Urteilskopf

112 II 35

7. Arrêt de la Ire Cour civile du 4 mars 1986 dans la cause Zurbuchen contre commune des Verrières (recours en nullité)
Regeste (de):
Rechtsnatur der entgeltlichen Überlassung eines zum Finanzvermögen einer Gemeinde gehörenden Vermögensteils.

Eine Vereinbarung, wonach eine Gemeinde während einer gewissen Zeit einem Bauern gegen Entrichtung einer Abgabe eine nicht Bestandteil des Verwaltungsvermögens bildende Weide zu Nutzen und Gebrauch überlässt, stellt einen Pachtvertrag i.S. von Art. 275 ff. OR dar.

Regeste (fr):
Nature juridique de la cession, à titre onéreux, de l'usage d'un bien relevant du patrimoine fiscal d'une commune.

La convention par laquelle une commune cède, pendant un certain temps, à un agriculteur l'usage et la jouissance d'une parcelle de pâturage qui n'est pas affectée au domaine public, moyennant le paiement d'une redevance, constitue un bail à ferme au sens des art. 275 ss CO.

Regesto (it):
Natura giuridica della cessione, a titolo oneroso, dell'uso di un bene appartenente al patrimonio finanziario di un comune.

La convenzione con cui un comune cede, per una certa durata e contro un corrispettivo, a un agricoltore l'uso e il godimento di un fondo pascolativo non facente parte del demanio pubblico, costituisce un contratto d'affitto ai sensi degli art. 275 segg. CO.

Sachverhalt ab Seite 36

BGE 112 II 35 S. 36

A.- La commune des Verrières met à la disposition des agriculteurs qui y ont leur domicile les pâturages communaux, pour le pacage, moyennant le paiement d'une redevance. Cette pratique a fait l'objet successivement de plusieurs règlements communaux régissant la répartition des terres et le tarif des redevances. Le dernier en date a été adopté le 9 décembre 1983 par le Conseil général de la commune. Le 28 septembre 1984, le Conseil communal et la Commission d'agriculture ont adressé aux agriculteurs intéressés une lettre les informant qu'à partir du 1er novembre 1984, ils ne pourraient plus "disposer des pâturages communaux comme précédemment", mais uniquement en application du nouveau règlement.

B.- Le 6 novembre 1984, l'agriculteur Fritz Zurbuchen a adressé au Tribunal du district du Val-de-Travers une demande concluant principalement à la nullité absolue de la résiliation, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de trois ans. Niant l'existence d'un bail entre parties, la commune des Verrières a conclu au rejet de la demande. Par jugement du 11 février 1985, le tribunal saisi a déclaré la demande irrecevable. Il

considérait en effet que les parties n'étaient liées que par des rapports de droit public. Par arrêt du 15 mai 1985, la Cour de cassation civile neuchâteloise a rejeté un recours de Zurbuchen.

C.- Zurbuchen interjette un recours en nullité contre cet arrêt, dont il demande l'annulation avec renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision. Il se plaint de l'application du droit (public) cantonal en lieu et place du droit (civil) fédéral. A son avis, les parties sont liées par un bail à ferme, auquel la commune ne peut mettre un terme que par une résiliation conforme à la loi. L'intimée conclut au rejet du recours.
Le Tribunal fédéral admet le recours, annule l'arrêt attaqué et renvoie la cause à la cour cantonale pour nouveau prononcé.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Les conditions formelles de l'ouverture de la voie du recours en nullité sont remplies.

En effet, le recourant se prévaut d'un tel cas de recours (art. 68 al. 1 lettre a OJ). D'autre part, l'arrêt attaqué ne peut pas faire l'objet d'un recours en réforme, car la valeur litigieuse n'atteint pas 8'000 francs (art. 46 OJ) sur le vu des indications non contestées fournies par le recourant.

2. Il est à juste titre incontesté que les pâturages de la commune ne sont pas affectés au domaine public et relèvent donc de son patrimoine fiscal (cf. ATF 107 II 47 /48 et les références). Dès lors, les actes par lesquels cette collectivité dispose de la propriété, de l'usage ou de la jouissance de ces biens ressortissent également au droit privé (ATF 97 II 377 consid. 3c et les références). La cour cantonale n'explique pas pour quelle raison la détermination des biens affermés échapperait au droit privé, notamment à l'autonomie de la volonté dans la fixation de l'objet du contrat. Il sied de distinguer ce qui fait l'objet du contrat de droit privé des règles internes que se donne la collectivité publique pour déterminer à quelles conditions elle conclura avec des tiers par une offre ou une acceptation. Ces règles internes ne modifient en rien la nature juridique de contrats qui, par leur nature, ressortissent au droit privé, même lorsqu'elles ont pour effet la conclusion de contrats dits d'adhésion (cf., mutatis mutandis, l'arrêt ATF 106 Ia 325 ss consid. 3a et b, concernant les soumissions précédant une adjudication de travaux). La convention par laquelle la commune cède, contre rémunération, l'usage et la jouissance d'une parcelle de pâturage pendant un certain temps est donc un bail à ferme (art. 275 ss CO; art. 23 à 27 LPR, RS 211.412.11; loi fédérale du 21 décembre 1960 sur le contrôle des fermages agricoles, RS 942.10). Que la convention des parties soit éventuellement contraire aux dispositions du bail à ferme agricole n'empêche pas qu'elle leur soit soumise. La cause doit dès lors être renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle la juge au regard du droit civil fédéral en lieu et place du droit public cantonal.