

# VD\_FINDINFO HC / 2017 / 485 vom 4. Mai 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-05-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_485](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___485)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 485 du 4 mai 2017

IT: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 485 del 4 maggio 2017

## Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À FERME AGRICOLE, PROLONGATION DU DÉLAI | 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al.

### E. 1.2

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Déposé dans le délai de dix jours de l'art. 314 al. 1 CPC par une personne qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), soit le fermier, l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### E. 3.1

Invoquant une constatation inexacte et lacunaire des faits et une violation de l'art. 257 CPC, l'appelant soutient que si le contrat de bail à ferme le liant aux intimés avait bel et bien pour objets deux domaines, soit celui W.\_\_\_\_\_ et celui T.\_\_\_\_\_, le congé donné par les bailleurs n'aurait en revanche pas porté sur ces deux domaines, comme retenu à tort par le premier juge, mais uniquement sur celui W.\_\_\_\_\_. L'appelant fait ainsi valoir que l'état de fait serait litigieux et que la situation juridique ne serait pas claire, soit que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC ne seraient pas réalisées, de sorte que la requête en cas clair serait irrecevable.

### E. 3.2.1

Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la

situation juridique est claire (let. b). La procédure sommaire prévue par cette disposition est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 1122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement, mais rendent au contraire crédible qu'une administration des preuves « complexe » – par la réquisition de pièces, l'audition de témoignages ou encore la mise en oeuvre d'une expertise – sera nécessaire pour trancher la question (cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch , décembre 2012), et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter bail.ch , septembre 2015 ; TF 5A\_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3 ; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). En définitive, l'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle. Il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (TF 4A\_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6).

### **E. 3.2.2**

Le bail forme un tout, ce qui implique que s'il est résilié, le congé déploie ses effets pour l'ensemble des locaux loués (Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 9.1, p. 642). Ainsi, le congé

ne peut pas être partiel (Lachat, in Commentaire romand, 2012, n. 7 ad art. 266a CO), ce qui signifie que le congé qui porte sur une seule partie des locaux loués est nul (Weber, Basler Kommentar, n. 1 a ad art. 266a CO ; Mietrecht für die Praxis, 2016, n. 25.12, p. 688). Tout au plus un tel congé doit-il être perçu comme une offre de contracter, respectivement de passer un avenant au contrat de bail existant (Montini, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme 2017, n. 43 ad art. 266a CO ; Lachat, op. cit. [CR], n. 7 ad art. 266a CO). En cas de contrats formellement distincts, le Tribunal fédéral, dans un arrêt de 1999 publié aux ATF 125 III 231, a implicitement admis le principe du congé portant sur une seule partie des locaux loués (cf., à ce sujet, Montini, op. cit., n. 44 ad art. 266o CO).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il est admis qu'il n'y a qu'un seul contrat de bail signé entre les parties, contrat qui porte sur une superficie agricole de 5'744,57 ares, subdivisée en domaines, territoires, appartement, bâtiments ruraux, écuries à chevaux, grange, remise, rural et autre hangar. Indépendamment de cette subdivision, on ne saurait considérer que chaque objet, énuméré en première page du bail à ferme, peut être résilié séparément, puisque le bail à ferme porte en définitive sur l'ensemble de ces objets, indivisibles du fait qu'il y a un seul contrat de bail à ferme. C'est d'ailleurs le bail dans son entier qui a été résilié, sans mention d'un domaine particulier. C'est ce qui a bien été compris par le premier juge, lorsqu'il s'est prononcé tant sur la première que sur la seconde demande de prolongation. Le fait que le chiffre I du dispositif du jugement du 2 décembre 2009 mentionne que le bail à ferme agricole dont il est question porte « sur le domaine W.\_\_\_\_\_ de la commune de F.\_\_\_\_\_ », ne saurait rien y changer. On ne peut en tout cas en déduire qu'en tant qu'il porte sur les autres objets, le contrat resterait valable au-delà de l'échéance fixée au 31 mars 2010. Rien de tel ne ressort de la motivation du jugement. D'ailleurs, dans la requête du locataire qui a abouti au jugement du 2 décembre 2009, l'intéressé ne demandait pas autre chose que l'annulation de la résiliation de bail à lui notifiée et l'octroi d'une prolongation de six ans. Or, comme indiqué ci-dessus, c'est le bail dans son entier qui a été résilié, sans mention d'un domaine particulier. Le fait que l'appelant reprenne le texte du dispositif du premier jugement dans le cadre de sa requête de seconde prolongation est sans aucune incidence, étant observé que l'on comprend parfaitement du jugement du 3 mai 2016 qu'il s'agit de prolonger une seconde fois le bail à ferme agricole qui a fait l'objet du jugement du 2 décembre 2009. Il ne ressort pas du dispositif du second jugement et encore moins de sa motivation qu'il ne serait pas ici question de la prolongation du bail conclu le 29 mars 2001, dans son ensemble, mais d'une prolongation partielle. Aucun fermage séparé n'a été convenu et l'on voit bien que le montant versé à titre de fermage annuel pour 2016 à avril 2017 concerne l'ensemble du fermage, puisqu'aucune mention du versement d'un fermage partiel n'est faite, pas plus que la part qui serait concernée, le cas échéant, par ce paiement, à supposer que l'on doive considérer qu'il s'agisse effectivement d'un paiement partiel, comme sous-entendu par l'appelant. En outre, il ressort de l'appel que l'ensemble du domaine est exploité par le fermier, ce qui permet encore d'exclure tout accord des parties quant à une éventuelle modification du contrat relative à son objet, en cours de bail. Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le premier juge a estimé que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire. On ne saurait donc admettre une violation de l'art. 257 CPC.

### **E. 4.1**

L'appelant critique ensuite le délai de grâce fixé à soixante jours pour obtempérer au jugement entrepris. Pour l'appelant, la fixation de ce délai découlerait manifestement d'une

constatation lacunaire des faits par le premier juge, en ce sens qu'il ne tiendrait pas compte du fait, pourtant allégué, qu'il (ndr : l'appelant) s'emploie activement, depuis plus de six ans, à la recherche d'une nouvelle structure lui permettant de poursuivre l'exercice de son métier et que l'objet du litige est son outil de travail, avec toutes les conséquences que cela implique. La décision entreprise, qui ordonne l'évacuation des domaines W.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, sur la Commune de F.\_\_\_\_\_, prend appui sur deux jugements définitifs et exécutoires, dont le premier date de fin 2009 déjà. Il s'ensuit que manifestement le fermier a eu le temps de s'organiser afin d'entreprendre les démarches nécessaires à l'évacuation ordonnée. Ces éléments ont du reste été pris en compte dans la fixation de la durée maximale de prolongation du bail, arrêtée le 2 décembre 2009. En cela, le délai de soixante jours doit être considéré comme suffisant, étant précisé qu'il court dès jugement exécutoire, soit dès notification du présent arrêt motivé, sauf en cas d'effet suspensif accordé, le cas échéant, par le Tribunal fédéral dans l'hypothèse d'un recours fédéral. Dans ces conditions, il n'importe pas que le fermier n'ait pas retrouvé pour l'heure une solution de remplacement, dès lors qu'il a disposé de suffisamment de temps pour s'organiser. Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue qu'il a été relevé, dans le cadre du jugement du 2 décembre 2009, que le fermage fixé par la commission d'affermage ne permettait pas de couvrir les charges du domaine, ce qui est passé sous silence par l'appelant lorsqu'il parle de pesée des intérêts en présence, puisqu'il se contente en définitive de relater ses propres intérêts sans faire état de ceux de la partie adverse.

#### **E. 4.2**

L'appelant dénonce encore une violation du principe de la proportionnalité, en se prévalant de « motifs humanitaires ». Pour lui, le principe général de la proportionnalité justifierait d'octroyer un délai de grâce au 31 décembre 2020 pour procéder à l'évacuation du domaine W.\_\_\_\_\_. Quoiqu'en pense l'appelant, les motifs humanitaires interviennent non pas au stade de l'expulsion, mais à celui ultérieur de l'exécution forcée (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820) . Par ailleurs, fixer un délai de grâce au 31 décembre 2020 reviendrait à accorder une seconde prolongation, ce qui est clairement proscrit par la loi, comme cela a été exposé dans le jugement du 3 mai 2016, définitif et exécutoire. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

#### **E. 4.3**

Au regard de ce qui précède, il n'y a aucune nécessité, sur la base de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, de renvoyer la cause à la première instance, comme l'invoque – à titre subsidiaire – l'appelant.

#### **E. 5**

En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision querellée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse au fermier un nouveau délai pour évacuer les lieux, dès lors que le délai de soixante jours qui lui a été imparti à cet effet court dès jugement exécutoire (consid. 4.1 supra) . Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.