

VD_FINDINFO HC / 2020 / 709 vom 29. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___709

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 709 du 29 octobre 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 709 del 29 ottobre 2020

Regeste

BAIL À FERME AGRICOLE, OBLIGATION D'ENTRETIEN, SOUS-LOCATION, RÉSILIATION, JUSTE MOTIF | 17 LBFA, 22 al. 3 LBFA, 22b let. b LBFA

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est dirigé contre un jugement rejetant la demande en constatation de la validité d'un congé donné dans le cadre d'un bail à ferme agricole.

E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2.1

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. 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 références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 2.2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). On distingue vrais et faux nova. Lorsque — comme en l'espèce — un juge unique statue en première instance, on considère que les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et que les faux nova (ou pseudo nova) sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats

principaux (cf. TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3). S'agissant des vrais nova, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et les réf. citées). Il n'est pas admissible d'introduire en appel un vrai novum dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence nécessaire, aurait déjà pu être présenté en première instance (pseudo novum ; TF 5A_756/2017 précité consid. 3.4).

E. 2.3

Les appelants ont produit de nombreuses pièces à l'appui de leur écriture, non numérotées et hors bordereau. Il ne ressort pas des moyens soulevés en appel que les appelants auraient eu connaissance de faits ou de moyens de preuve après la clôture des débats de première instance. En conséquence, ces pièces, produites en vrac, doivent être déclarées irrecevables.

E. 3.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_37612016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2, non publié à l'ATF 142 III 271 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, publié in RSPC 2015 p. 512 ; TF 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 52 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

E. 3.2

En l'espèce, dans une partie intitulée « En faits » de l'acte d'appel, les appelants reprennent leur propre version des faits, sans exposer aucunement en quoi les faits retenus par le premier juge seraient erronés ou lacunaires, contrairement à leur devoir de motivation. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte de cette partie de leur écriture d'appel, qui est irrecevable.

E. 4.1

Les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir retenu qu'il y avait un manquement à l'obligation d'exploitation ni un défaut d'entretien de la parcelle litigieuse. Le constat établi par huissier judiciaire le 19 octobre 2018 en attesterait, de même que les témoignages de W. _____ et de N. _____, selon lesquels la remise en état de la parcelle n° Q. _____ a coûté 30'000 francs. Les appelants soutiennent également que le témoignage du garde forestier G. _____ ne devrait quant à lui pas être retenu, dès lors

que celui-ci ne fait que reprendre les déclarations de l'intimé et qu'il s'est rendu sur les lieux bien après que le défaut d'entretien avait été signalé par les appelants.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 22 al. 3 LBFA, le fermier est tenu de pourvoir à ses frais au bon entretien de la chose affermée. Il est tenu de procéder, conformément à l'usage local, aux menues réparations et, en particulier, à l'entretien ordinaire des chemins, passerelles, fossés, digues, haies et clôtures, toitures, aqueducs, etc. Le bailleur peut résilier le bail par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant si, malgré la protestation ou la sommation écrites du bailleur, le fermier continue à ne pas respecter l'obligation d'entretien visée à l'art. 22 al. 3 (art. 22b let. b LBFA). La loi ne prévoit pas d'autres conditions, notamment l'existence d'un juste motif. La résiliation pour justes motifs est réglée à l'art. 17 LBFA, qui prévoit que si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant (art. 17 al. 1 LBFA). La disposition correspond aux art. 297 et 266g CO et on peut s'y référer pour l'interpréter (Tercier/Carron/Bieri, Les contrats spéciaux,

E. 4.3

Les appelants font valoir deux éléments à l'appui de leur constat selon lequel le fermier n'aurait pas respecté ses obligations d'entretien de la parcelle. Tout d'abord, ils se prévalent du fait que du matériel de chantier ait été entreposé sur le terrain et, d'autre part, qu'un arbre soit mort. Ils s'appuient principalement sur le constat d'huissier, dont le premier juge a tenu compte, et qui retient qu'une large bande de terre a été retournée sur la parcelle, que le chantier est bordé par des barrières, que du matériel y est entreposé (pelle mécanique, plots de béton, bétonnière, benne contenant des gravats de chantiers, caisses en bois, conduits, godets pour pelle mécanique, etc) et que l'herbe s'est arrêtée de pousser. Ce constat, établi le 15 octobre 2018 n'est toutefois plus d'actualité. En effet, il ressort des témoignages W._____ et de N._____ que l'endroit utilisé par V._____ SA pour stocker son matériel de chantier a été remis en état à l'issue dudit chantier et W._____ a d'ailleurs précisé qu'un montant de 30'000 fr. avait été investi pour cette remise en état. Les appelants ne prétendent au demeurant pas que la parcelle aurait conservé des séquelles du chantier. Ainsi, le fait qu'une partie de la parcelle ait été temporairement utilisée à des fins d'entreposage de matériel pour le chantier voisin ne saurait être considéré comme une violation du devoir d'entretien de la parcelle – qui a retrouvé sa configuration initiale avant l'échéance du bail – ni comme un événement grave qui rendrait intolérable la poursuite des rapports contractuels, sous réserve du fait qu'il faille y voir un contrat de sous-location qui aurait été conclu en violation du contrat principal, ce qui sera examiné ci-dessous. S'agissant du cerisier, les appelants font grand cas du constat d'huissier qui mentionne qu'un arbre est mort, photo à l'appui. L'huissier mentionne encore que l'accès à l'arbre est rendu difficile par le chantier. Or il ressort de la photo produite en annexe du constat que l'arbre est de l'autre côté de la zone délimitée par le chantier. Par ailleurs, le garde-forestier a constaté que les arbres fruitiers de la parcelle étaient âgés de plus de cinquante ans et qu'ils n'apportaient aucune plus-value mais devaient être abattus en raison de leur dangerosité. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce témoignage ne saurait être écarté au seul motif qu'il corrobore les déclarations de la partie adverse. Par ailleurs, si le garde-forestier s'est rendu sur la parcelle postérieurement aux comminations des appelants, cela ne l'empêche pas d'avoir un regard critique et professionnel sur l'évolution de l'arbre

litigieux et les éventuelles causes de sa dégénérescence. Il a d'ailleurs déclaré n'avoir constaté aucune blessure sur le tronc ni sur les racines de l'arbre litigieux, ce qui prouve qu'il a été en mesure d'examiner si l'on pouvait considérer que le chantier litigieux avait causé la mort de l'arbre. Quoi qu'il en soit, on voit mal que la mort d'un cerisier de plus de cinquante ans, quelle que soit la cause de sa mort si, par impossible, il ne fallait pas considérer qu'il soit simplement mort de vieillesse, puisse être considérée comme le résultat d'une violation du devoir d'entretien du fermier ou qu'il en découle une impossibilité pour le bailleur de poursuivre les rapports contractuels.

E. 5

.1 Les appelants reprochent encore au premier juge d'avoir retenu que Z. _____ avait connaissance de la sous-location de la parcelle par le propriétaire du chantier. Pour les appelants, il ne ressort pas des témoignages qu'ils auraient été informés par la société V. _____ SA de la requête d'entreposage de matériel sur une partie de la parcelle Q. _____.

E. 5.2

A cet égard, les appelants ont une lecture partielle des témoignages. Interpellé sur l'allégué 25, qui est libellé comme suit : «V. _____ SA s'est ainsi adressée à la demanderesse Z. _____ pour lui demander l'autorisation d'utiliser une surface de quelques centaines de m² située sur la parcelle Q. _____ de Servion », le témoin W. _____, administrateur de la société en question, a déclaré que c'était exact et le témoin N. _____, contremaître, a précisé que c'était le directeur qui s'était chargé de prendre langue avec l'appelante et qu'il avait ensuite reçu un message de celui-ci afin qu'il contacte le fermier. Il peut dès lors être tenu pour constant que l'appelante Z. _____ a été contactée par la société V. _____ SA et avait connaissance de la demande de la société précitée de pouvoir entreposer du matériel de chantier sur la parcelle dont l'intimé était locataire. En transmettant les coordonnées du fermier, l'intéressée a ainsi tacitement accepté la mise à disposition du terrain.

E. 6.1

Les appelants font encore valoir que le jugement attaqué aurait dû se référer au contrat de bail à ferme, objet de la résiliation anticipée, lequel contrat stipule dans son quatrième article que le fermier ne peut sous-affermer, ni sous-louer tout ou partie de l'objet du bail, ni l'échanger, ni le céder, ni procéder à des mises de fleuries, sans l'autorisation écrite du bailleur. Or en l'espèce, aucune autorisation n'aurait été délivrée par écrit.

E. 6.2

A cet égard, le premier juge a exposé de façon convaincante les motifs pour lesquels on ne pouvait pas retenir l'existence d'un contrat de sous-location, ce qui excluait l'existence d'un juste motif de résiliation du bail à ferme agricole. En effet, il ne ressort pas du dossier qu'il y ait eu un contrat de sous-location, dès lors que le fermier n'a pas encaissé de loyer de la part de V. _____ SA, ce qui ressort non seulement des déclarations des parties mais surtout du témoignage de W. _____ qui a déclaré ne pas avoir reçu de facture pour l'entreposage de matériel mais avoir financé la remise en état. Le fait que l'intimé ait indiqué, dans un courrier du 5 décembre 2018 par l'intermédiaire de son assurance protection juridique, qu'aucune sous-location n'avait été encaissée ne saurait être interprété, comme semblent le soutenir les appelants, en ce sens qu'il s'agissait bien d'un contrat de sous-location mais sans contrepartie financière de la part du sous-locataire, dès lors que le loyer est précisément l'un des éléments constitutifs du contrat de bail. Enfin, il n'est pas contesté que le montant

forfaitaire de 1'000 fr. perçu par l'intimé représentait un dédommagement pour la perte de récolte et les frais de réensemencement. Ce moyen, mal fondé, doit être rejeté.

E. 7

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et le jugement entrepris confirmé. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants Z._____, A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé X._____ n'ayant pas été invité à se déterminer.

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