter en jours, voire en semaines. La doctrine considère qu'un délai d'une semaine pour procéder à la vérification et à l'avis des défauts est, en principe, admissible (ZK-HIGI, N 10 et 14 ; ég. **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3** en particulier lorsqu'il s'agit d'un bail à ferme d'entreprise). Il n'est en principe pas opportun d'appliquer par analogie les délais (trop courts) applicables aux baux à loyer (cf. **art. 267a CO** N 17), sauf peut-être pour les objets simples (habitation du fermier, local commercial) (ZK-HIGI, N 15).

9

[1417] 4. *Devoir de collaboration du fermier*

Contrairement au locataire en droit du bail à loyer, le fermier a un **devoir de collaboration**. En effet, au moment de la restitution de la chose, la collaboration active du fermier peut parfois être nécessaire (p. ex. pour la rétrocession de droits, pour la transmission du savoir-faire ou la remise d'un portefeuille de clients). Dans l'hypothèse où le maintien des possibilités de percevoir les fruits et/ou de la productivité de la chose affermée n'est pas aisément vérifiable, le fermier a l'obligation, à la demande du bailleur, de fournir des **renseignements**, ainsi que de présenter des **documents relatifs à l'exploitation** (ZK-HIGI, N 11).

10

En cas de **refus de collaborer** du fermier, de renseignements incomplets ou erronés, le devoir du bailleur d'aviser immédiatement des défauts au sens de l'**art. 299a al. 1 CO** tombe. Néanmoins, l'**art. 299a al. 3 CO** reste applicable : si des défauts apparaissent, le bailleur doit toujours les signaler au fermier immédiatement après leur découverte (ZK-HIGI, N 12).

11

En outre, si le bailleur découvre que le fermier a violé son devoir de collaborer (p. ex. en fournissant des renseignements incomplets ou erronés), le bailleur doit en aviser immédiatement le fermier, même si les éventuels défauts ou dégradations ne peuvent pas encore être constatés ou quantifiés (ZK-HIGI, N 12).

12

III. **Conséquence du non-respect des devoirs de vérification et d'avis (al. 2)**

Le non-respect du devoir de vérification et d'avis des défauts par le bailleur (N 5 ss) entraîne la **péremption** de ses droits relatifs à la fin du bail. Le fermier est donc déchargé de toute responsabilité

13

Pour plus de détails à ce sujet, on peut renvoyer au commentaire de l'[art. 267a CO](#) ([art. 267a CO](#) N 20 ss). **14**

IV. Cas des défauts cachés (al. 3)

Sur la **notion** de défaut caché, cf. [art. 267a CO](#) N 18 s. **15**

On peut rajouter que les défauts cachés ne sont **pas rares** lorsque l'on a affaire à un bail à ferme. En effet, les défauts ne peuvent souvent pas être dé[1418] couverts au moment où le bailleur vérifie le maintien de la productivité de la chose affermée, malgré les tests de fonctionnalité effectués et la diligence dont il peut essayer de faire preuve (ZK-HIGI, N 13). **16**

Pour le **délai** dans lequel le bailleur doit aviser le fermier des défauts cachés (comp. N 9 pour les défauts apparents), on peut renvoyer aux dispositions sur le bail à loyer, notamment à l'[art. 267a CO](#) ([art. 267a CO](#) N 18 ; ZK-HIGI, N 17). **17**

[1419] Art. 299b CO

III.
Remplacement
des objets
portés à l'
inventaire

¹ Si, lors de la délivrance de la chose, les objets portés à l'inventaire ont été estimés, le fermier doit, à la fin du bail, les restituer de même espèce et valeur ou payer la moins-value.

² Il ne doit aucune indemnité s'il prouve que les objets non représentés ont péri par la faute du bailleur ou par force majeure.

³ Il a droit à une indemnité pour la plus-value provenant de ses impenses et de son travail.

[Deutsche Fassung]

III. Ersatz von
Gegenständen
des Inventars

¹ Wurde das Inventar bei der Übergabe der Sache geschätzt, so muss der Pächter bei Beendigung der Pacht ein nach Gattung und Schätzungswert gleiches Inventar zurückgeben oder den Minderwert ersetzen.

² Der Pächter muss für fehlende Gegenstände keinen Ersatz leisten, wenn er nachweist, dass der Verlust auf ein Verschulden des Verpächters oder auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.

³ Der Pächter kann für den Mehrwert, der sich aus seinen Aufwendungen und seiner Arbeit ergeben hat, Ersatz fordern.

[versione italiana]

III. Sostituzione
degli oggetti
inventariati

¹ Se all'atto della consegna fu fatta la stima degli oggetti inventariati, l'affittuario, alla fine dell'affitto, deve restituirli della medesima specie e valore di quelli ricevuti o risarcire la differenza di prezzo.

² L'affittuario non è tenuto al risarcimento se prova che gli oggetti mancanti sono periti per colpa del locatore o per forza maggiore.

³ L'affittuario può chiedere rifusione del maggior valore che derivi dalle sue spese e dal suo lavoro.

[English version]

III. Replacement
of inventory
items

¹ Where items listed in the inventory were valued when the object was originally handed over to the lessee, he must return an inventory of items of the same type and estimated value or pay compensation for any reduction in value.

² The lessee is not obliged to pay compensation for missing items if he can prove that they were lost through the fault of the lessor or force majeure.

³ The lessee is entitled to compensation for added value resulting from his outlays and his labour.

[1420] SOMMAIRE

I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Obligations du fermier relatives à l'inventaire en fin de bail (al. 1 et 2)	4
1. Conditions	4
2. Conséquences	12
III. Obligation du bailleur relative à l'inventaire en fin de bail (al. 3)	18

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 299b CO](#) règle la **restitution, le remplacement et les éventuelles indemnités** à payer par les parties à la fin du bail en relation avec les objets de l'inventaire de l'[art. 277 CO](#) (à ce sujet, cf. [art. 277 CO](#) N 8 ss). Cette dernière disposition oblige le bailleur et le fermier à établir un inventaire, notamment pour prévenir des contestations quant à l'étendue du bail à ferme et de l'obligation de restitution. En effet, l'inventaire sert de moyen de preuve pour l'existence et l'état de l'objet du bail ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2](#)). Grâce à ce document, les parties peuvent identifier en fin de bail les éventuels défauts des objets portés à l'inventaire, leur perte de valeur ou, à l'inverse, les éventuelles plus-values dues au fermier ([ZK-HIGI, N 14](#)). 1

L'[art. 299b al. 1 et 2 CO](#) est de nature **relativement impérative** en faveur du fermier. Les parties peuvent convenir d'une règle différant du régime légal en faveur du fermier, le contraire étant interdit ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2b](#) ; [ZK-HIGI, N 4](#)). Par contre, le droit du fermier à une indemnité prévu par l'[art. 299b al. 3 CO](#) est de nature **dispositive** et la convention des parties peut exclure ce mécanisme ([ZK-HIGI, N 5](#) ; d'un avis différent, [CR CO I-RONCORONI, N 7](#), pour qui l'entier de la disposition est de nature relativement impérative en faveur du fermier). 2

L'[art. 299b CO](#) s'applique en principe à l'inventaire des **baux à ferme agricoles** soumis à la LBFA, qui contient toutefois une *lex specialis* pour les provisions produites par la chose affermée elle-même (par exemple le fourrage, la litière et les engrais) ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 5](#)). A ce titre, l'[art. 25 LBFA](#) prévoit que le fermier sortant doit laisser sur place le fourrage, la litière et les engrais de la dernière année correspondant à une exploi[1421]tation normale. Les différences de qualité de ces provisions entre le début et la fin du bail à ferme agricole ne doivent donc pas être compensées par le fermier lorsque la qualité des provisions laissées est le résultat d'une exploitation normale. Par conséquent, pour ce type de provisions, l'[art. 299b al. 1 CO](#) ne s'applique que si leur qualité moindre à la sortie du bail est due à une exploitation inappropriée de la chose affermée par le fermier au cours de la dernière année ([STUDER/HOFER, art. 1 LBFA N 112](#)). 3

II. Obligations du fermier relatives à l'inventaire en fin de bail (al. 1 et 2)

1. Conditions

Les obligations du fermier relatives à l'inventaire en fin de bail dépendent de la réalisation des trois **conditions** suivantes : 4

1° L'établissement d'un **inventaire au sens étroit**.

Selon la jurisprudence, l'**art. 299b CO** ne concerne que les meubles mentionnés à l'inventaire au sens étroit (**art. 277 CO**), soit les ustensiles, le bétail ou les provisions compris dans le bail, qui ont fait l'objet d'une estimation (TF, arrêt du 27.02.2007, **4C.412/2006**, c. 2.2 qui renvoie notamment à ZK-HIGI, N 7 ; au sujet de l'inventaire au sens étroit, cf. **art. 277 CO** N 16 ss). 5

Lorsque les cocontractants ont établi un **inventaire (au sens large)** pour les parties intégrantes de la chose affermée, la situation n'est pas régie par l'**art. 299b CO** mais par l'**art. 299 CO**, en particulier les alinéas 2 et 3 (ZK-HIGI, N 8). L'**art. 299b CO** ne s'applique donc pas directement aux meubles autres que les ustensiles, le bétail ou les provisions (d'un avis contraire, CHK-KESSLER, N 1). De même, il ne s'applique pas directement aux ustensiles, bétail et provisions n'ayant pas fait l'objet d'une estimation (ZK-HIGI, N 10), ainsi qu'à l'inventaire d'achat, c'est-à-dire aux objets que le fermier achète au bailleur en début de bail (ZK-HIGI, N 9 ; sur la notion d'inventaire d'achat, cf. notamment LACHAT, Bail des cafés et des restaurants, n. 90 et 173). 6

Lorsque l'**art. 299b CO** ne s'applique pas directement, la question de la restitution des objets portés à un inventaire (au sens large) et de l'état exigé dépend prioritairement de la volonté des parties exprimée lors de [1422] la conclusion du bail ou lors de la prise d'inventaire. Lorsqu'une telle volonté ne peut pas être déterminée, l'**art. 299b CO** peut trouver **application par analogie** si les circonstances du cas d'espèce le justifient. C'est en particulier le cas lorsque les objets portés à l'inventaire ont fait l'objet d'une estimation et qu'il est possible de déterminer leur valeur à la fin du bail (ZK-HIGI, N 26). 7

2° La fin du bail.

L'**art. 299b CO** ne s'applique que si le bail est terminé. Le bail à ferme de durée déterminée prend fin sans qu'il soit nécessaire de le résilier à l'expiration de la durée convenue entre les parties ; à l'inverse, le bail de durée indéterminée prend nécessairement fin par une résiliation ordinaire ou extraordinaire donnée par l'une ou l'autre des parties (sur la fin du bail, cf. **art. 295 CO** N 4 ss et **art. 296 CO** N 6 ss). Les parties ont également la faculté de mettre fin au bail à ferme en tout temps par une convention de résiliation (cf. **art. 255 CO** N 3). 8

3° L'absence de faute du bailleur et de force majeure.

La loi prévoit que le fermier supporte le risque de disparition des objets portés à l'inventaire, à moins qu'il ne prouve que les objets **disparus** ont péri par la **faute** du bailleur ou par **force majeure** (**art. 299b al. 2 CO**). La faute du bailleur n'est pas présumée et le fermier supporte le fardeau de la preuve (ZK-HIGI, N 19 s.). Il s'agit des deux seules hypothèses dans lesquelles le fermier ne supporte pas le risque d'une détérioration des choses portées à l'inventaire qui surviendrait entre le moment de l'établissement de ce dernier et la restitution de ces objets au bailleur en fin de bail. Le fermier répond donc du **cas fortuit** (**BSK OR I-STUDER/KOLLER**, N 2a ; **TERCIER/FAVRE/BUGNON**, N 2859 ; d'un avis apparemment différent, ZK-HIGI, N 19). 9

Il faut étendre cette règle au cas où, par la faute du bailleur ou par suite d'un cas de force majeure, un objet de l'inventaire a **perdu de sa valeur**, notamment parce qu'il est devenu défectueux et qu'il en résulte une dépréciation à la date de restitution (**BSK OR I-STUDER /KOLLER, N 2b** ; **CR CO I-RONCORONI, N 3** ; ZK-HIGI, N 21).

En cas de faute du bailleur ou de force majeure, le fermier ne doit payer aucune indemnité au bailleur pour les objets qui auraient péri ou qui ont été restitués avec une perte de valeur. **11**

[1423] **2. Conséquences**

Le fermier supporte le risque de disparition ou de perte de valeur des objets portés à l'inventaire au sens strict (N 9 s.). L'**art. 299b al. 1 CO** prévoit **deux conséquences alternatives**, au choix du fermier (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2a**) :

1° La restitution de même espèce et valeur.

Le fermier peut « restituer, de même espèce et valeur », les objets portés à l'inventaire au sens étroit (**art. 299b al. 1 CO**). Le fermier est donc autorisé à **rendre** au bailleur exactement les objets qui lui ont été délivrés si leur valeur n'a pas baissé (ZK-HIGI, N 12). **13**

S'il opte pour la restitution d'autres objets de même espèce et valeur, le fermier peut aussi **remplacer** les éléments manquants ou endommagés par le même nombre d'objets du même genre, ayant les mêmes qualités et la même valeur que ceux qu'il s'est vu remettre lors de l'établissement de l'inventaire (CHK-KESSLER, N 2 ; ZK-HIGI, N 11 s.). **14**

2° Le paiement de la moins-value.

Si les objets portés à l'inventaire ne peuvent pas être rendus ou remplacés suite à leur disparition, le fermier peut aussi **payer la moins-value**. Le montant de l'indemnité est fixé en fonction du prix de ces objets au moment de leur restitution (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2a** ; ZK-HIGI, N 13). Le fermier supporte le risque d'une augmentation des prix et le bailleur celui d'une diminution (**CR CO I-RONCORONI, N 4**). L'indemnité due par le fermier peut être réduite conformément à l'**art. 99 al. 3 CO**, notamment si, au moment de la détérioration, le remplacement de la chose était déjà si difficile et/ou si coûteux qu'il ne pouvait pas raisonnablement être exigé du fermier (ZK-HIGI, N 17). **15**

En outre, même si des objets de l'inventaire sont rendus (N 13), il convient d'en **estimer la valeur** au moment de la restitution et de la comparer avec la valeur figurant à l'inventaire, ce qui reflète les variations dues au vieillissement, aux éventuels défauts apparus depuis leur délivrance, mais aussi aux impenses et au travail du fermier. Si la valeur globale estimée au moment de la restitution est inférieure à celle de l'inventaire lors de sa constitution, le fermier doit également payer la moins-value (ZK-HIGI, N 14). **16**

[1424] En revanche, pour les **objets non portés à l'inventaire**, le bailleur supporte la dépréciation résultant de l'usure normale et de la perte normale de substance de l'exploitation (cf. **art. 299 al. 1 CO**). Seule une dépréciation plus importante est à la charge du fermier, sauf s'il prouve qu'il n'a pas violé son devoir de diligence (cf. **art. 299 al. 3 CO** ; **art. 299 CO N 24 ss**, en particulier N 27). Ce système correspond à celui du bail à loyer, selon lequel l'usure normale de la chose est à la charge du bailleur, alors qu'une dépréciation plus importante est à la charge du locataire (**art. 267 CO N 18 et 29 ss** ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 176). **17**

III. Obligation du bailleur relative à l'inventaire en fin de bail (al. 3)

L'**art. 299b al. 3 CO** prévoit que le fermier a « droit à une **indemnité pour la plus-value** provenant de ses impenses et de son travail ». Il s'agit d'une concrétisation du principe exprimé par l'**art. 299 al. 2 CO (CR CO I-RONCORONI, N 5)**. **18**

L'application de l'alinéa 3 suppose notamment que les **deux conditions** suivantes soient remplies : **19**

1° Une **plus-value à la fin du bail**.

Au moment de leur restitution, la valeur des biens portés à l'inventaire doit être supérieure à leur estimation dans l'inventaire établi au début du bail (ZK-HIGI, N 22). La plus-value est déterminée par la comparaison de l'inventaire établi à la conclusion du bail avec celui établi à la restitution des choses portées à l'inventaire (N 16 ; ZK-HIGI, N 24). **20**

2° Une plus-value **provenant des impenses ou du travail du fermier**.

N'importe quelle plus-value ne justifie pas une indemnité : une plus-value qui résulte de l'augmentation des prix des biens portés à l'inventaire ne doit pas être prise en considération (ZK-HIGI, N 23). Une plus-value pertinente peut découler de **deux causes** : **21**

La première réside dans l'*apport matériel* fourni par le fermier, c'est-à-dire les dépenses effectuées pour l'inventaire par le fermier en cours de bail. Par exemple, le fermier a acheté des objets neufs en remplacement de ceux existant au début du bail. Les nouvelles acquisitions que le fermier restitue en fin de bail, c'est-à-dire les frais d'achat d'ustensiles, [1425] de bétail ou de provisions qui ne remplacent pas un objet manquant, peuvent également être considérées comme plus-value (TC NE, RJN 2001 79, c. 2a). La valeur prise en compte correspond au prix de ces objets au moment de la restitution des objets formant l'inventaire (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3** ; ZK-HIGI, N 24 s.). **22**

La seconde cause est l'*apport personnel* du fermier, c'est-à-dire le travail qui vise à maintenir les choses portées à l'inventaire ainsi qu'à leur apporter les soins adéquats. En pratique, il est souvent difficile de délimiter la part de soins normaux et celle qui crée une plus-value donnant droit à une indemnité (ZK-HIGI, N 24) ; cette délimitation relèvera du pouvoir d'appréciation du juge. **23**

[1426] Art. 299c CO

O. Droit de rétention

Le bailleur a, pour la garantie du fermage de l'année écoulée et de l'année courante, le même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer (art. 268 et s.).

[Deutsche Fassung]

O. Retentionsrecht

Der Verpächter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen und einen laufenden Pachtzins das gleiche Retentionsrecht wie der Vermieter für Mietzinsforderungen (Art. 268 ff.).

[versione italiana]

O. Diritto di ritenzione

Per il fitto annuale scaduto e per quello in corso il locatore di locali commerciali ha lo stesso diritto di ritenzione come in materia di pigioni (art. 268 segg.).

[English version]

O. Lessor's lien

The lessor of commercial premises has the same right of lien in respect of the rent for the past year and the current year of a usufructuary lease as the landlord under the provisions governing leases and rental agreements (Art. 268 et seq.).

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Renvoi au droit du bail à loyer	6

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO** ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 299c CO** a pour objet le **droit de rétention** accordé au **bailleur de locaux commerciaux**, en garantie du fermage pour l'année écoulée et pour l'année en cours (ZK-HIGI, N 3). **1**

L'**art. 299c CO** est de nature **relativement impérative** en faveur du fermier (**CR CO I-RONCORONI, N 3** ; **BSK OR I-WEBER, art. 268-268b CO N 2b** ; *contra* : ZK-HIGI, N 6 qui mentionne erronément un caractère relativement impératif en faveur du bailleur). **2**

3

Pour que l'**art. 299c CO** soit **applicable**, il faut que le bail à ferme porte sur des **locaux commerciaux** et que ceux-ci constituent l'**objet principal du [1427] contrat** (sur la notion de locaux commerciaux, cf. **art. 276 CO** N 7 ; ég. **art. 253a CO** N 5 ss ; ZK-HIGI, N 3).

En vertu des particularités du bail à ferme, le droit de rétention **s'étend** aux objets servant à l'exploitation de la chose affermée, ainsi qu'aux fruits produits par celle-ci. De même, il porte sur les objets figurant à l'inventaire, dans la mesure où ils sont propriété du fermier et ils ne sont pas insaisissables. Enfin, le droit de rétention existe si tout ou partie du fermage est versé en nature (**CR CO I-RONCORONI**, N 2).

L'**art. 25b LBFA** accorde à tout **bailleur à ferme agricole** le même droit de rétention que celui prévu en matière de bail à loyer. Il s'agit d'une *lex specialis* et l'**art. 299c CO** n'est donc pas applicable en matière de baux à ferme agricoles (**STUDER/HOFER**, **art. 1 LBFA** N 113).

II. Renvoi au droit du bail à loyer

Le droit de rétention de l'**art. 299c CO** est le même que celui accordé au bailleur dans le cadre d'un bail à loyer. C'est pourquoi cette disposition contient un **renvoi direct aux art. 268 à 268b CO**, aux commentaires desquels on peut se référer (cf. art. 268-268b CO N 1 ss ; **CARRON**, Spécificités bail à ferme, N 10).

[1402] Art. 299 CO

N. Restitution de la chose

¹ A la fin du bail, le fermier doit restituer la chose, avec tous les objets portés à l'inventaire, dans l'état où ils se trouvent.

I. En général

² Il a droit à une indemnité pour les améliorations qui résultent :

- a. de soins dépassant une administration diligente de la chose ;
- b. de rénovations ou de modifications auxquelles le bailleur a donné son consentement écrit.

³ Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente de la chose.

⁴ Est nulle toute convention conclue avant la fin du bail et prévoyant que le locataire devra verser une indemnité destinée à couvrir autre chose qu'un dommage éventuel.

[Deutsche Fassung]

N. Rückgabe der Sache

¹ Der Pächter gibt die Sache und das gesamte Inventar in dem Zustand zurück, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befinden.

I. Im Allgemeinen

² Für Verbesserungen kann der Pächter Ersatz fordern, wenn sie sich ergeben haben aus :

- a. Anstrengungen, die über die gehörige Bewirtschaftung hinausgehen ;
- b. Erneuerungen oder Änderungen, denen der Verpächter schriftlich zugestimmt hat.

³ Für Verschlechterungen, die der Pächter bei gehöriger Bewirtschaftung hätte vermeiden können, muss er Ersatz leisten.

⁴ Vereinbarungen, in denen sich der Pächter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

[versione italiana]

N. Restituzione della cosa

¹ L'affittuario deve restituire la cosa e tutti gli oggetti inventariati nello stato in cui si trovano.

I. In genere

² Egli ha diritto a un'indennità per i miglioramenti derivanti da :

- a. attività che oltrepassano la debita gestione della cosa ;
- b. migliorie o modificazioni alle quali il locatore ha consentito per scritto.

[1403]³ L'affittuario deve risarcire quei deterioramenti che sarebbero stati evitati con una debita gestione della cosa.

⁴ Sono nulle le stipulazioni che obbligano anticipatamente l'affittuario a pagare, alla fine dell'affitto, un'indennità che non sia destinata soltanto a garantire la copertura del danno eventuale.

[English version]

N. Return of the object

¹ At the end of the usufructuary lease, the lessee must return the object together with all items listed in the inventory in the condition they are in at that time.

I. In general

² He is entitled to compensation for improvements which result :

a. from endeavours exceeding the normal degree of diligence due in managing the object ;

b. for renovations or modifications to which the lessor gave his written consent.

³ He must compensate the lessor for any deterioration that could have been prevented by diligent management of the object.

⁴ Any agreement whereby the lessee undertakes to pay compensation upon termination of the lease is void except insofar as such compensation relates to possible damage.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Obligation de restitution du fermier (al. 1)	5
III. Indemnité due au fermier par le bailleur (al. 2)	16
1. Objet et champ d'application	16
2. Conditions	18
3. Conséquence	19
IV. Indemnité due au bailleur par le fermier (al. 3)	24
1. Objet et champ d'application	24
2. Conditions	27
3. Conséquence	30
V. Nullité des conventions conclues à l'avance (al. 4)	32

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

[1404] I. **Objet, nature et champ d'application**

L'**art. 299 CO** a d'abord pour **objet** la restitution de la chose affermée à la fin du bail (al. 1). Il prévoit ensuite les conditions auxquelles le bailleur doit une indemnité au fermier en cas d'améliorations apportées à la chose en cours de bail (al. 2) et celles auxquelles le fermier en doit une au bailleur s'il dégrade la chose affermée (al. 3). Enfin, cette disposition restreint la liberté des parties de conclure une convention avant la fin du bail visant à indemniser le propriétaire (al. 4).

1

L'**art. 299 al. 2 CO** se distingue à plusieurs points de vue de l'**art. 260a al. 3 CO**, qui accorde également une indemnité au locataire pour les améliorations de la chose louée dans le cadre d'un **bail à loyer** (cf. **art. 260a CO** N 28 ss). Premièrement, le fermier peut obtenir une indemnité pour les soins dépassant une administration diligente de la chose (**art. 299 al. 2 lit. a CO**), alors que la loi n'accorde pas une telle prétention au locataire. Deuxièmement, pour les rénovations et modifications auxquelles le bailleur a consenti, le locataire n'a droit à une indemnité que si elles entraînent une plus-value « considérable » de la chose louée, alors que l'**art. 299 al. 2 CO** envisage toute amélioration, même non considérable (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 109 ss et N 186 s.).

2

La **nature** de l'**art. 299 CO** est **mixte** (ZK-HIGI, N 9). L'**art. 299 al. 1 CO** est **impératif** quant au devoir de restitution du fermier, mais est **dispositif** quant à l'état de la chose affermée et de l'inventaire (ZK-HIGI, N 9 ; d'un avis apparemment différent, **CR CO I-RONCORONI**, N 7 qui considère que l'intégralité de l'**art. 299 CO** est relativement impératif, tout en mentionnant une jurisprudence contraire du TF). L'alinéa 2 est **dispositif** (**ATF 93 II 97**, c. 5 ; Message, 1457 ; CARRON, Spécificités bail à ferme, N 109 et 186 ; ég. ZK-HIGI, N 10, qui retient une nature dispositive tout en réservant le cas, peu probable, d'une convention violant l'alinéa 4). L'alinéa 3 est en principe aussi de nature **dispositive** (ZK-HIGI, N 10). Dans la mesure où les parties ne peuvent y déroger qu'après la fin du bail (cf. **art. 299 al. 4 CO**), cela lui donne toutefois un caractère **relativement impératif** en faveur du fermier avant la fin du bail (**CR CO I-RONCORONI**, N 7). L'**art. 299 al. 4 CO** est **impératif** (ZK-HIGI, N 11).

3

Pour le **bail à ferme agricole**, la restitution de la chose affermée et les éventuelles indemnités dues sont spécifiquement réglées par les art. 23 à 25 LBFA. L'**art. 23 al. 1, 3 et 4 LBFA** correspond à l'**art. 299 al. 1, 2 lit. a et 3 [1405] CO**. En revanche, la réglementation de l'indemnité prévue par l'**art. 23 al. 2 LBFA** diffère de celle fixée par l'**art. 299 al. 2 lit. b CO**. En effet, le fermier agricole n'a droit qu'à une indemnité *équitable* pour les améliorations qu'il a apportées, alors que l'**art. 299 al. 2 CO** prévoit en principe une *pleine* indemnité (N 19 ss). La LBFA contient une *lex specialis* pour les provisions produites par la chose affermée elle-même (par exemple le foin, la litière et les engrais). A ce titre, l'**art. 25 LBFA** prévoit que le fermier sortant doit laisser sur place le foin, la litière et les engrais de la dernière année correspondant à une exploitation normale lors de la dernière année. Les différences de qualité de ces provisions entre le début et la fin du bail à ferme agricole ne doivent donc pas être compensées par le fermier lorsque la qualité des provisions laissées est le résultat d'une exploitation normale. Par conséquent, pour ce type de provisions, l'**art. 299 al. 3 CO** ne s'applique que si leur qualité moindre à la sortie du bail est due à une exploitation inappropriée de la chose affermée par le fermier au cours de la dernière année (STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 110).

4

II. Obligation de restitution du fermier (al. 1)

5

L'**art. 299 al. 1 CO** prévoit qu'à la fin du bail (à savoir le dernier jour de l'affermage, cf. TC GR, arrêt du 15.03.2010, ERZ 10 25, c. 4b), le fermier doit **restituer** la chose affermée, y compris les **accessoires** (p. ex. les stocks) et les objets portés à l'inventaire établi au début du bail (**art. 277 CO**), pour autant qu'ils existent encore (ZK-HIGI, N 15 et 17). Cette obligation de restitution s'étend également aux éventuels objets de remplacement visés par l'**art. 284 al. 2 CO** (p. ex. le bétail abattu doit être remplacé lors de la restitution au bailleur du troupeau pris à bail ; cf. **art. 284 CO** N 11 et 13 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2a**).

Le fermier doit restituer les **objets affermés** et leurs **parties intégrantes** (p. ex. les rosiers d'une serre affermée) « **dans l'état où ils se trouvent** » et non dans celui où il les a reçus. Le fermier ne répond donc pas de l'usure normale ni de la perte normale de substance résultant de l'exploitation (TF, arrêt du 27.02.2007, **4C.412/2006**, c. 2.2). Cette règle équivaut à l'**art. 267 CO** du bail à loyer, selon lequel le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (cf. **art. 267 CO** N 18). Pour déterminer cet état, il faut tenir compte du vieillissement et de l'usure ordinaire de la chose découlant d'une utilisation conforme au contrat. L'état exigé peut donc fortement varier en fonction de la nature de la chose affermée, de sa destination, ainsi que de la répartition de son entretien entre les parties (cf. art. 279 et 284 CO). Si la chose affermée se compose de plusieurs parties, il n'est pas exclu que chacune d'elles doive être rendue dans un état différent (p. ex. l'appartement du fermier, le local à usage commercial aménagé, le restaurant, la cuisine de l'hôtel, la serre, etc. ; ZK-HIGI, N 21).

En revanche, s'il s'agit de choses appartenant à l'**inventaire** de l'**art. 277 CO** – c'est-à-dire d'ustensiles, de bétail ou de provisions compris dans le bail et faisant l'objet d'une estimation (**art. 277 CO** N 8 ss et 17 s.) – le fermier doit les restituer à la fin du bail **de même espèce et valeur** que lors de l'établissement de l'inventaire ou **payer la moins-value** (**art. 299b al. 1 CO** ; **art. 299b CO** N 12 ss). L'état requis est donc celui du moment de la prise d'inventaire (et pas celui de la fin du contrat). Pour les objets portés à l'inventaire et estimés, le fermier supporte donc le risque de dépréciation (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2859).

Dans la mesure où la chose affermée doit être rendue dans l'état où elle se trouve à l'échéance du contrat, **le bailleur ne peut pas refuser** sa restitution si elle présente une qualité insuffisante (ZK-HIGI, N 24). Dans cette hypothèse, le bailleur doit l'accepter telle quelle et ne peut qu'exiger une indemnité correspondant aux coûts de remise en état. La même règle s'applique lorsque le fermier a profondément et durablement changé le mode d'exploitation ou a effectué des rénovations ou des modifications sur la chose affermée et que le bailleur a exigé en vain sa remise en état à la fin du bail (cf. **art. 289a al. 1 et 2 CO** ; ZK-HIGI, N 25).

Le bail à ferme **d'une entreprise** porte non seulement sur des biens matériels mais aussi sur des valeurs immatérielles, telles que le *goodwill*, le *know-how*, ou la liste de clientèle/le fonds de commerce (**art. 275 CO** N 36 s.). A l'échéance du contrat, le fermier doit restituer l'intégralité des biens affermés, qu'ils soient matériels ou immatériels. Si le fermier a reçu une liste de clients, il doit en remettre au bailleur une version actualisée, en tout cas s'il en fait la demande. En revanche, sauf convention expresse des parties, l'obligation de restitution du fermier ne fonde aucune interdiction de concurrence post-contractuelle (**ATF 131 III 257**, c. 4, TF, DB 2005 N 27 ; ég. **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2a** ; CHK-KESSLER, N 1).

Sauf stipulation contraire des parties, le **moment** de la restitution est celui de l'échéance du bail. Les parties peuvent toutefois convenir que la restitution de la chose affermée et

6

7

8

9

10

de ses accessoires s'étende sur plusieurs jours et qu'elle porte d'abord sur un objet, puis sur un autre (p. ex. restitution du café-restaurant, puis des caves, enfin de l'appartement, etc.) (ZK-HIGI, N 27).

Le **lieu** de la restitution est celui de la situation de la chose affermée s'il s'agit d'un immeuble. La remise des accessoires se fait également à cet endroit. En revanche, si le bail porte sur un meuble, la restitution se fait conformément à l'**art. 74 al. 2 ch. 2 CO**, c'est-à-dire au lieu où la chose se trouvait au moment de la conclusion du contrat (ZK-HIGI, N 14). **11**

En cas de **non-restitution** de la chose louée, la jurisprudence applicable au **bail à loyer** autorise le bailleur à réclamer au locataire une indemnité équivalant au montant du loyer qu'il payait et ce, en contrepartie de l'occupation illicite. Le locataire doit ainsi une indemnité au bailleur pour le temps où il l'a privé, contre sa volonté, de l'usage de la chose louée (cf. **art. 267 CO** N 12 ; TF, DB 2007 N 3, SJ 2007 I 1 ; TF, arrêt du 22.11.1996, 4C.183/1996, c. 3c ; **ATF 119 II 437**, c. 3b/bb). **12**

Le Tribunal fédéral a nuancé cette règle pour le **bail à ferme** : s'il y a violation par le fermier de son obligation de restituer la chose, la fixation forfaitaire de l'indemnité, telle qu'exposée ci-dessus (N 12), ne trouve application que si le fermier use de la chose après la fin du bail de la même manière que pendant le bail (non-restitution totale). En revanche, si l'utilisation qu'il en fait est réduite (non-restitution partielle), le bailleur doit **prouver le dommage effectif** résultant de la violation de l'obligation de restitution (**ATF 131 III 257**, c. 2.2 et 2.3, DB 2005 N 27). Si les conditions de l'**art. 42 al. 2 CO** sont remplies, le juge peut devoir évaluer équitablement le dommage (pour un exemple, cf. TF, arrêt du 27.02.2007, **4C.412/2006**, c. 3.2). **13**

En cas de **bail à ferme d'entreprise**, si le fermier viole son obligation de restitution, par exemple en ne remettant pas la liste des clients au bailleur (N 9), la non-restitution de la chose affermée par le fermier est partielle. Le bailleur doit donc prouver le dommage effectif découlant de la violation contractuelle (**ATF 131 III 257**, c. 2, TF, DB 2005 N 27). **14**

En cas de **restitution** de la chose affermée dans un **état qualitativement inapproprié**, il faut opérer une double distinction. Si l'objet concerné est porté à l'inventaire selon l'**art. 277 CO**, l'**art. 299b CO** s'applique (**art. 299b CO** N 1 et 5). En revanche, si l'insuffisance concerne l'aptitude de la chose à être utilisée ou sa productivité, c'est l'**art. 299 al. 3 CO** qui est pertinent [1408] (N 25). Le bailleur peut alors intenter, sur la base de cette dernière disposition, une action en dommages-intérêts analogue à celle fondée sur l'**art. 267 CO** (**art. 267 CO** N 4 et 12) et dont la portée correspond aux **art. 97 ss CO** (ZK-HIGI, N 42 et réf. cit.). **15**

III. Indemnité due au fermier par le bailleur (al. 2)

1. Objet et champ d'application

La restitution de la chose affermée (N 5 ss) ne met pas fin à tous les droits et devoirs des parties. En effet, l'**art. 299 al. 2 CO** autorise le fermier à exiger du bailleur une **indemnité** pour certaines améliorations (N 19 ss). **16**

L'**art. 299 al. 2 CO** ne concerne que des améliorations apportées à la **chose affermée, y compris à ses accessoires**. Si le fermier améliore des objets portés à l'inventaire selon l'**art. 277 CO**, on applique alors l'**art. 299b al. 3 CO** (cf. **art. 299b CO** N 17 ss ; ZK-HIGI, N 28). **17**

2. Conditions

L'**art. 299 al. 2 CO** prévoit que le fermier peut exiger une indemnité en fin de bail si les conditions suivantes sont remplies : 18

- 1° Une **requête explicite**. La créance du fermier ne naît que si celui-ci en fait la demande auprès du bailleur (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 186).
- 2° Une **amélioration de la chose affermée**. Le législateur distingue *deux causes* :
 - a) Les **soins dépassant une administration diligente** de la chose (**art. 299 al. 2 lit. a CO**). Le seuil d'une administration diligente est dépassé lorsque les soins vont au-delà de l'entretien normal qu'impose l'**art. 284 al. 1 CO** (**art. 284 CO** N 9 ss) et de ce qu'exige l'**art. 283 al. 1 CO** en termes de soin apporté à l'exploitation de la chose (**art. 283 CO** N 4 ss). Il peut s'agir d'améliorations provenant de l'exploitation de la chose et influençant la perception des fruits de la chose affermée (p. ex. la plantation de nouveaux arbres fruitiers sur le terrain, la construction de voies ou d'autres installations augmentant l'efficacité de l'exploitation affermée et réduisant le travail nécessaire à la récolte des fruits) (ZK-HIGI, N 32). A l'inverse, le fermier ne peut [1409] exiger aucune indemnité pour des améliorations correspondant uniquement à une administration diligente de la chose (JdT 1968 I 534, c. 3 ; ZK-HIGI, N 29).
 - b) Les **rénovations ou les modifications** effectuées par le fermier et auxquelles le bailleur a donné son consentement écrit (**art. 299 al. 2 lit. b CO**). Pour une définition des travaux de rénovation et de modification, on peut se référer aux commentaires de l'**art. 289a CO** (**art. 289a CO** N 13 s.) et de l'**art. 260a al. 1 CO** (cf. notamment **art. 260a CO** N 6 ss, qui renvoie à l'**art. 260 CO** N 10 ss). L'**art. 299 CO** ne vise que les travaux de modification et de rénovation exigeant le consentement du bailleur, c'est-à-dire ceux qui dépassent le bon entretien de la chose (**art. 284 CO** et 289a al. 1 lit. b CO ; ég. **art. 284 CO** N 9 ss ; **art. 289a CO** N 12 et 15). Si le fermier n'a pas obtenu le consentement écrit du bailleur, il ne peut prétendre à aucune indemnité et doit remettre la chose en état si le bailleur l'exige. Il n'a pas non plus droit à une indemnité si, malgré le consentement du bailleur, les parties ont convenu par écrit que la chose devait être remise dans son état initial à la fin du bail (**art. 289a al. 2 CO** ; **CR CO I-RONCORONI**, N 3 ; ZK-HIGI, N 29 et 35).

3. Conséquence

L'**art. 299 al. 2 CO** se contente d'affirmer que le fermier « a droit à une **indemnité** ». 19

L'indemnité due par le bailleur pour les améliorations apportées par le fermier trouve son **fondement** dans le contrat et est destinée à éviter un enrichissement injustifié du bailleur (ZK-HIGI, N 30). 20

Le **montant** de l'indemnité se calcule donc en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime (Message, 1457 ; TF, arrêt du 03.03.2003, **4C.337/2002**, c. 1.1 ; ATF 75 II 38 c. 4 ; **ATF 93 II 97**, c. 5 ; **ATF 93 II 453**, c. 4). Le but est d'éviter un enrichissement illégitime du bailleur : il faut ainsi tenir compte de la valeur que les améliorations présentent pour celui-ci à la fin du bail (p. ex. la serre bâtie par le fermier n'a guère de valeur pour un bailleur qui n'a aucune formation dans le domaine du jardinage ; **RONCORONI**, FJS 2000, n° 838, 8). Le montant est toutefois limité vers le haut aux coûts supportés par le fermier pour les soins dépassant l' 21

administration diligente ou pour les rénovations ou modifications effectuées (ZK-HIGI, [1410] N 30). Il est nécessaire que les soins ou prestations du fermier produisent encore leurs effets après la fin du bail (ZK-HIGI, N 31 et 35). Si le fermier a déjà bénéficié d'une compensation pendant le bail pour les transformations ou rénovations effectuées, le bailleur n'est pas tenu de l'indemniser une seconde fois (ZK-HIGI, N 37).

Le fermier a également droit à une indemnité pour des améliorations qui produisent leurs effets **après la fin du contrat**. Cela a surtout lieu lorsque le bail est résilié de manière anticipée : le fermier ne peut alors pas profiter des fruits et produits supplémentaires engendrés par les améliorations apportées par ses soins peu avant de se voir notifier une résiliation pour des motifs auxquels il ne s'attendait pas (Message, 1456 ; ZK-HIGI, N 31). Dans ce cas, l'indemnité ne saurait excéder le montant des frais entraînés par les soins spéciaux, qui constituent l'appauvrissement du fermier (ATF 119 II 437, c. 3b/bb ; ATF 93 II 97, c. 5 ; ATF 75 II 38, c. 4 ; ég. ZK-HIGI, N 30). 22

Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si le fermier qui a apporté des améliorations à la chose doit **se laisser imputer les avantages** qu'il a lui-même tirés pendant la durée du bail (ATF 75 II 38, c. 4). Une partie de la doctrine affirme que ce n'est pas le cas car, à l'exception du métayage (cf. art. 275 CO N 33), tous les fruits et produits obtenus grâce à une administration diligente doivent appartenir au seul fermier (CR CO I-RONCORONI, N 5). Cela correspond en outre au fondement de l'indemnité de l'art. 299 al. 2 CO, qui vise à obtenir la restitution de l'enrichissement illégitime du bailleur. 23

IV. Indemnité due au bailleur par le fermier (al. 3)

1. Objet et champ d'application

Selon l'art. 299 al. 3 CO, le fermier doit « **indemniser le bailleur** des dégradations qu'il aurait pu [et dû] prévenir par une administration diligente de la chose ». 24

Cette disposition **s'applique** tant aux dégradations restreignant l'usage de la chose affermée qu'à celles affectant sa productivité (N 15 ; BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2b). Toutefois, pour une partie de la doctrine, l'art. 299 al. 3 CO ne s'applique que lorsque le fermier viole son devoir de diligence en relation avec la productivité de la chose et pas lorsqu'il restreint l'aptitude de [1411] la chose affermée à être utilisée, hypothèse qui serait visée par l'art. 299 al. 1 CO (CHK-KESSLER, N 5 et ZK-HIGI, N 38 qui se fondent sur le terme allemand de « *Bewirtschaftung* » et non sur la notion plus large d' « administration diligente »). 25

L'art. 299 al. 3 CO ne s'applique **pas aux objets portés à l'inventaire** de l'art. 277 CO. Ils sont régis par l'art. 299b CO (ZK-HIGI, N 38). 26

2. Conditions

L'art. 299 al. 3 CO prévoit que le fermier doit indemniser le bailleur si les **trois conditions** suivantes sont remplies : 27

- 1° Une **dégradation** de la chose affermée. Il s'agit des atteintes affectant l'aptitude de la chose affermée à être utilisée et/ou entraînant une diminution de son potentiel de productivité (N 15 et 25). En revanche, une diminution naturelle de productivité de la chose affermée (p. ex. des plantes dont le rendement diminue avec les années) ne constitue pas une dégradation au sens de cette disposition (ZK-HIGI, N 41).

- 2° L'**absence d'administration diligente** de la chose. La dégradation doit provenir de l'absence d'une administration diligente de la chose. Une « administration diligente » signifie que le fermier doit pourvoir au bon entretien de la chose (cf. [art. 284 al. 1 CO](#)) et veiller au maintien de sa productivité. L'absence d'administration diligente peut notamment résider dans des semences insuffisantes, un fumage inapproprié ou d'autres mesures ordinaires pour maintenir la qualité du sol, une gestion insuffisante de la clientèle, etc. (ZK-HIGI, N 41). Pour plus de développements, on renvoie aux commentaires de l'[art. 283 al. 1 CO](#) (notamment [art. 283 CO](#) N 6 s.) et de l'[art. 284 al. 1 CO](#) ([art. 284 CO](#) N 7 ss).
- 3° Le respect des **incombances**. Le bailleur a un *devoir de vérification et d'avis*, comme en matière de bail à loyer (cf. [art. 267a CO](#) N 2 ss ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2857). Ainsi, lors de la restitution de la chose affermée, le bailleur doit en vérifier l'état et aviser immédiatement le fermier des défauts dont celui-ci répond. Si ces derniers ne sont pas perceptibles au premier coup d'œil, le bailleur doit les signaler au fermier immédiatement après leur découverte.

En cas de **non-respect** des incombances, la sanction est identique à celle en matière de bail à loyer (cf. [art. 267a al. 2 CO](#) ; [art. 267a CO](#) N 20 ss) : le fermier est délié de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts par le bailleur à l'aide des vérifications usuelles (TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2857). **28**

Le **fardeau de la preuve** ([art. 8 CC](#)) incombe au bailleur, qui supporte l'absence de preuve concernant les conditions exposées ci-dessus (ZK-HIGI, N 39). **29**

3. Conséquence

L'[art. 299 al. 3 CO](#) prévoit laconiquement que le fermier « doit **indemniser le bailleur** ». **30**

Il s'agit d'une créance en **dommages-intérêts contractuels**. Le montant de cette indemnité correspond à l'**intérêt positif** du bailleur, qui doit être replacé dans la situation patrimoniale qui aurait été la sienne si le fermier n'avait pas commis de dégradations. L'indemnité comprend notamment les frais de remise en état de la chose affermée, la perte de profits subie jusqu'à la remise en état de la chose, ainsi qu'une éventuelle moins-value encore subsistante, pour autant que les dégradations de la chose affermée **soient réversibles** au moment de sa restitution (ZK-HIGI, N 42). **31**

V. Nullité des conventions conclues à l'avance (al. 4)

L'[art. 299 al. 4 CO](#) a une teneur identique à celle de l'[art. 267 al. 2 CO](#), applicable au bail à loyer, au point que le législateur désigne erronément le fermier en utilisant le terme « locataire » (cf. [art. 267 CO](#) N 45 s.). Cette disposition **prohibe tout engagement donné à l'avance** par le fermier de payer une indemnité forfaitaire sans rapport avec le montant du dommage subi ou de compenser la moins-value de la chose affermée découlant d'une perte normale de substance (cf. TF, arrêt du 27.12.2007, [4C.412/2006](#), c. 2.2 : nullité d'une clause contractuelle prévoyant une somme forfaitaire fixée d'avance, ne tenant pas compte de la dépréciation normale de la chose affermée pendant la durée du bail). **32**

L'interdiction de l'[art. 299 al. 4 CO](#) concerne **exclusivement l'indemnité prévue à l'art. 299 al. 3 CO** et due par le fermier au bailleur. A l'appui de cette limitation du champ d'application, on peut rappeler que le Tribunal fédéral a, en 1967, admis la validité d'une convention en **33**

vertu de laquelle le [1413] fermier renonçait à une indemnité pour les améliorations qu'il apporterait à la chose. Il n'a en particulier pas considéré que l'**art. 299 al. 4 CO** était applicable au renoncement du fermier de recevoir une indemnité sur la base de l'**art. 299 al. 2 CO** (ATF 93 II 97, c. 5 ; ég. Message, 1457 ; **CR CO I-RONCORONI**, N 7).

Au surplus, l'**art. 299 al. 4 CO** correspond à l'**art. 267 al. 2 CO**, applicable au bail à loyer. On renvoie donc à ce sujet aux commentaires pertinents (**art. 267 CO** N 45 s. et réf. contenues).

34

[1428] Art. 300 CO

P. Protection contre les congés concernant les baux d'habitations ou de locaux commerciaux

¹ Les dispositions sur le bail à loyer (art. 271 à 273c) sont applicables par analogie pour ce qui est de la protection contre les congés concernant les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux.

² Les dispositions relatives au logement de la famille (art. 273a) ne sont pas applicables.

[Deutsche Fassung]

P. Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

¹ Für den Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt das Mietrecht (Art. 271–273c) sinngemäss.

² Nicht anwendbar sind die Bestimmungen über die Wohnung der Familie (Art. 273a).

[versione italiana]

P. Protezione dalle disdette in caso d'affitto di locali d'abitazione e commerciali

¹ Alla protezione dalle disdette in caso d'affitto di locali d'abitazione e commerciali sono applicabili per analogia le disposizioni in materia di locazione (art. 271–273c).

² Non sono applicabili le disposizioni sulle abitazioni familiari (art. 273a).

[English version]

P. Protection against termination of usufructuary leases of residential and commercial premises

¹ The provisions on leases in Title 8 (Art. 271–273c) apply mutatis mutandis to protection against termination of usufructuary leases of residential or commercial premises.

² The provisions governing the family residence (Art. 273a) are not applicable.

SOMMAIRE

I. Objet, nature et champ d'application

Note

1

II. Renvoi au droit du bail à loyer

7

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#) ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD , Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Objet, nature et champ d'application

L'[art. 300 CO](#) traite de la **protection du fermier contre les congés** lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial. Il permet au fermier [\[1429\]](#) d'une habitation ou de locaux commerciaux de demander l'annulation d'un congé abusif et/ou la prolongation de son bail (Message, 1457 ; [BSK OR I STUDER/KOLLER, N 2](#)). 1

Cette disposition est de nature **absolument impérative** et ne peut donc pas être modifiée par convention des parties (ZK-HIGI, N 6). 2

Cette réglementation s'applique en cas d'affermage d'un **local commercial** ou lorsque l'usage d'un **logement** est compris dans le bail à ferme (sur la notion d'habitation et de local commercial, cf. [art. 276 CO](#) N 6 s. ; ég. [art. 253a CO](#) N 3 ss et 5 ss). Le fermier d'une carrière ne peut dès lors pas s'en prévaloir (Message, 1457 ; [BSK OR I STUDER/KOLLER, N 2](#)). 3

L'[art. 300 al. 2 CO](#) **exclut** cependant l'application des règles relatives au **logement familial** prévues à l'[art. 273a CO](#) (CARRON, Spécificités bail à ferme, N 148). Cette exclusion comprend également les art. 266 m et 266n CO (ZK-HIGI, N 6 et 18). Cette différence entre bail à loyer et bail à ferme s'explique par le fait que l'objet principal du bail à ferme est l'exploitation de la chose par le fermier et non l'usage d'une habitation, que le bail à ferme comprenne ou non un logement. Ainsi, contrairement au conjoint du locataire, celui du fermier ne peut ni contester le congé ni demander la prolongation du bail, ni encore exercer l'un des autres droits conférés par le CO au fermier en cas de congé. Le consentement du conjoint du fermier n'est également pas nécessaire pour la conclusion d'une convention entre le bailleur et le fermier prévoyant une prolongation du bail. 4

En revanche, selon le **Message**, les dispositions du bail à loyer protégeant le logement familial demeurent applicables si la remise du logement est l'objet principal du bail (on a alors affaire à un bail à loyer, même si un élément secondaire, p. ex. une prairie à côté d'un logement, fait l'objet d'une exploitation) ou si le logement est l'objet d'un bail à loyer faisant l'objet d'un contrat distinct du bail à ferme (Message, 1457 ; [BSK OR I STUDER/KOLLER, N 3](#) ; ZK-HIGI, N 19). 5

L'[art. 300 CO](#) n'est pas applicable aux **baux à ferme agricoles** dans la mesure où la LBFA connaît un système différent de protection contre les congés (cf. art. 26 à 28 LBFA ; [ATF 125 III 425](#), c. 3 dans lequel le Tribunal fédéral confirme la non-application de l'[art. 266n CO](#) aux baux à ferme agricoles ; STUDER/HOFER, [art. 1 LBFA](#) N 114). 6

[\[1430\]](#) II. Renvoi au droit du bail à loyer

L'[art. 300 CO](#) renvoie expressément aux règles prévues pour le bail à loyer aux [art. 271 à 273c CO](#), applicables par analogie (TF, arrêt du 06.11.2012, [4A_374/2012](#), c. 2 ; TF, arrêt du 30.04.2014, [4A_71/2014](#), c. 1.2, 4.2 et 4.3, où le TF a jugé que l'instance cantonale n'avait pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en accordant une prolongation de 4 ans pour un bail à ferme portant sur un local commercial ; ég. TF, arrêt du 23.02.2016, [4D_2/2016](#)). 7

On peut donc se fonder sur les commentaires de ces dispositions, tout en gardant à l'esprit que l'économie du contrat de bail à ferme doit être prise en considération (à ce sujet, cf. TF, arrêt du 03.11.2003, [4C.155/2003](#), c. 4.1 ; ZK-HIGI, N 23 s. et 30).

Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme

Art. 301 CO

CPra Bail-CARRON, art. 301 CO

Blaise Carron

[1431] **Art. 301 CO**

Q. Procédure | La procédure est régie par le CPC.

[Deutsche Fassung]

Q. Verfahren | Das Verfahren richtet sich nach der ZPO.

[versione italiana]

Q. Procedura | La procedura è retta dal CPC.

[English version]

Q. Procedure | The procedure is governed by the CivPO.

SOMMAIRE

	Note
I. Renvoi aux règles du Code de procédure civile	1
II. Particularités du bail à ferme agricole	10

BIBLIOGRAPHIE :

Voir ég. bibliographie générale, bibliographies **art. 275 CO** et Autorités et procédure ; CONOD PHILIPPE/BOHNET FRANÇOIS, Droit du bail, fond et procédure, Neuchâtel/Bâle 2014 ; STUDER BENNO/HOFER EDUARD, Das landwirtschaftliche Pachtrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2^e éd., Brugg 2014.

I. Renvoi aux règles du Code de procédure civile

L'art. 301 aCO prévoyait que les dispositions sur le bail à loyer relatives à la compétence des autorités et à la procédure (art. 274-274g aCO) étaient applicables par analogie aux litiges relevant du bail à ferme. 1

Avec l'entrée en vigueur du Code de procédure civile (CPC, **RS 272**) le 1^{er} janvier 2011, les litiges relevant du bail à ferme sont désormais régis par ce Code. 2

L'**art. 301 CO** contient un **renvoi général** au CPC. Il faut notamment prendre en considération les dispositions suivantes : les art. 33 et 35 CPC concernant la compétence à raison du lieu, les art. 200 al. 1, 201, 202 ss et 210 al. 1 lit. b CPC portant sur l'autorité de conciliation et la procédure y relative, les art. 243 al. 1 et 2 lit. c et 247 al. 2 lit. a et b CPC sur la procédure simplifiée, les art. 113 et 115 CPC concernant le règlement des frais et les **art. 213 ss CPC** concernant la possibilité de mettre en œuvre une médiation (CHK-KESSLER, N 1). 3

[1432] Certaines dispositions du CPC ne valent que pour **les baux portant sur des immeubles**. Tel est le cas de l'**art. 33 CPC**, qui prévoit la compétence territoriale du tribunal du lieu de situation de l'immeuble affermé. Cette disposition est relativement impérative en faveur du fermier : celui-ci ne peut pas renoncer à l'avance ou par acceptation tacite au for 4

de l'**art. 33 CPC**. Une clause dans le contrat de bail ou une renonciation tacite lorsqu'il entre en matière sur le fond en cas de litige est nulle (cf. art. 35 al. 1 lit. b et c et al. 2 CPC ; Autorités et procédure, art. 33/35 CPC N 1 et 7 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1**).

D'autres dispositions du CPC ne valent que pour les **baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et pour les baux à ferme agricoles**. Il s'agit des art. 35, 113 al. 2 lit. c, 210 al. 1 lit. b, 243 al. 2 lit. c et 247 al. 2 lit. a et b CPC (CHK-KESSLER, N 2 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 1**). Quant à l'**art. 200 al. 1 CPC**, il est applicable aux deux premières catégories, mais pas aux baux à ferme agricoles (ZPO-HONEGGER, **art. 200 CPC N 3**).

La **procédure simplifiée** (**art. 243 ss CPC**) s'applique tant pour les baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux que pour les baux à ferme agricoles si la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 30 000.– (**art. 243 al. 2 lit. c CPC**). Par ailleurs, cette procédure est aussi applicable, quelle que soit la valeur litigieuse, en cas de litiges relatifs à la consignation du fermage, à la protection contre les fermages abusifs, à la protection contre les congés et à la prolongation du bail à ferme (**art. 243 al. 2 lit. c CPC** ; Autorités et procédure, art. 243-247 CPC N 2 ss). Si le litige ne concerne pas l'un des cas susmentionnés et si la valeur litigieuse est au moins de CHF 30 000.–, la procédure ordinaire prévue par les **art. 219 ss CPC** est applicable (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2**).

Conformément à l'**art. 209 al. 4 CPC**, la validité de l'**autorisation de procéder** et, partant, le délai pour introduire l'action au fond est de trente jours dès la délivrance de cette autorisation pour les baux à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et les baux à ferme agricoles. Elle est en revanche de trois mois pour les baux à ferme portant sur des champs ou des terrains à bâtir qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (cf. **art. 209 al. 3 CPC**) (Autorités et procédure, art. 208/209 CPC N 16 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2**).

En cas d'expulsion du fermier d'un local d'habitation ou de locaux commerciaux à la suite d'une résiliation extraordinaire dans le cadre de laquelle [1433] une prolongation du bail n'est pas possible (cf. **art. 300 CO** en lien avec l'**art. 272a CO**), la procédure sommaire du **cas clair** peut trouver application (cf. **art. 257 CPC** ; Autorités et procédure, **art. 257 CPC N 2**). Dans ce cas, il n'y a pas de procédure de conciliation préalable et le bailleur peut agir directement au fond devant l'instance compétente (cf. **art. 248 lit. b CPC** en lien avec l'**art. 198 lit. a CPC** ; Autorités et procédure, **art. 257 CPC N 11** ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3**). La procédure du cas clair s'applique également lorsqu'une résiliation ordinaire a été donnée et que celle-ci n'est pas contestée. Pour agir selon la procédure du cas clair, il faut que l'état de fait ne soit pas litigieux ou soit susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique soit claire (**art. 257 CPC** ; cf. Autorités et procédure, **art. 257 CPC N 4 ss**). Le bailleur reste toutefois libre d'agir en expulsion en vertu de la procédure simplifiée et/ou ordinaire (**BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 3** ; BOHNET/CONOD, N 159 ss).

L'**art. 348 lit. b CPC** prévoit que les titres authentiques relatifs à des prestations découlant des contrats de bail à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et de bail à ferme agricole ne sont pas directement exécutoires. L'**art. 361 al. 4 CPC** précise que seule l'autorité de conciliation peut être désignée comme tribunal arbitral dans les affaires relatives à un bail à ferme d'habitations (cf. Autorités et procédure, **art. 361 CPC N 2**).

II. Particularités du bail à ferme agricole

Pour autant que les **art. 47 ss LBFA** ne contiennent pas de règles ou de renvois spécifiques (en particulier la procédure administrative), les dispositions du CPC trouvent application pour les prétentions civiles relatives à un bail à ferme agricole (cf. **art. 47 LBFA** ; CHK-KESSLER, N 3 ; STUDER/HOFER, **art. 1 LBFA** N 115).

[1434] **Art. 302 CO**

R. Bail à cheptel

¹ Dans le bail à cheptel qui ne se rattache pas à un bail agricole, tous les profits tirés du bétail loué appartiennent au fermier, sauf convention ou usage local contraires.

I. Droits et obligations du fermier

² Le fermier nourrit et soigne le bétail ; il paie au bailleur un fermage consistant soit en espèces soit en une part des profits.

[Deutsche Fassung]

R. Viehpacht und Viehverstellung

¹ Bei der Viehpacht und Viehverstellung, die nicht mit einer landwirtschaftlichen Pacht verbunden sind, gehört die Nutzung des eingestellten Viehs dem Einsteller, wenn Vertrag oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmen.

I. Rechte und Pflichten des Einstellers

² Der Einsteller muss die Fütterung und Pflege des Viehs übernehmen sowie dem Verpächter oder Versteller einen Zins in Geld oder einen Teil des Nutzens entrichten.

[versione italiana]

R. Affitto di bestiame e soccida

¹ Nell'affitto di bestiame e nella soccida non compresi nell'affitto di un fondo agricolo, gli utili del bestiame appartengono, ove non sia diversamente stabilito dal contratto o dall'uso locale, all'affittuario.

I. Diritti e obblighi dell'affittuario

² Il nutrimento e la cura del bestiame sono a carico dell'affittuario, che deve corrispondere al locatore il fitto in denaro o in una parte degli utili.

[English version]

R. Livestock lease

¹ In respect of a lease of livestock which is not part of an agricultural tenancy, all benefits arising from leased livestock belong to the tenant farmer unless otherwise provided by agreement or local custom.

I. Rights and obligations of the tenant farmer

² The tenant farmer feeds and cares for the livestock and pays rent to the lessor in the form of either money or a share in the benefits in kind.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature, droit applicable et champ d'application	1
II. Définition, distinctions, délimitations et objet du bail à cheptel	5
III. Obligations principales des parties	12
1. Obligations du bailleur	12
2. Obligations du fermier	14

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie [art. 275 CO](#).

[1435] I. Objet, nature, droit applicable et champ d'application

L'objet de l'[art. 302 CO](#) est de donner une **définition légale du bail à cheptel** (*Viehpacht* ou *Viehverstellung* en allemand, *affitto di bestiame* ou *soccida* en italien ; sur la différence entre ces deux concepts, cf. N 6 ; ZK-HIGI, N 8). **1**

A l'exception de la définition du contrat de bail à cheptel (N 5) qui est **impérative**, l'[art. 302 CO](#) est de **nature dispositive** (ZK-HIGI, N 4). Par conséquent, la convention des parties prime le régime légal. Par ailleurs, comme pour toutes les autres dispositions du bail à cheptel ([art. 303 s. CO](#)), le législateur a prévu une réserve en faveur des usages locaux. Les [art. 302 ss CO](#) ne s'appliquent donc que **subsidiativement** à une convention des parties ou à un usage local contraires ([CR CO I-RONCORONI, art. 302-304 CO N 1](#) et 7). **2**

Le bail à cheptel étant une sous-catégorie de bail à ferme (N 5), les [art. 275 ss CO](#) sont **applicables par analogie**, lorsque ni la convention des parties ni l'usage local, ni les art. 302 à 304 CO ne fournissent de réponse ([CR CO I-RONCORONI, art. 302-304 CO N 7](#) ; ZK-HIGI, N 6). En particulier, les dispositions suivantes sont pertinentes : l'art. 278 al. 1 (délivrance de la chose), l'art. 281 al. 1 (paiement du fermage et des frais accessoires), l'art. 282 (demeure du fermier), l'art. 285 al. 1 (résiliation pour violation de ses devoirs par le fermier), l'art. 287 (obligation du fermier de tolérer les réparations et inspections de la chose), l'art. 288 (droits du fermier en cas d'inexécution ou de défauts), l'art. 290 (changement de propriétaire), l'art. 291 (sous-affermage à l'exclusion du sous-contrat de location), l'art. 293 (restitution anticipée de la chose), l'art. 294 (compensation), l'art. 297 (congé extraordinaire pour justes motifs), l'art. 297a (congé extraordinaire pour faillite du fermier), l'art. 297b (congé extraordinaire pour décès du fermier pour autant qu'une résiliation anticipée du contrat soit possible), l'art. 299 (restitution de la chose) et l'[art. 299a CO](#) (vérification de l'état de la chose par le bailleur) (ZK-HIGI, N 7). Toutefois, l'application par analogie des [art. 275 ss CO](#) ne doit pas limiter trop sévèrement la liberté des parties. Par exemple, on n'appliquera l'[art. 297 CO](#) à un bail à cheptel que si la résiliation pour justes motifs permet effectivement un congé anticipé comparé à la solution prévue par le contrat ou l'usage local (ZK-HIGI, N 6). **3**

[1436] Les règles de la loi fédérale sur le **bail à ferme agricole** (LBFA, [RS 221.213.2](#)) ont la priorité sur les [art. 302 ss CO](#) (à ce sujet, cf. [art. 276a CO](#) N 11). Les dispositions de la LBFA s'appliquent donc à tous les objets du contrat, y compris au bétail cédé, si celui-ci fait partie d'une entreprise agricole au sens de cette loi ([art. 1 al. 1 lit. a LBFA](#) ; CHK-KESSLER, N 3 ; [CR CO I-RONCORONI, art. 302-304 CO N 7](#) et 9). **4**

II. Définition, distinctions, délimitations et objet du bail à cheptel

Le **bail à cheptel** est une forme particulière de bail à ferme. Il s'agit du contrat par lequel le bailleur et propriétaire de bétail remet au fermier pour une durée (déterminée ou indéterminée) la possession de ce bétail et lui permet de s'approprier tout ou partie des profits tirés (à ce sujet, cf. N 12 ss). En contrepartie, le fermier a l'obligation de nourrir et soigner le bétail et de payer un fermage qui peut consister en une prestation en espèces ou en une part des profits (à ce sujet, cf. N 14 ss). Dans ce dernier cas, on parle alors de **métayage** (CHK-KESSLER, N 1 ; [CR CO I-RONCORONI, art. 302-304 CO N 3](#)). **5**

La version allemande (et la version italienne) de l'**art. 302 CO distingue deux formes** de bail à cheptel : la *Viehpacht* et la *Viehverstellung*, selon l'intérêt prépondérant de la partie qui donne le bétail ou de celle qui le reçoit. Si les profits tirés du bétail ne couvrent pas (totalement) les frais d'entretien, le contrat est plutôt dans l'intérêt du bailleur : on parle alors de *Viehverstellung*. Si, en revanche, les profits tirés du bétail dépassent les frais supportés par le fermier, le contrat est plutôt dans l'intérêt de ce dernier et on parle de *Viehpacht*. Ces deux formes font l'objet d'un traitement juridique identique (**CR CO I-RONCORONI, art. 302-304 CO N 4** ; ZK-HIGI, N 11), raison pour laquelle le reste de la présentation ne fait pas appel à cette distinction. **6**

Le bail à cheptel se caractérise avant tout par son **objet**, qui ne peut être que du **bétail**. Cette notion comprend tous les animaux domestiques (à l'exclusion des animaux sauvages) qui permettent une production d'un certain type (p. ex. lait, laine, reproduction, etc.) et qui sont ordinairement élevés dans ce but. En font notamment partie les vaches, les moutons, les chèvres, les ânes, les porcs et la volaille. **7**

L'objet du bail peut comprendre **un ou plusieurs animaux, voire un troupeau** entier. Si le contrat concerne plusieurs animaux, il faut les désigner précisément (ZK-HIGI, N 15). Dans ce cas, les parties établissent parfois un [1437] inventaire. Il ne s'agit toutefois pas de l'inventaire au sens de l'**art. 277 CO**, dans la mesure où celui-ci doit être établi uniquement pour les accessoires de l'objet principal du bail énumérés par la loi (**art. 277 CO N 8 ss**). Comme pour tous les inventaires ne tombant pas dans le champ d'application de l'**art. 277 CO**, l'existence et les effets d'un inventaire du bétail dépendent de la volonté des parties (ZK-HIGI, N 27). **8**

Le bail à cheptel, comme tout bail à ferme, requiert la cession d'un bien productif (**art. 275 CO N 34 s.**). Seuls les fruits naturels constituent des profits au sens de l'**art. 302 CO**. Il faut donc opérer certaines **délimitations**. Premièrement, les animaux ne produisant pas de profit ou représentant eux-mêmes le profit ne peuvent pas faire l'objet d'un bail à cheptel (p. ex. un bœuf qui sert uniquement à la production de viande). Il s'agit plutôt d'un contrat d'élevage d'animaux, qui est en principe un bail à ferme ordinaire, voire un contrat innommé (ZK-HIGI, N 16 s.). Deuxièmement, si le fermier n'utilise pas le bétail dans le but de tirer des profits, il peut s'agir d'un bail à loyer (**art. 253 ss CO**), d'un bail à ferme (**art. 275 ss CO**), d'un prêt (**art. 305 ss CO**) ou d'un contrat mixte. Par exemple, la cession d'un cheval dans le but de pratiquer l'équitation constitue un bail à loyer, tandis que l'estivage du bétail constitue un contrat mixte regroupant des éléments du mandat (**art. 394 ss CO**) et du dépôt (**art. 472 ss CO**) : en effet, le gardien n'obtient pas le bétail pour en tirer des bénéfices mais uniquement pour le conduire, le garder et le soigner avec la diligence requise durant l'été dans les pâturages de montagne (**CR CO I-RONCORONI, art. 302-304 CO N 5 s.** ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, N 2820 s.). Troisièmement, l'engraissement de bétail obéit aux règles du contrat d'entreprise (**art. 363 ss CO** ; CHK-KESSLER, N 3). **9**

L'**art. 302 al. 1 CO** limite la notion de bail à cheptel à des rapports contractuels où le **bétail représente l'objet principal** cédé. Les baux à ferme dont l'objet principal est autre chose que du bétail, par exemple des terrains (avec du bétail), ne tombent pas dans le champ d'application des **art. 302 ss CO**. Il s'agit alors plutôt d'un bail à ferme agricole, exceptionnellement d'un bail à ferme ordinaire dans lequel le bétail ne constitue qu'un accessoire de la chose affermée et figure à l'inventaire (cf. **art. 277 CO** ; ZK-HIGI, N 9 ; **BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2** qui n'admet que la possibilité d'un bail à ferme agricole). **10**

Même s'il constitue l'élément principal du contrat, le bétail ne doit **pas en être nécessairement l'objet exclusif**. Il n'est ainsi pas exclu que des accessoires [1438] (p. ex. cloches ou ustensiles) ou de la nourriture (p. ex. fourrage) soient remis avec le bétail. La qualification de bail à cheptel demeure également lorsque le bétail, dans le cadre d'un contrat mixte, est remis au fermier avec d'autres animaux ne pouvant pas faire l'objet de ce contrat (ZK-HIGI, N 10).

11

III. Obligations principales des parties

1. Obligations du bailleur

Le bailleur a pour obligation principale – et préalable aux autres devoirs contractuels – de **céder l'usage du bétail** au fermier. A cette fin, il doit transférer au fermier la possession du bétail selon les règles applicables (art. 922 ss CC ; ZK-HIGI, N 28). Cette obligation est préalable à toute autre. L'état du bétail cédé et la capacité convenue de ce dernier à produire des bénéfices se jugent en fonction de l'art. 278 al. 1 CO applicable par analogie (art. 278 CO N 4 ss). S'agissant d'un éventuel retard dans la transmission du bétail ou de défauts apparus pendant la durée du bail, les règles de l'art. 288 CO s'appliquent aussi par analogie (ZK-HIGI, N 29).

12

En outre, le bailleur doit **tolérer l'utilisation et l'exploitation du bétail** par le fermier. Comme dans tout bail à ferme, les fruits naturels (tels que la laine, le lait, etc.) deviennent propriété du fermier. Lorsque l'art. 302 al. 1 CO mentionne que « tous les profits tirés du bétail loué [le terme « affermé » serait plus correct] appartiennent au fermier, sauf convention ou usage local contraires », cela signifie que les parties (ou l'usage local) peuvent prévoir une répartition différente des profits entre les parties (p. ex. le lait produit reviendra au fermier mais pas la laine et les portées ; ZK-HIGI, N 18), mais elles ne peuvent pas interdire au fermier d'exploiter le bétail et d'en tirer des profits. Si cette dernière hypothèse se présente, il ne s'agit plus d'un bail à cheptel (ZK-HIGI, N 19).

13

2. Obligations du fermier

L'obligation première et principale du fermier est de **payer un fermage** au bailleur.

14

Les parties peuvent déterminer librement le **mode** de rémunération. L'art. 302 al. 2 CO prévoit que le fermage peut être payé « soit en espèces [1439] soit en une part des profits ». Lorsque la rémunération doit s'effectuer sous la forme d'une part des profits, il s'agit d'un **métayage** (ZK-HIGI, N 22).

15

Le **montant** du fermage est aussi laissé à la libre disposition des parties. Lorsqu'il existe un usage local à ce sujet, les parties n'ont pas besoin de convenir d'un fermage. Dans cette hypothèse uniquement, un accord de principe sur le caractère onéreux du contrat suffit pour que le contrat puisse être valablement conclu (ZK-HIGI, N 23). Le fermier doit pouvoir payer le fermage au bailleur au moyen des profits qu'il a tirés du bétail. Par conséquent et au contraire du bail à ferme ordinaire, le bailleur doit dès lors garantir non seulement le caractère productif du bétail, mais aussi le rendement fixé par convention ou découlant de l'usage local (ZK-HIGI, N 24).

16

Deuxièmement, le fermier doit **nourrir et soigner** le bétail conformément au contrat, à l'usage local et/ou selon les méthodes et procédés reconnus et nécessaires au maintien du

17

bon état du bétail (ZK-HIGI, N 30). Lorsque l'utilisation est une condition indispensable au maintien de la santé du bétail (p. ex. traire des vaches laitières), le fermier a non seulement la faculté (N 13), mais aussi l'obligation d'exploiter le bétail (ZK-HIGI, N 20).

Le fermier doit prendre à sa charge les **soins ordinaires**. Sauf convention ou usage local contraires, sont « ordinaires » les soins qui permettent de maintenir le bétail en bonne santé et de maintenir sa productivité. Par exemple, le fermier doit entretenir les écuries, les enclos et les pâturages, de telle sorte que le bétail ne puisse pas se blesser ou s'échapper (ZK-HIGI , N 30 s.).

18

Troisièmement, le fermier doit, en fin de bail, **restituer le bétail** remis par le bailleur (ZK-HIGI , N 31). Le bétail rendu doit en principe être identique à celui reçu en début de bail. Toutefois, lorsque l'objet du contrat est un troupeau, le fermier doit, sauf convention ou usage local contraire, restituer uniquement la même quantité et la même espèce de bétail qu'à la conclusion du contrat. En effet, lors de l'exploitation du troupeau, il n'est pas rare qu'il y ait des arrivées ou des pertes de bétail (ZK-HIGI, N 13 s.).

19

[1440] **Art. 303 CO**

II. Responsabilité

¹ Sauf convention ou usage local contraires, le fermier répond du dommage subi par le cheptel, s'il ne prouve que le dommage s'est produit malgré toute la diligence déployée dans les soins et la garde du bétail.

² Les frais extraordinaires d'entretien qui n'ont pas été causés par la faute du fermier sont à la charge du bailleur.

³ Le fermier est tenu de signaler dès que possible au bailleur les accidents ou maladies d'une certaine gravité.

[Deutsche Fassung]

II. Haftung

¹ Bestimmen Vertrag oder Ortsgebrauch nichts anderes, so haftet der Einsteller für Schäden am eingestellten Vieh, wenn er nicht beweist, dass er die Schäden trotz sorgfältiger Hut und Pflege nicht vermeiden konnte.

² Für ausserordentliche Pflegekosten kann der Einsteller vom Versteller Ersatz verlangen, wenn er sie nicht schuldhaft verursacht hat.

³ Der Einsteller muss schwerere Unfälle oder Erkrankungen dem Versteller so bald als möglich melden.

[versione italiana]

II. Responsabilità

¹ Ove non diversamente stabilito dal contratto o dall'uso locale, l'affittuario risponde del danno patito dal bestiame affittato, salvo ove provi che il danno non avrebbe potuto essere evitato malgrado ogni debita custodia e cura.

² L'affittuario può pretendere dal locatore il rimborso delle spese straordinarie di cura che non siano state cagionate per sua colpa.

³ Egli deve inoltre dare il più presto possibile avviso al locatore di accidenti o di malattie di una certa gravità.

[English version]

II. Liability

¹ Unless otherwise provided by agreement or local custom, the tenant farmer is liable for damage to the leased livestock unless he can prove that such damage could not have been avoided even with all due care and attention.

² The tenant farmer is entitled to have any extraordinary costs of caring for the livestock reimbursed by the lessor unless the tenant farmer was at fault in incurring such costs.

³ The tenant farmer must inform the lessor as soon as possible of serious accidents or illness.

[1441] SOMMAIRE

	Note
I. Objet et nature	1
II. Responsabilité du fermier (al. 1)	3
III. Prise en charge des frais extraordinaires d'entretien (al. 2)	5
IV. Devoir d'avis du fermier (al. 3)	10

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO**.

I. Objet et nature

Le fermier a le bétail sous sa protection et doit le traiter, le nourrir et le soigner avec la diligence nécessaire (**art. 302 CO** N 17 s.). L'**art. 303 CO** règle **trois aspects particuliers de cette obligation de diligence**. L'alinéa 1 traite de la responsabilité du fermier pour les soins et la garde du bétail (N 3). L'alinéa 2 règle les questions du droit à l'indemnisation du fermier pour les dépenses extraordinaires d'entretien (N 5 ss). L'alinéa 3 prévoit une obligation du fermier d'aviser le bailleur en cas d'atteintes à la santé du bétail d'une certaine gravité (N 10 ss).

1

L'**art. 303 CO** est de **nature dispositive**. En relation avec l'alinéa 1 (N 3 s.), les parties peuvent convenir d'une aggravation (p. ex. prévoir une responsabilité analogue à celle de l'**art. 299b al. 2 CO**) ou d'une réduction de la responsabilité du fermier (p. ex. exclure la responsabilité en cas de faute légère au sens de l'**art. 100 CO** ou en cas de dommages causés par ses auxiliaires conformément à l'**art. 101 al. 2 CO**). Certains usages locaux modifient également la responsabilité du fermier, par exemple en excluant de sa responsabilité les accidents dans les alpages (ZK-HIGI, N 6). La convention des parties peut également déroger aux alinéas 2 et 3 (N 5 ss et 10 ss ; ZK-HIGI, N 14). Pour l'**art. 303 al. 3 CO**, les parties peuvent non seulement déterminer les modalités d'avis, mais aussi fixer le degré de gravité requis pour que naisse cette obligation (ZK-HIGI, N 16).

2

II. Responsabilité du fermier (al. 1)

L'**art. 303 al. 1 CO** prévoit une **responsabilité pour faute** du fermier au sens de l'**art. 97 CO**. La faute est présumée, mais le fermier peut se libérer en démontrant que, malgré toute la diligence dont il a fait preuve pour garder et soigner le bétail, il n'a pu empêcher le dommage de se produire (p. ex. [1442] baisse de productivité du bétail à cause de son âge ou d'une maladie déjà existante non détectable par le fermier malgré toute la diligence nécessaire ; dommage causé par une force majeure ; RONCORONI, FJS 2000, n° 839, 2 s. ; ZK-HIGI, N 4).

3

Toute diminution de valeur liée à une maladie, à un accident, à la perte, ainsi qu'à une baisse de productivité du bétail constitue un **dommage** au sens de l'**art. 303 al. 1 CO**. Lorsque l'animal est abattu, le fermier doit restituer au bailleur la partie encore utilisable du bétail, à savoir la viande et la peau, à moins que les autorités n'aient ordonné leur élimination, et compenser en outre la diminution du patrimoine du bailleur (ZK-HIGI, N 5).

4

III. Prise en charge des frais extraordinaires d'entretien (al. 2)

Au début du bail, le bailleur doit remettre au fermier un **bétail exempt de défaut**, c'est-à-dire qui peut être utilisé et exploité conformément à la convention des parties ou, à défaut, à l'usage local ([art. 302 CO N 12](#)). 5

L'[art. 303 al. 2 CO](#) prévoit que le bailleur doit supporter les frais extraordinaires d'entretien non causés par la faute du fermier. Il s'agit d'un **droit lié à la garantie pour les défauts** fondé sur l'[art. 288 al. 1 CO](#) en lien avec l'[art. 259e CO](#) (ZK-HIGI, N 9). On répartit notamment le fardeau de la preuve de la même manière que pour l'[art. 259e CO](#) (cf. [art. 259e CO N 14 ss](#) et [N 35 ss](#) ; ZK-HIGI, N 10). 6

Par **frais extraordinaires d'entretien**, on entend ceux qui vont au-delà des dépenses effectuées pour un entretien ordinaire du bétail, parce que le bétail affermé n'a pas un état de santé ou un rendement correspondant au contrat. Le bailleur doit donc rembourser au fermier toutes les dépenses nécessaires pour traiter de manière diligente les faiblesses du bétail, notamment les frais de vétérinaire, de transport, de nourriture, de médicaments, quels que soient les résultats effectifs de ces démarches ([BSK OR I-STUDER/KOLLER, N 2](#) ; [RONCORONI, FJS 2000, n° 839, 2](#) qui renvoie à l'[art. 299 al. 2 lit. a CO](#) concernant les soins du fermier dépassant l'administration diligente de la chose). 7

En relation avec les frais extraordinaires d'entretien, il faut procéder aux **délimitations** suivantes : 8

1° Les frais relatifs à l'*entretien ordinaire* du bétail. Ils restent à la charge du fermier (cf. [art. 302 al. 2 CO](#) ; [art. 302 CO N 18](#) ; ég. ZK-HIGI, N 7).

[1443] 2° Les dépenses *autres que les frais d'entretien*. Le fermier peut les faire valoir en invoquant les moyens de la garantie pour les défauts de l'[art. 259d ss CO](#) en lien avec l'[art. 288 al. 1 CO](#) (p. ex. réduction du fermage et dommages-intérêts ; cf. [art. 288 CO N 12 ss](#) ; ZK-HIGI, N 9).

3° Les frais *augmentant la valeur* du bétail. Le bailleur ne doit pas prendre en charge ces dépenses, mais est tenu d'indemniser le fermier en fin de bail pour la plus-value apportée, conformément à l'[art. 299 al. 2 CO](#) (cf. [art. 299 CO N 16 ss](#) ; ZK-HIGI, N 11).

Le bailleur ne doit prendre en charge les frais d'entretien et d'alimentation extraordinaires du bétail que s'ils n'ont **pas été engendrés par la faute du fermier**. Si celui-ci ne s'est pas conformé à ses devoirs de soigner et de nourrir le bétail avec diligence ([art. 302 al. 2 CO](#)), il doit supporter tous les frais – ordinaires et extraordinaires – d'entretien (ZK-HIGI, N 8). 9

IV. Devoir d'avis du fermier (al. 3)

L'[art. 303 al. 3 CO](#) prévoit l'obligation du fermier d'aviser le bailleur de toute maladie ou accident d'une certaine gravité. Il s'agit d'une **règle spéciale par rapport à l'[art. 286 al. 1 CO](#)**. Son champ d'application est toutefois limité (N 11). Il ne comprend par exemple pas le devoir d'avis lorsqu'un tiers fait valoir des prétentions sur le bétail. Dans un tel cas, l'[art. 286 al. 1 CO](#) demeure applicable, sous réserve d'une convention des parties ou d'un usage local contraire (ZK-HIGI, N 14). 10

Le fermier doit aviser le bailleur de tout **accident ou maladie du bétail** pouvant entraîner des frais extraordinaires ou la perte du bétail, quelle que soit la partie (bailleur ou fermier) amenée à prendre en charge les frais (dans ce sens, ZK-HIGI, N 15). Cette obligation permet au bailleur de prendre lui-même les mesures adéquates ou de constater que le fermier a déjà déployé toute la diligence nécessaire. 11

L'avis doit avoir lieu « **dès que possible** ». Cette notion se détermine selon les circonstances du cas concret. Dans le cas d'une maladie, l'avis doit avoir lieu dès que le fermier est suffisamment certain qu'il s'agit d'une pathologie grave. Par contre, si l'animal est mort, l'avis n'a pas à être fait immédiatement (ZK-HIGI, N 15).

12

[1444] La **conséquence de la violation** de l'obligation d'aviser est la réparation du préjudice causé au bailleur, conformément à la règle d'indemnisation de l'**art. 286 al. 2 CO** (cf. **art. 286 CO** N 15 ss ; ZK-HIGI, N 17).

13

[1445] **Art. 304 CO**

- III. Résiliation
- ¹ Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier pour n'importe quel terme, sauf convention ou usage local contraires.
- ² La résiliation doit être faite de bonne foi et ne doit pas avoir lieu en temps inopportun.

[Deutsche Fassung]

- III. Kündigung
- ¹ Ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann ihn jede Partei auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen, wenn Vertrag oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmen.
- ² Die Kündigung soll jedoch in guten Treuen und nicht zur Unzeit erfolgen.

[versione italiana]

- III. Disdetta
- ¹ Se il contratto è concluso a tempo indeterminato, ciascuna delle parti, ove non diversamente stabilito dal contratto o dall'uso locale, può dare la disdetta per una scadenza qualsiasi.
- ² La disdetta deve però essere data in buona fede e non intempestivamente.

[English version]

- III. Termination
- ¹ Where the lease is open-ended, either party may terminate it as of any date of their choosing, unless otherwise provided by agreement or local custom.
- ² However, such termination must take place in good faith and not at an inopportune juncture.

SOMMAIRE

	Note
I. Objet, nature et champ d'application	1
II. Modalités de la résiliation (al. 1)	8
III. Conditions matérielles de la résiliation (al. 2)	12

BIBLIOGRAPHIE :

Voir bibliographie générale et bibliographie **art. 275 CO**.

I. Objet, nature et champ d'application

L'**art. 304 CO** traite du **principe et des modalités de la résiliation** du bail à cheptel de **durée indéterminée**. Chaque partie peut résilier à tout moment un contrat de bail à cheptel conclu pour un temps indéterminé, c'est-à-dire sans délai de congé et sans terme (**art. 304 al. 1 CO** ; N 8 ss). Les seules limitations posées sont que la résiliation doit être

donnée de bonne foi et qu'elle ne doit pas avoir lieu en temps inopportun (**art. 304 al. 2 CO** ; N 12 ss).

La règle s'applique « sauf convention ou usage local contraires ». Elle est donc de nature **dispositive**. 2

L'**art. 304 CO** s'applique à la **résiliation** (ordinaire) des baux à cheptel de **durée indéterminée**. Il s'agit d'une *lex specialis* par rapport à l'**art. 296 al. 1 CO** (ZK-HIGI, N 3). 3

Cette disposition ne règle **pas** le régime applicable à un contrat de **durée déterminée**. Conformément aux principes généraux de résiliation des contrats de durée, un tel contrat prend fin automatiquement à l'expiration de la durée convenue. L'**art. 295 al. 1 CO** le prévoit d'ailleurs expressément pour les baux à ferme ordinaires (ZK-HIGI, N 4). On peut dès lors se demander si l'**art. 295 al. 2 et 3 CO** – qui règle la reconduction tacite d'un contrat de durée déterminée (**art. 295 CO** N 5 ss) – est applicable au bail à cheptel. 4

Le bail à ferme ordinaire et à cheptel présentent une structure légale différente en relation avec la résiliation du bail. En effet, l'**art. 295 CO** traite de la résiliation des baux de durée déterminée et l'**art. 296 CO** traite de celle des baux de durée indéterminée. Pour le bail à cheptel, si le législateur avait voulu une règle identique, l'**art. 304 CO** n'aurait pas eu de raison d'exister. Il faut en conclure que l'**art. 304 CO** **règle exhaustivement et indépendamment** la résiliation du bail à cheptel. Par conséquent, les art. 295 al. 2 et 3 et 296 CO ne s'appliquent ni directement ni à titre de dispositions complémentaires au bail à cheptel (ZK-HIGI, N 6). 5

Contrairement à l'**art. 295 CO** (ou à l'**art. 266 CO** relatif aux baux à loyer), l'**art. 304 CO** ne prévoit pas de disposition réglant la **reconduction tacite** du contrat. Conformément à ce que l'on vient de dire, l'**art. 295 al. 2 CO** ne trouve pas application. Dès lors, si le fermier n'offre pas de restituer le bétail à la fin du contrat de durée déterminée et/ou si le bailleur n'exige pas la restitution du bétail, il ne faut pas présumer la reconduction tacite du rapport contractuel, sauf si cela découle de l'usage local. Vu le caractère dispositif du régime (N 2), les parties restent bien entendu libres de convenir des modalités et des effets d'une reconduction tacite dans leur contrat original (dans ce sens, ZK-HIGI, N 7). 6

L'**art. 304 CO** s'applique à la **résiliation ordinaire** des baux à cheptel. Néanmoins, les baux à ferme peuvent également prendre fin de manière anticipée pour diverses raisons (justes motifs, faillite du fermier ou décès du fermier). Les **art. 297 ss CO** traitant de la **résiliation extraordinaire** des baux à ferme ordinaires sont aussi applicables au contrat de bail à cheptel. En pratique, ces dispositions ne jouent un rôle que pour autant que la résiliation puisse être donnée pour un terme plus proche que celui qui serait possible en cas de résiliation au sens de l'**art. 304 CO** (N 8 ss ; ZK-HIGI, N 9). 7

II. Modalités de la résiliation (al. 1)

L'**art. 304 al. 1 CO** prévoit que les parties peuvent résilier le contrat sans avoir à respecter de termes ou de délais. Chaque partie peut mettre fin aux rapports contractuels **en tout temps** par une résiliation ordinaire (ZK-HIGI, N 10). 8

En vertu du caractère dispositif de l'**art. 304 al. 1 CO** (N 2), les parties peuvent **convenir** d'un délai de congé, voire même d'un terme de résiliation. L'**usage local** peut également prévoir de telles modalités. Dans ce cas, la conséquence du non-respect du délai et/ou du terme 9

fixés contractuellement ou par l'usage local correspond à celle de l'[art. 296 al. 3 CO](#), à savoir que la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent ([art. 296 CO N 14](#)).

La loi ne prévoit **aucune forme** particulière pour notifier une résiliation ordinaire ou extraordinaire du contrat de bail à cheptel. Par conséquent, une communication orale est valable pour autant qu'elle parvienne, en vertu du principe de la réception, dans la sphère de connaissance du destinataire du congé (ZK-HIGI, N 11 ; à ce sujet, cf. [art. 266a CO N 4](#)).

L'**usage local** ou la **convention** des parties peuvent également prévoir des conditions de forme. En cas de non-respect, la résiliation est présumément nulle, conformément à l'[art. 11 al. 2 CO](#) (dans ce sens, pour la forme prévue par l'usage local, ZK-HIGI, N 13).

III. Conditions matérielles de la résiliation (al. 2)

L'[art. 304 al. 2 CO](#) prévoit que « [l]a résiliation doit être faite **de bonne foi** et ne doit **pas avoir lieu en temps inopportun** ». Cette disposition est inspirée de l'[art. 404 al. 2 CO](#).

[1448] Si la résiliation n'a pas lieu de bonne foi, elle peut constituer un **abus de droit** au sens de l'[art. 2 al. 2 CC](#) et ne pas produire l'effet juridique voulu.

Le caractère temporel **opportun** dépend des circonstances concrètes. La résiliation a notamment lieu en temps inopportun si elle ne tient pas compte des particularités du bétail affermé. Tel est le cas si la résiliation a lieu pour un terme qui priverait le fermier d'un produit du bétail (p. ex. le congé est donné juste avant que la vache affermée ne vêle), si le congé empêche le bailleur de prendre les mesures nécessaires pour continuer à exploiter le bétail, si le fermier résilie le bail juste avant que la vache ne vêle afin d'éviter de devoir supporter les dépenses relatives ou si le bailleur résilie alors que la vache vient de mettre bas et que les veaux doivent rester encore quelques semaines auprès d'elle chez le fermier (ZK-HIGI, N 16 ; RONCORONI, FJS 2000, n° 839, 3).

La **conséquence** d'une résiliation en temps inopportun est la **nullité** du congé. Au contraire de ce qui est prévu en matière de mandat (cf. [art. 404 al. 2 CO](#)), le destinataire du congé (nul) ne peut réclamer de dommages-intérêts. Toutefois, la partie qui a résilié peut remplacer ce congé par un autre prononcé en temps opportun (ZK-HIGI, N 14 ; [BSK OR I-STUDER /KOLLER, N 1](#)).