

VD_FINDINFO HC / 2024 / 289 vom 29. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___289

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 289 du 29 mai 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 289 del 29 maggio 2024

Regeste

REJET DE LA DEMANDE, BAIL À FERME AGRICOLE, MOTIVATION DE LA DEMANDE, RÉSILIATION, ABUS DE DROIT, PROLONGATION DU BAIL À FERME | 2 al. 2 CC, 16 LBFA, 27 LBFA, 9 LDFR, 311 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 3.1

A titre liminaire, il convient de se pencher sur un aspect de l'argumentaire de l'appelant, qu'il n'est pas aisé de saisir pleinement. Dans le chapitre « II.- OBJET DE L'APPEL » (cf. appel p. 3), outre se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu, l'appelant expose qu'il démontrera au fond que le jugement entrepris est erroné en ce qu'il a considéré que la résiliation du contrat de bail à ferme d'entreprise agricole du 14 juin 2010 ne constituerait pas un abus de droit au sens de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et en ce qu'il a considéré que les conditions d'une prolongation de bail au sens de l'art. 15 al. 3 LBFA en sa faveur ne seraient pas réunies. Pourtant, s'il développe plus loin ses griefs afin de démontrer le caractère abusif de la résiliation au sens de l'art. 2 al. 2 CC (cf. appel pp. 7 à 16), il n'évoque plus l'art. 15 al. 3 LBFA mais fonde ses critiques sur une mauvaise application de l'art. 27 LBFA, pour se plaindre, subsidiairement, de l'absence de prolongation du contrat de bail (cf. appel pp. 16 à 20). Il invoque in fine dans ce cadre une prolongation du bail de six ans (cf. appel p. 20), durée maximale prévue à l'art. 27 al. 4 LBFA mais incompatible avec l'art. 15 al. 3 LBFA, qui prévoit une prolongation maximale de deux ans. Au demeurant, l'appelant évoque à nouveau brièvement l'art. 15 al. 3 LBFA dans sa réplique spontanée, pour exposer uniquement qu'à son sens, la première juge aurait considéré à tort que cette disposition « ne s'appliquerait pas au cas d'espèce et que quand bien même celui-ci s'appliquerait, la résiliation n'aurait prétendument pas de conséquence pénible pour [lui] ou sa famille, de sorte qu'une prolongation de bail ne se justifierait pas sous cet angle » (cf. réplique spontanée p. 6). Si l'appelant s'exprime effectivement et développe ses moyens s'agissant des conséquences pénibles qu'aurait la résiliation du bail pour lui et sa famille (cf. appel pp. 18 à 20 par exemple), il ne dit en revanche mot des raisons qui justifieraient d'appliquer l'art. 15 al. 3 LBFA au cas d'espèce. Or, la présidente a refusé toute prolongation du bail au sens de l'art. 15 al. 3 LBFA aux motifs, d'une part, que cet article ne s'appliquait pas in casu – la résiliation du bail à ferme étant intervenue au terme du bail et non de manière anticipée – et, d'autre part, que l'appelant avait échoué à démontrer les conséquences pénibles de la fin du bail pour lui ou sa famille.

E. 3.2

Si une décision comporte une double motivation (c'est-à-dire deux motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires), il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune d'elles est contraire au droit (en application de

l'art. 42 LTF [loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110], cf. ATF 142 III 364 consid. 2.4 ; ATF 138 III 728 consid. 3.4 ; 136 III 534 consid. 2). Cette jurisprudence trouve également application sous l'empire du CPC (cf. art. 311 CPC ; TF 4A_525/2014 du 5 mai 2014 consid. 3). On ne peut parler de double motivation que si chacun de ses pans suffit à sceller le sort de la cause (TF 4D_9/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3.1). C'est le cas par exemple lorsque le premier juge retient qu'aucun accord (un contrat de conseil ayant pour objet une plateforme informatique) n'a été conclu entre les parties (motivation principale) et qu'il ajoute que, même si l'on admettait l'existence d'un accord, le demandeur n'aurait de toute façon pas démontré la valeur des prestations pour lesquelles il entendait être rémunéré (motivation subsidiaire) (TF 4A_614/2018 du 8 octobre 2019 consid. 3.2 ; TF 4A_525/2014 du 5 mai 2014 consid. 3).

E. 3.2.1

3.2.3 ; TF 4A_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 5.2). La question de savoir si une personne est habilitée à exploiter elle-même des terres agricoles est une question de fait (TF 4A_260/2019 précité consid. 2). La charge de la preuve afférente à la volonté du bailleur – respectivement de ses membres ou sociétaires – d'exploiter la chose affermée personnellement, ainsi qu'à son aptitude à le faire, incombe à l'intéressé. La volonté d'exploitation personnelle étant un fait interne, celle-ci ne peut être établie qu'à partir de circonstances extérieures (CACI 21 mars 2022/148 consid. 3.2.2. ; Studer/Hofer, op. cit. , n. 586 ad art. 27 LBFA, p. 403 et les réf. cit.).

E. 3.3

En l'espèce, la motivation de la présidente pour rejeter toute prolongation du bail au sens de l'art. 15 al. 3 LBFA est une double motivation, chacun des deux pans du raisonnement de la première juge justifiant de manière indépendante le refus de toute prolongation. Dès lors, pour peu qu'il faille comprendre l'appel comme portant notamment sur cette question, il appartenait à l'appelant de démontrer que non seulement la résiliation entraînerait des conséquences pénibles pour lui et sa famille – ce qu'il a fait, mais également que l'art. 15 al. 3 LBFA est bien applicable à son cas, ce qu'il n'a finalement pas tenté. Partant, tout éventuel grief de l'appelant contre la non-prolongation de son bail en application de l'art. 15 al. 3 LBFA est irrecevable.

E. 4.1

Cela étant précisé, l'appelant ne conteste pas que le contrat portant sur les parcelles concernées soit un contrat de bail à ferme agricole au sens de l'art. 4 LBFA et que ce contrat a été résilié par l'intimée pour le prochain terme au 15 juin 2022, l'appelant ne soutenant pas qu'il s'agirait d'une résiliation anticipée. L'appelant indique en revanche considérer que la résiliation de son bail à ferme agricole serait constitutive d'un abus de droit au double motif que « la résiliation est intervenue en raison du fait qu'il a fait valoir de bonne foi ses droits en contestant la validité de l'autorisation obtenue par l'intimée au moment de l'acquisition du domaine des I._____, le 14 juin 2010, au moyen de déclarations et engagements contraires à la réalité » et que « le motif évoqué pour la résiliation du bail, à savoir l'exploitation personnelle par l'intimée du domaine, relevait de la posture procédurale et ne correspondait aucunement à la réalité de la situation ». On comprend ainsi que l'appelant se plaint du fait que l'intimée aurait indiqué un faux motif (l'exploitation personnelle) à l'appui de la résiliation, qui constituerait en réalité un congé-représailles. L'appelant soutient subsidiairement que le bail devrait être prolongé au sens de l'art. 27

LBFA, l'exclusion d'une telle prolongation retenue par la première juge en application de l'art. 27 al. 2 let. c LBFA n'étant pas réalisée dès lors que l'intimée n'avait pas démontré que son administrateur co-actionnaire Y. _____ et sa co-actionnaire B. _____ entendaient exploiter personnellement le domaine agricole. Il fait en outre valoir que la fin du contrat de bail à ferme pour le 15 juin 2022 aurait pour lui des conséquences à tout le moins pénibles, sans que les prétendus intérêts de l'intimée le justifient.

E. 4.2.1.1

supra). Ces griefs sont dès lors vains.

E. 4.2.1.2

Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Contrairement au régime de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_560/2017 du 1^{er} mars 2018 consid. 3.2), ici inapplicable dès lors qu'il concerne les baux d'habitations et de locaux commerciaux, l'abus de droit doit être manifeste (CACI 5 septembre 2022/448 consid. 4.2.1 ; CACI 31 octobre 2018/613 consid. 3.3.3). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 143 III 666 consid. 4.2 ; ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.4). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières autorisant à retenir une telle exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 ; ATF 133 III 61 consid. 4.1). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 ; sur le tout : TF 4A_454/2022 du 17 novembre 2022 consid. 5.1). Pour être qualifié d'abusif, l'exercice d'un droit doit aller à l'encontre du but même de la disposition légale qui le consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste. En définitive, l'application des règles de la bonne foi ne saurait en aucun cas servir à vider la loi de sa substance et à réaliser des objectifs que le législateur, conscient des divers intérêts qu'il avait à prendre en considération, n'a pas voulu atteindre (ATF 107 la 206 consid. 3b ; CACI 5 septembre 2022/448 consid. 4.2.1 ; CACI 31 octobre 2018/613 consid. 3.3.3).

E. 4.2.2

Aux termes de l'art. 27 al. 1 LBFA, lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail. Selon l'art. 27 al. 2 LBFA, si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement pas lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée ; la prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée (let. c). S'agissant de la capacité à être exploitant à titre personnel, il y a lieu de se référer à l'art. 9 LDFR (TF 4A_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 2 et les réf. cit. ; CACI 21 mars 2022/148 consid. 3.2.2). A teneur de cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres

agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1). En outre, est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2), distinction qui provient de l'ancien droit successoral paysan (cf. art. 620 et 621 al. 2 aCC). La jurisprudence du Tribunal fédéral en définit plus précisément les contours (TF 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2). Pour ce qui est tout d'abord de l'exploitant à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres ; dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle (ATF 115 II 181 consid. 2a et 2b ; ATF 107 II 30 consid. 2). Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie importante du travail aux champs, à l'étable et à la ferme (y compris le travail administratif), ainsi que le travail en relation avec la commercialisation des produits. Ceci implique, dans les petites unités, que la personne concernée effectue elle-même la grande partie des travaux des champs et de gestion du bétail ; dans les entreprises plus importantes, elle peut bien entendu recourir à du personnel, respectivement à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, elle ne saurait pourtant ne s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à l'exploitation en plus de la direction de l'entreprise. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir ; s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (TF 2C_783/2021 du 7 septembre 2022 consid. 6.2.1 ; TF 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 ; sur le tout : TF 2C_520/2021 précité consid. 6.2 et les réf. cit. ; TF 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1, non publié in ATF 135 II 123). Le droit foncier agricole ne crée pas un statut exclusif pour les agriculteurs : toute personne qui exerce une activité agricole à titre de loisir peut également être considérée comme exploitante à titre personnel, si elle remplit les conditions de l'art. 9 LDFR (TF 2C_334/2021 précité consid. 4.2 et la réf. cit.). Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR), elle suppose que la personne intéressée possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole (ATF 110 II 488 consid. 5 [critères développés en application des art. 620 ss aCC mais qui restent pertinents sous la loi sur le droit foncier rural : ATF 134 III 586 consid. 3.1.2]). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture ou possède une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble qu'elle entend acquérir (on ne peut exiger des agriculteurs de loisirs qu'ils aient suivi une formation agricole complète [TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1]) ou encore, suivant les cas, si elle a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acheter (TF 2C_334/2021 précité consid. 4.2 ; TF 4A_260/2019 précité consid. 2.3 ; TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1 ; TF 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2b, 2c et 4a). La capacité d'exploiter à titre personnel doit en outre être examinée au regard de la capacité et de la situation financières de celui qui

entend reprendre l'entreprise agricole, le principe de l'exploitation à titre personnel ne pouvant déployer ses effets que si l'acquéreur est à même d'exploiter de manière durable (TF 5C.5/1998 du 12 février 1998 consid. 4a ; sur le tout : TF 2C_520/2021 précité consid. 6.2 et les réf. cit.). Un projet générant un revenu n'est pas une condition pour l'octroi d'une autorisation d'acquérir un immeuble agricole, puisqu'un tel immeuble peut être acheté dans le but d'y exercer un hobby (l'acquéreur devant cependant toujours être un exploitant à titre personnel ; TF 2C_334/2021 précité consid. 5.1.3 et les réf. cit.). Les entreprises agricoles peuvent être exploitées sous la forme d'une personne morale. Les personnes morales remplissent l'exigence de l'exploitation à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) lorsque le/leurs membre/s ou associé/s disposant d'une participation majoritaire remplit/remplissent les conditions posées pour être reconnu/s comme exploitant à titre personnel ou qu'au moins la majorité de ces personnes travaille dans l'exploitation (TF 2C_20/2021 du 19 novembre 2021 consid. 7.1 ; TF 5A.22/2002 du 7 février 2003 consid. 2.2 in RDAF 2004 I 846). En outre, le détenteur de la participation majoritaire doit pouvoir disposer de l'entreprise, constituant l'actif principal de la personne morale, de manière à pouvoir l'utiliser comme instrument de travail, comme s'il en était directement propriétaire. Les personnes morales ne sont toutefois reconnues comme exploitantes à titre personnel qu'avec retenue (sur le tout : ATF 140 II 233 consid.

E. 4.3

D'emblée, il est relevé qu'Y. _____ et B. _____ sont les uniques actionnaires de l'intimée, le premier étant en outre son administrateur. Ainsi, pour que l'intimée remplisse l'exigence de l'exploitation à titre personnel, la qualité d'exploitants à titre personnel doit pouvoir être reconnue aux prénommés. Cela étant précisé, force est de constater que le présent arrêt peut se résumer à déterminer si, ainsi que le soutient l'appelant et contrairement à ce qu'a retenu la présidente, l'intimée n'a en réalité pas démontré que ses actionnaires exploiteront personnellement la chose affermée. Dans la négative, soit si l'appelant échoue à démontrer sa position, alors non seulement le bail ne saurait être prolongé au sens de l'art. 27 LBFA, dès lors que les conditions de l'exclusion d'une telle prolongation seraient remplies selon l'art. 27 al. 2 let. c LBFA, mais l'argumentaire de l'appelant relatif à l'abus de droit tomberait également, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur sa pertinence juridique. En effet, dans cette dernière hypothèse, l'intimée n'aurait pas indiqué un motif fallacieux à l'appui de sa résiliation, mais bien la réalité. Il est encore précisé qu'il ne serait alors pas utile de déterminer si la résiliation entraînerait des conséquences pénibles pour l'appelant, un tel critère devant uniquement être pris en compte dans l'appréciation générale de l'art. 27 al. 1 LBFA et non en cas d'exclusion du principe de la prolongation fondée sur l'art. 27 al. 2 LBFA, puisqu'il n'y a alors plus de place pour le pouvoir d'appréciation du juge, qui doit refuser de prolonger le bail lorsque l'un des motifs mentionnés à ce dernier alinéa se présente (Studer/Hofer, op. cit. , pp. 383 s.). Seul est ainsi déterminant le point de savoir si l'appelant démontre que la présidente a retenu de manière erronée que la partie bailleuse entendait exploiter personnellement la chose affermée.

E. 4.4.1.1

Dans ce cadre, l'appelant argue que l'intimée, par ses actionnaires, ne dispose pas de la capacité professionnelle ou de la formation suffisante pour exploiter l'entreprise agricole concernée.

E. 4.4.1.2

Dans le jugement entrepris, la présidente a retenu, à ce sujet, qu'Y._____ et B._____ avaient obtenu en 2014 une patente arboricole – décernée par l'école G._____, après réussite des examens certifiant quelques 248 périodes de cours sur 30 jours de formation qui avaient eu lieu du 27 août 2013 au 24 juin 2014. Les intéressés avaient également suivi des cours pour contrôler le feu bactérien et B._____ avait en outre participé à un cours d'introduction à l'arboriculture biologique en 2019. La présidente a indiqué que l'école G._____ propose des cours offrant des formations initiales dans le domaine de l'agriculture en général (notamment CFC d'agriculteur ou CFC d'arboriculteur), délivre également, dans le domaine des formations professionnelles supérieures et continues, des patentes d'arboriculture destinées à préparer les candidats à installer, conduire, gérer et cultiver un verger, et dispense la formation nécessaire pour obtenir le permis de traiter les sols, que les intéressés avaient obtenu. Elle a retenu que cette école est un centre reconnu dans le Canton de Vaud qui permet d'acquérir la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole au sens de la jurisprudence. Selon la présidente, les actionnaires de l'intimée ont ainsi les capacités d'exploiter à titre personnel une exploitation agricole. L'appelant rétorque que les actionnaires de l'intimée n'ont aucune formation particulière dans le domaine agricole et qu'ils ont uniquement suivi « une très brève formation limitée à une seule exploitation arboricole, formation donnée sur une trentaine de jours ». Selon l'appelant, cette formation avait pour but de fournir les bases de l'exploitation d'un verger de l'ordre de 1.5 hectares, mais n'avait rien à voir avec l'exploitation d'une entreprise agricole portant sur 40 hectares. L'appelant fait valoir qu'en outre, un exploitant au sens de l'art. 9 LDFR suppose la possibilité de percevoir notamment des paiements directs. Or, à forme de l'art. 4 OPD, une formation complète dans le champ de l'agriculture certifiée par la délivrance d'une attestation fédérale de formation professionnelle au sens de l'art. 37 LFPR ou d'un certificat fédéral de capacité au sens de l'art. 38 LFPR est indispensable. La formation suivie par Y._____ et B._____ ne leur permettrait ainsi pas de remplir ces conditions et, par conséquent, de percevoir des paiements directs. L'appelant ajoute que l'intimée « a fait produire en procédure divers contrats démontrant que ses actionnaires ne sont pas capables d'exploiter seuls l'entreprise agricole, puisqu'ils nécessitent l'appui de nombreux mandataires ».

E. 4.4.1.3

La position de l'appelant ne saurait être suivie. En effet, celui-ci soutient que la formation des actionnaires de l'intimée serait insuffisante, en définitive au seul motif que dite formation aurait eu pour but l'exploitation d'un verger de l'ordre de 1.5 hectares et non de 40 hectares. Or, ces faits ne sont pas constatés dans le jugement entrepris et l'appelant ne motive aucunement qu'il y aurait lieu de compléter un état de fait lacunaire à cet égard, ni ne fait référence à une quelconque pièce censée les établir. Quoi qu'il en soit, on ne voit pas, et l'appelant ne le démontre pas, que la gestion par l'intimée de la surface arboricole qu'elle exploite depuis plusieurs années ne lui aurait pas permis d'acquérir l'expérience et les compétences nécessaires à la gestion d'un plus grand domaine, compte tenu des formations acquises par ses actionnaires. En particulier, l'appelant se garde bien d'énoncer les difficultés que l'intimée ne serait pas en mesure de surmonter. En outre, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il affirme que la formation en arboriculture aurait été très brève, puisque le certificat d'arboriculteur patenté a été délivré par une école reconnue pour la qualité des formations qu'elle dispense, ce qu'il ne remet pas en question du reste. Ainsi l'appelant ne démontre pas que la présidente aurait erré en retenant de manière étayée que la

formation des actionnaires de l'intimée constitue une formation agricole adéquate in casu . Il se contente en réalité d'opposer péremptoirement son appréciation à celle de la présidente, sans pour autant discuter des motifs du jugement entrepris. Partant, son grief est irrecevable, respectivement doit être rejeté. En outre, contrairement à ce qu'il soutient, la perception de paiements directs au sens de l'OPD n'est pas une condition à la reconnaissance de l'exploitation personnelle telle que définie par la jurisprudence (cf. TF 2C.747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.3 in fine), étant rappelé que l'on ne peut exiger des agriculteurs de loisirs qu'ils aient suivi une formation agricole complète (cf. consid. 4.2.2 supra). Par ailleurs, ainsi que retenu ci-dessus (cf. consid. 2.2.3 supra), le fait de savoir si une formation déterminée remplit les conditions de l'art. 4 OPD et permet ainsi l'obtention de paiements directs est une question de fait. Partant, il ne suffit pas pour l'appelant d'affirmer de manière définitive que la formation d'Y._____ et B._____ ne leur permettrait pas d'obtenir des paiements directs, encore faut-il qu'il démontre pour quelle(s) raison(s) cela ne serait pas possible, ce qu'il ne fait aucunement. Son grief est ainsi insuffisamment motivé. Par surabondance, le jugement entrepris ne traite pas de cette question et l'appelant ne soutient pas qu'il aurait allégué en première instance que la formation des actionnaires de l'intimée serait insuffisante à cet égard. Il s'agit ainsi d'un fait nouveau, dont la recevabilité doit être examinée à l'aune de l'art. 317 al. 1 CPC. Or, à l'évidence, il ne saurait s'agir d'un vrai nova . En outre, l'appelant n'explique aucunement les raisons pour lesquelles il n'aurait pas pu alléguer ce fait en première instance, de sorte qu'il ne démontre pas qu'il aurait fait preuve de la diligence requise. Partant, ce fait nouveau serait de toute manière irrecevable (cf. consid. 2.2.2.1 supra). Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelant relatif aux paiements directs est irrecevable, respectivement doit être rejeté. La référence de l'appelant aux « divers contrats » produits en première instance – sans plus amples précisions s'agissant desdits contrats, qui démontreraient que les actionnaires de l'intimée ne sont pas capables d'exploiter seuls l'entreprise agricole, est insuffisamment motivée et partant irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour de céans de fouiller le dossier de première instance et de choisir les pièces qui conviendraient pour étayer l'argumentation lapidaire proposée. Il ressort au demeurant du jugement litigieux que la présidente a retenu que les actionnaires de l'intimée se sont adjoints les services de professionnels (N._____ Sàrl de M._____) pour commencer l'exploitation des grandes cultures. Elle a conclu qu'il lui paraissait ainsi évident que si les professionnels du milieu agricole s'engageaient auprès de l'intimée pour l'aider à exploiter son domaine, celle-ci, et plus précisément ses deux seuls actionnaires, avaient acquis les connaissances nécessaires pour gérer une entreprise agricole. A nouveau, l'appelant ne démontre pas les raisons pour lesquelles l'appréciation de la présidente serait erronée, se limitant à soutenir l'inverse. Il ressort plutôt de ce qui précède que les actionnaires de l'intimée ont pris soin de s'assurer l'appui de professionnels en vue de leur prochaine activité, ce qui tend à démontrer leur diligence et leur sérieux. Au surplus, on relèvera, sans que cela soit déterminant, qu'il ressort du jugement entrepris que, depuis 2011, les actionnaires de l'intimée ont entrepris des démarches pour revitaliser un verger d'une surface de 1 à 1.5 hectares, exclu du bail à ferme agricole conclu avec l'appelant, et ont commencé la production de cidre, qui était encore en phase de test au moment de la reddition du jugement querellé, cela en collaboration avec le centre de viticulture et d'œnologie de [...], reconnu pour sa compétence dans le domaine viticole notamment. Selon la présidente, pour exploiter ce verger, outre l'acquisition des connaissances nécessaires, les intéressés ont acquis le matériel nécessaire, se sont inscrits auprès de la Caisse de

compensation en qualité d'indépendants dans le domaine de l'agriculture et ont déclaré le verger dans le cadre du recensement des parcelles, sous un numéro d'exploitation. En parallèle, Y. _____ et B. _____ exploitent environ 84 hectares de forêt. Ce qui précède tend à confirmer que les intéressés disposent, avec leur formation, des capacités professionnelles pour exploiter le domaine agricole concerné. L'appelant n'évoque pas les éléments qui précèdent, sauf pour affirmer que la production de cidre, toujours « en phase de test » alors même qu'elle aurait débuté depuis pratiquement 10 ans, confirmerait l'absence de compétences professionnelles des actionnaires de l'intimée. S'il ressort du jugement litigieux qu'Y. _____ et B. _____ exploitent un verger de 1 à 1.5 hectares depuis 2011, il n'est toutefois pas établi que les intéressés entreprennent de produire du cidre depuis le début. A défaut de faire référence à une quelconque pièce censée démontrer que cela ferait « pratiquement 10 ans » qu'ils tenteraient de produire du cidre, l'argument de l'appelant est inconsistant, étant au surplus relevé qu'il ressort du jugement entrepris que la première cuvée de cidre a eu lieu en automne 2021. Au demeurant, le simple fait d'effectuer des tests en vue de la commercialisation d'un produit ne saurait démontrer l'incompétence des actionnaires de l'intimée à gérer un domaine agricole. L'appelant échoue ainsi à démontrer que ce serait à tort que la présidente a retenu qu'au regard de l'ensemble des éléments au dossier, Y. _____ et B. _____ avaient établi qu'ils disposaient de la capacité professionnelle et de la formation suffisantes pour exploiter l'entreprise agricole concernée.

E. 4.4.2.1

L'appelant soutient ensuite que les actionnaires de l'intimée n'ont pas apporté la preuve de l'exploitation à titre personnel.

E. 4.4.2.2

Dans le jugement querellé, la présidente a retenu que l'intimée avait rendu vraisemblable que ses deux seuls actionnaires gèreraient et exécuteraient personnellement les travaux agricoles, énumérant précisément les activités qu'ils déploieraient, mais également les tâches qu'ils délégueraient conformément à l'usage local (récolte assumée par un tiers possédant une moissonneuse-batteuse). Les actionnaires de l'intimée avaient également la disponibilité nécessaire pour effectuer de tels travaux. Selon la présidente, d'une part, B. _____ n'avait pas d'activité professionnelle autre que l'exploitation du verger, et d'autre part Y. _____ avait réorganisé son temps de travail et son autre activité pour pouvoir assumer une grande partie des travaux agricoles. L'intimée était en outre propriétaire des bâtiments nécessaires pour l'exploitation du domaine. La première juge a considéré que l'intimée, en produisant un budget pour les années à venir – établi sur la base d'estimations effectuées par des professionnels de la branche, avait ainsi démontré de manière convaincante qu'en intégrant les grandes cultures, l'exploitation pourrait à terme être rentable. L'intimée avait dès lors rendu vraisemblable, s'agissant d'un fait futur, que ses actionnaires s'étaient engagés activement à cultiver personnellement les terrains actuellement affermés. L'appelant fait grief à la première juge d'avoir retenu que l'exploitation à titre personnel aurait été rendue vraisemblable, ce qui ne respecterait pas l'exigence de preuve au sens de l'art. 8 CC. En outre, compte tenu des liens familiaux entre B. _____ et l'administrateur de l'intimée Y. _____, ainsi que de ses liens économiques avec l'intimée en sa qualité de co-actionnaire, ses déclarations ne pourraient être considérées comme probantes. Cela vaudrait d'autant moins que l'avocat de l'intimée aurait reconnu avoir eu des contacts avec l'intéressée. Selon l'appelant, la présidente ne

pouvait ainsi pas retenir, sur la base des déclarations de B._____, que celle-ci et son époux gèreraient personnellement l'exploitation. En outre, l'appelant estime qu'il apparaît totalement invraisemblable qu'Y._____, avocat et expert fiscal de formation et de profession, fondateur d'un bureau d'avocats « il y a deux ans », renonce à son activité professionnelle et aux « revenus extrêmement confortables » qu'il en retirerait pour se lancer dans l'exploitation d'un domaine agricole. Enfin, l'appelant argue que la présidente ne pouvait retenir que l'intimée avait démontré que l'exploitation serait rentable. Il estime que la pièce 131 – intitulée « budget d'exploitation agricole 2022-2031 » – produite par l'intimée en procédure de première instance « aligne comme des noix sur un bâton, des chiffres dont la pertinence n'a pas été évaluée ». Il relève que l'ensemble des projections tient compte de « paiements directs nets » de 66'602 fr. par année. Or, comme déjà évoqué, Y._____ et B._____ ne rempliraient pas les conditions de l'art. 4 OPD pour en bénéficier. En retranchant ainsi le montant de 66'602 fr. du budget produit par l'intimée, il ressortirait de dite pièce 131 que l'exploitation projetée par l'intimée serait déficitaire durant plus de sept ans. Enfin, selon l'appelant, rien n'indiquerait que les autres chiffres mentionnés dans la pièce 131 seront atteints.

E. 4.4.2.3

En l'espèce, il convient d'emblée de relever que l'appelant se méprend sur le degré de la preuve exigé concernant l'engagement des actionnaires de l'intimée de cultiver personnellement le domaine agricole. En effet, la jurisprudence prévoit précisément que, s'agissant d'un fait futur, il suffit à l'acquéreur de rendre ce comportement simplement vraisemblable (cf. consid. 4.2.2 supra). Aucun reproche ne saurait ainsi être fait à la première juge à ce sujet. En ce qui concerne le caractère probant des déclarations de B._____, la position de l'appelant ne saurait être suivie, sauf à vider l'art. 27 al. 2 let. c LBFA de sa substance. En effet, personne d'autre que les futurs exploitants ne peuvent témoigner de leur volonté intime. Surtout, ces déclarations doivent être appréciées au regard des circonstances, lesquelles les corroborent en l'occurrence. En effet, ainsi que retenu par la présidente, à la conclusion du contrat de bail à ferme agricole en 2010, l'intimée bailleuse avait déjà consigné par écrit, dans ledit contrat, une réserve sur sa volonté d'exploiter pour son propre compte une partie de la chose affermée. On renvoie au surplus aux éléments susmentionnés, soit notamment le fait que les actionnaires de l'intimée ont ensuite commencé à se former dans le domaine agricole, en particulier en arboriculture en 2013-2014, qu'ils ont en outre commencé à s'organiser pour l'exploitation des surfaces exclues du contrat de bail, en particulier pour l'exploitation d'un verger depuis 2014 à tout le moins, et qu'ils se sont inscrits auprès de la Caisse de compensation en qualité d'indépendants dans le domaine de l'agriculture en 2017 et 2018. Ils se sont par ailleurs adjoints l'aide et les conseils de professionnels dans le cadre de cette activité, notamment en vue de son élargissement. Ils ont acquis du matériel agricole. Sur ce dernier point, l'appelant soutient (cf. ch. 53 de la réplique spontanée) que les pièces produites par l'intimée ne démontreraient pas les dernières acquisitions de matériel agricole, dès lors qu'il ressortirait uniquement des offres pour ledit matériel. D'une part, l'appelant ne fait référence à aucune pièce à cet égard et il n'appartient pas à la Cour de céans de les rechercher, de sorte que le grief est irrecevable pour défaut de motivation. D'autre part, il ressort en réalité du dossier de première instance qu'ainsi que l'a retenu le jugement litigieux, des factures du 31 janvier 2023 pour trois machines agricoles, soit notamment un déchaumeur, un élévateur et un tracteur, dont les prix de vente étaient respectivement de 17'232 fr., 42'200 fr. et 170'354 fr., ont effectivement été produites sous bordereau de

l'intimée du 8 février 2022, avec le permis de circulation pour le tracteur délivré à celle-ci le 1^{er} février 2022. Le grief de l'appelant est par conséquent vain. Concernant le fait que l'appelant estime totalement invraisemblable qu'Y. _____ renonce à son activité professionnelle et aux revenus en découlant, il sied de relever qu'il ne ressort pas du jugement entrepris que l'intéressé serait expert fiscal et qu'il tirerait de son activité des « revenus extrêmement confortables ». Ces faits, qui semblent nouveaux, ne sont pas recevables au sens de l'art. 317 al. 1 CPC et ne sont au demeurant pas prouvés par l'appelant, celui-ci se contentant de les affirmer sans aucune référence à une quelconque pièce. Surtout, la motivation de l'appelant n'en est pas une, mais constitue uniquement un postulat, par définition irrecevable. En effet, l'appelant ne saurait en définitive se borner à soutenir que l'avis de la présidente, selon lequel il est vraisemblable qu'Y. _____, notamment, gèrera et exécutera personnellement les travaux agricoles, serait totalement invraisemblable, sans démonstration rigoureuse. Au surplus, lors de son interrogatoire, Y. _____ a précisément confirmé qu'il avait décidé fin 2019 – début 2020 de réorganiser son temps, ce qui l'avait conduit à quitter son poste d'associé dans son ancien cabinet et à démarrer une nouvelle étude d'avocat avec deux autres associés, précisant que dans le cadre de cette réorganisation, il avait été clair sur le fait que la gestion du domaine serait prioritaire dans les tâches à effectuer, ce dont ses associés avaient été avertis par écrit. Y. _____ a encore confirmé qu'il arrivait à dégager du temps lorsque c'était nécessaire pour la gestion du domaine, ce qui était sa priorité. Il a exposé qu'il comptait effectuer personnellement les tâches sur le domaine concernant les grandes cultures au moyen de ses propres machines, soit le travail du sol, de semailles, d'apport d'engrais et le suivi phytosanitaire, au début avec l'aide d'un spécialiste. Il a précisé que la récolte serait faite par un tiers, que cela était usuel pour la plupart des agriculteurs qui n'avaient pas de moissonneuse-batteuse, et qu'il allait, avec son épouse, commercialiser directement les produits récoltés auprès des centrales d'achat. De son côté, B. _____ a indiqué qu'elle n'avait pas d'activité professionnelle autre que l'exploitation du verger, qui représentait selon elle un taux d'occupation de 50 %. Elle a ajouté souhaiter, avec son époux, mettre en place une vision intégrée et cohérente du point de vue de la biodiversité et de la production sur l'ensemble du domaine, raison pour laquelle son époux et elle-même avaient le projet d'intégrer des grandes cultures et de gérer l'ensemble du domaine comme ils le faisaient alors pour le verger. On ne saurait ainsi reprocher à la présidente d'avoir retenu qu'au regard de l'ensemble des éléments du dossier et au stade de la vraisemblance, Y. _____ et B. _____ avaient démontré qu'ils gèreraient et exécuteraient personnellement les travaux agricoles au sens de la jurisprudence fédérale. Enfin, s'agissant de la rentabilité de l'exploitation de l'intimée, outre le fait que ce critère rentre en réalité dans le cadre de l'appréciation de la capacité d'exploiter à titre personnel, il convient de relever qu'un projet générant un revenu n'est pas une condition, puisqu'un immeuble agricole peut être acheté dans le but d'y exercer un hobby, la situation financière de celui qui entend reprendre l'entreprise agricole devant être analysée pour déterminer – concrètement – si l'acquéreur est à même d'exploiter le domaine de manière durable (cf. consid. 4.2.2 supra). Cela étant rappelé, force est de constater que les arguments de l'appelant tombent à faux. En effet, comme retenu ci-dessus (cf. consid. 4.4.1.3 supra), son grief selon lequel les actionnaires de l'intimée ne pourraient pas percevoir de paiements directs au sens de l'OPD est irrecevable, respectivement doit être rejeté. Pour le reste, l'appelant ne formule que des critiques d'ordre général à l'encontre du budget produit en première instance sous pièce 131, sans plus amples développements. Ainsi, l'avis selon lequel « rien n'indique que les

autres chiffres mentionnés [dans cette pièce] seront atteints » relève d'une simple spéculation et ne constitue pas une motivation suffisante. Au demeurant, contrairement à ce qu'il soutient, la présidente a considéré ledit budget comme probant, indiquant qu'il avait été établi par des professionnels de la branche. A cet égard, il ressort de l'état de fait du jugement entrepris que N._____ Sàrl a établi un « rapport relatif à l'estimation des marges brutes des cultures et de l'estimation des paiements directs » (pièce 133) laissant apparaître des marges brutes d'un total de 43'560 fr., sans contributions, et un total des paiements directs estimés à quelques 66'600 francs. Or, l'appelant n'évoque aucunement cet élément, et a fortiori ne critique pas ce rapport, ni ne remet d'ailleurs en question le fait que N._____ Sàrl soit un professionnel de la branche. Partant, les critiques de l'appelant s'agissant de la situation financière de l'intimée sont insuffisamment motivées et partant irrecevables, respectivement doivent être rejetées dès lors que l'intéressé ne démontre pas d'erreur dans le raisonnement de la présidente.

E. 4.4.3.1

L'appelant soutient encore que l'exploitation du domaine agricole par l'intimée n'entrerait pas dans le but social de celle-ci et que « le siège social de l'intimée se situe à [...] et non à [...], lieu où est censé être exploité le domaine agricole ». Il argue en outre que l'intimée ne pourrait être crue lorsqu'elle indique qu'elle entend exploiter un domaine agricole, dans la mesure où, au moment de la signature de l'acte de vente des parcelles agricoles en 2010, elle s'était engagée à l'égard de la Commission foncière rurale à exploiter une gravière et où, pratiquement 13 ans plus tard, elle ne l'avait toujours pas fait.

E. 4.4.3.2

En l'espèce, le but de l'intimée porte notamment, selon l'art. 3 de ses statuts, sur l'exploitation des ressources du sol. Une telle formulation n'exclut pas une activité agricole. Au demeurant, si l'appelant affirme péremptoirement le contraire, il n'explique aucunement quelles en seraient les raisons. Surtout, on relèvera que l'appelant a lui-même vendu en 2010 à l'intimée les parcelles litigieuses sur lesquelles porte le bail à ferme agricole, sans qu'il ait considéré que le but de cette société constituait un empêchement. Sauf à caractériser une mauvaise foi, ce que l'appelant a accepté par le passé, soit le fait de vendre des terres agricoles à l'intimée, doit lui être opposé aujourd'hui au moment d'examiner la faculté de celle-ci à les exploiter. S'agissant de la distance entre le siège de l'intimée et le lieu des parcelles agricoles à exploiter, l'argument est dénué de pertinence dès lors qu'on comprend bien qu'une société exerce son activité non pas directement par elle-même mais au travers des personnes physiques qui l'animent, respectivement qui ont la charge de la représenter, de sorte que le grief doit être rejeté. Enfin, concernant l'exploitation de la gravière qui n'a toujours pas débuté, la présidente a considéré que l'argumentaire de l'appelant, qui n'avait pas convaincu la Commission foncière rurale, ne la convainquait pas non plus, dès lors que l'exploitation de ladite gravière avait été empêchée en raison d'un litige civil qui avait commencé quatre ans après l'autorisation d'acquérir, ajoutant que le fait que le procès ait été intenté par l'intimée ne signifiait pas encore qu'elle avait fourni de fausses informations à l'autorité administrative. L'appelant ne discute aucunement de la motivation de la première juge, se contentant de répéter ses arguments présentés en première instance. Le grief est ainsi irrecevable, respectivement rejeté pour les mêmes motifs que ceux avancés par la présidente et rappelés ci-dessus.

E. 4.5

Partant, l'appelant échoue à démontrer que c'est à tort que la présidente a retenu que les conditions de l'art. 27 al. 2 let. c LBFA étaient réalisées, soit que l'intimée avait démontré que ses actionnaires entendaient exploiter personnellement la chose affermée. Aucune prolongation au sens de l'art. 27 LBFA ne saurait ainsi être imposée à l'intimée. En outre, dès lors que l'intimée entend effectivement exploiter elle-même, par ses actionnaires, la chose affermée, le motif de résiliation indiqué à l'appelant correspond pleinement à la réalité, de sorte que l'argumentaire de ce dernier relatif à un éventuel abus de droit tombe.

E. 5

A toutes fins utiles et sans que cela soit déterminant sur l'issue du litige, il est encore précisé les éléments suivants.

E. 5.1

On relèvera que, s'agissant du grief de congé-représailles invoqué par l'appelant à l'appui de l'abus de droit qu'il fait valoir, outre que son raisonnement ne saurait être suivi dès lors que l'intimée a établi que le congé avait été donné pour que ses actionnaires exploitent personnellement le domaine agricole, on rappellera qu'à la conclusion du contrat de bail à ferme agricole en 2010, l'intimée avait déjà consigné par écrit, dans ledit contrat, une réserve sur sa volonté d'exploiter pour son propre compte une partie de la chose affermée. Du reste, on précisera que l'appelant, fermier et vendeur en juin 2010, n'a introduit sa requête en révocation que le 9 juin 2020 auprès de la Commission foncière rurale, soit quelques jours avant l'échéance du délai de péremption de 10 ans prévu par l'art. 71 al. 2 LDFR, alors qu'il ne pouvait ignorer, habitant la région et étant membre d'une autorité communale de la région, que l'exploitation de la gravière n'avait pas débuté.

E. 5.2

Par ailleurs, l'appelant ne peut tirer aucun argument du fait qu'ensuite de la demande de motivation de la résiliation du bail à ferme agricole qu'il a formulée le 26 janvier 2021, le conseil de l'intimée ait dans un premier temps indiqué qu'il répondrait après en avoir conféré avec le « représentant de [s]a mandante ». On ne saurait critiquer la volonté de la partie bailleresse de discuter avec ses représentants de la réponse à donner à la demande de l'appelant, en particulier au vu du climat conflictuel qui régnait déjà entre les parties, étant rappelé que l'appelant avait déposé le 9 juin 2020 une demande en révocation de l'autorisation octroyée à l'intimée. N'est également pas critiquable le fait que l'intimée ait donné le motif de la résiliation par courrier du 12 février 2021. Surtout, contrairement à ce que semble penser l'appelant (cf. réplique spontanée p. 12), l'intimée n'avait aucune obligation de motiver la résiliation du bail à ferme agricole (cf. consid.

E. 6.1

supra), l'appelant ne dispose pas d'un droit à être entendu par la présente autorité judiciaire de deuxième instance et son audition n'amènerait pas à poser d'autres constatations relatives à l'état de fait pertinent, selon une appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les réf. cit. ; TF 5A_388/2018 du 3 avril 2019 consid. 4.1).

E. 6.2

A toutes fins utiles, on précisera que le fait que l'appelant aurait « toujours respecté ses obligations et exploité les parcelles dans le respect des conditions très précises posées dans le contrat de bail à ferme » (cf. appel p. 20) est également sans importance dans la présente cause, dès lors que même si ce fait était prouvé et retenu, il ne changerait pas les

raisonnements qui précèdent, respectivement le résultat du présent arrêt.

E. 7

L'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu. Dans ce cadre, celui-ci se plaint du fait que la présidente lui a refusé la preuve par expertise qu'il avait offerte pour démontrer les conséquences pénibles pour lui de la fin du bail. Force est toutefois de considérer qu'au vu de ce qui précède, il ne saurait être mis en œuvre une expertise portant sur des faits non pertinents dans la présente cause. Dès lors qu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu invoquée par l'appelant pourrait avoir sur l'issue du litige (cf. TF 5A_395/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1.2), ce grief est vain.

E. 8.1

Avec sa réplique spontanée, l'appelant a requis – à titre de mesure d'instruction – la tenue d'une audience, « compte tenu des enjeux liés à cette affaire, soit notamment la crainte d'une perte très importante de son chiffre d'affaires ».

E. 8.2

Selon l'art. 316 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (al. 1), ordonner un deuxième échange d'écritures (al. 2) et administrer les preuves (al. 3)

E. 8.3

En l'espèce, la requête de l'appelant doit être rejetée. En effet, au vu des considérants qui précèdent, outre le fait que le motif avancé par l'intéressé en relation avec son chiffre d'affaires est dénué de pertinence, comme vu ci-dessus (cf. consid.

E. 9

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il versera en outre à l'intimée la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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