

# VD\_FINDINFO HC / 2024 / 38 vom 29. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_38](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___38)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 38 du 29 janvier 2024

IT: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 38 del 29 gennaio 2024

## Regeste

BAIL À LOYER, BAIL À FERME AGRICOLE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, CAS CLAIR | 254 al. 1 CPC, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 4

Le 20 mai 2020, l'appelante, assistée d'un avocat, a déposé une requête de mesures provisionnelles auprès de la juge de première instance. Elle a conclu à ce qu'il soit fait interdiction à l'entreprise [...] de pénétrer sur la parcelle n° [...] et de procéder à tout acte de disposition sur cette parcelle l'empêchant de l'exploiter. L'appelante a invoqué être au bénéfice d'un contrat de bail à ferme agricole portant sur l'ensemble des parcelles n° [...] de la commune de [...] et nos [...] de la commune de [...]. Plus largement, elle a soutenu être au bénéfice d'un contrat de bail à ferme agricole portant sur l'ensemble des parcelles de la propriété de l'intimée et constituant l'entreprise agricole en tant que telle. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 11 janvier 2021, la présidente a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée par l'appelante le 20 mai 2020. L'appel interjeté par l'appelante contre cette ordonnance a été rejeté par le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans son arrêt du 31 décembre 2021 (n° 609).

### E. 5

a) Par courriel du 4 mai 2021 adressé au conseil de l'intimée, [...], Directeur général ad interim de la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (ci-après : DGAV) mentionnait « une copie du bail qui lie [...] au propriétaire de la parcelle [...] », soit l'intimée, et précisait que « l'entier de la parcelle est affermé à [...] ». En réponse à ce courriel, le conseil de l'intimée a répondu le même jour à [...] notamment que les informations qui lui avaient été communiquées étaient inexactes, que les parcelles étaient affermées à l'appelante, que la partie de la parcelle n° [...] non constituée en vigne était exclue du bail à ferme et que, pour le surplus, [...] n'avait jamais exploité le parc du château en pâturage extensif. b) L'appelante a obtenu un Certificat de capacité d'agriculture qui lui a été délivré le 31 juillet 2021 et a été inscrite en qualité d'agricultrice indépendante auprès de la Caisse de compensation AVS avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### E. 6

a) Par courrier de son conseil du 30 mars 2023, l'intimée a informé l'appelante qu'elle était invitée à un état des lieux de sortie de l'objet affermé le 13 avril 2023 à 13h00. Elle lui a indiqué en particulier que le capital fermier mis à sa disposition devrait être restitué sur place, propre et en bon état de fonctionnement, que l'intégralité des objets affermés devrait être rendue propre, en ordre et libre de tous occupants et de tous autres objets n'appartenant pas à l'intimée. Elle l'a finalement informée que, lors de l'état des lieux, elle procéderait à

un examen de l'ensemble des immeubles agricoles qui lui avait été affermé, et de leur bon état d'entretien. Par courrier de son conseil du 12 avril 2023, l'appelante a pris acte du fait que l'état des lieux de sortie était fixé au lendemain. b) Le 13 avril 2023, quelques heures avant l'état des lieux de sortie, l'intimée a encore sommé l'appelante de tenir à sa disposition l'intégralité des objets formant le capital fermier afin de procéder à l'état des lieux de sortie. Un représentant de l'intimée s'est présenté à l'heure et sur les lieux de rendez-vous. L'appelante se trouvait toujours dans les locaux affermés et ne les avait pas libérés et a refusé, par l'intermédiaire de son conseil, de procéder à l'état des lieux de sortie.

#### **E. 7**

a) Le 30 juin 2023, l'appelante a déposé une demande de révision auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal tendant notamment à l'annulation de l'arrêt du 5 septembre 2022 (procédure AX15.030021). L'appelante rappelait que le contrat de bail avait été conclu entre elle et l'intimée et qualifiait l'exploitation de « son exploitation ». Elle alléguait notamment que des démarches de vente du domaine avaient été effectuées par l'intimée à son insu et exposait avoir découvert « par l'intermédiaire de son époux » des éléments complémentaires remettant en cause l'intégralité de la motivation dudit arrêt (all. 29 de la demande de révision). Par arrêt du 9 août 2023 (n° 314), la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a en substance considéré que la demande de révision, manifestement infondée, était irrecevable. b) Le 30 juin 2023, [...] a déposé une requête de conciliation dirigée contre l'intimée auprès de la commission de conciliation dont la conclusion est ainsi libellée : « I. Constaté l'existence du contrat de bail à ferme agricole conclu entre [...], fermier au sens de l'article 4 LBFA et exploitant à titre personnel au sens de l'article 9 LDFR, et D.\_\_\_\_\_, bailleur, portant notamment sur l'entreprise agricole au sens de l'article 7 LDFR propriété de cette dernière, formé par les parcelles hors zone à bâtir n os R.\_\_\_\_\_ de la commune de K.\_\_\_\_\_, ainsi que la parcelle n° [...] de la commune de C.\_\_\_\_\_, [...] pour un fermage annuel de CHF 36'000.- » A l'appui de sa requête, il a en particulier produit un courrier du 29 mai 2002 adressé par l'intimée au Service de l'agriculture de l'Etat de Vaud aux termes duquel celle-ci indiquait avoir décidé « de louer à partir du 1 er janvier 2002 l'intégralité de [son] domaine agro-viticole » à [...] [...]. La Présidente de la commission de conciliation a constaté l'échec de la tentative de conciliation et a délivré une autorisation de procéder le 12 octobre 2023. c) Parallèlement à ce qui précède, les parties s'opposent dans plusieurs autres procédures, en particulier une cause opposant l'intimée à l'appelante ayant trait à la restitution de sommes perçues par celle-ci à titre de sous-locations non-autorisées est également pendante (AX20.051667).

#### **E. 8**

a) Par requête en protection des cas clairs formée le 20 avril 2023, l'intimée a, avec suite de frais et dépens, pris les conclusions suivantes : « I. Ordre est donné à B.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CPC qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, d'évacuer immédiatement les objets qui lui étaient précédemment affermés, soit tout ou partie des parcelles n os R.\_\_\_\_\_ de la commune de K.\_\_\_\_\_ ainsi que la parcelle n° [...], de la commune de C.\_\_\_\_\_, y compris les locaux et de les libérer de tous biens leur appartenant et de toutes personnes. II. Ordre est donné à B.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CPC qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, de restituer immédiatement les clés dont elle est en possession et permettant l'accès aux objets mentionnés sous chiffre I et à tout ou partie de bâtiments érigés sur ces derniers. III. A défaut pour B.\_\_\_\_\_ d'évacuer

volontairement les objets mentionnés sous chiffre I, dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire, autoriser D. \_\_\_\_\_, sur simple présentation de la décision à intervenir, à en requérir l'exécution forcée, au besoin par voie d'ouverture forcée, sous l'autorité déléguée de l'Huissier du Tribunal d'arrondissement de La Côte lequel pourra s'adjoindre le concours de tout agent de la force publique. » b) Par réponse du 5 juillet 2023, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête du 20 avril 2023. c) Le 24 juillet 2023, l'intimée a complété ses conclusions par le chiffre IV suivant : « IV. B. \_\_\_\_\_ est condamnée au paiement d'une amende disciplinaire de CHF 2'000.- (deux mille francs suisses) au sens de l'article 128 alinéa 3 CPC ». d) Le 25 septembre 2023, [...] a passé un ordre de bonification en faveur de l'intimée pour la somme de 3'000 francs. e) Le 2 octobre 2023, l'intimée a déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles dirigée contre l'appelante et [...] tendant en substance à la cessation par ceux-ci de la récolte du raisin et à la restitution des fruits cueillis. Dans cette écriture, l'intimée rappelait que l'appelante était fermière du domaine et que son époux l'exploitait. Elle fondait sa requête en particulier sur l'art. 643 CC. En droit : 1. 1.1 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). Si la décision a été rendue en procédure sommaire – tel que cela est le cas en l'occurrence s'agissant d'une procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC) –, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]). 1.2 Interjeté en temps utile par une partie qui justifie d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. 2.1 2.1.1 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 en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie toutefois pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle peut se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3). 2.1.2 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. 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 déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales 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 le grief doit être déclaré irrecevable. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 loc. cit. ; TF 5A\_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4 ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

2.1.3 En procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC) (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 27 novembre 2023/479 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clairs du bailleur (cf. TF 4A\_470/2022 du 4 janvier 2023, consid. 4.1 ; CACI 11 septembre 2023/368).

2.2 2.2.1 En l'espèce, l'appelante a produit quatre pièces. La première pièce est une pièce de forme, soit recevable. Les pièces 2 à 4 sont toutes postérieures à la décision de première instance et ont été produites à l'appui de l'appel, si bien qu'elles réalisent les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC et sont donc recevables.

2.2.2 En l'espèce, à l'appui de son grief de défaut de légitimation passive, l'appelante invoque des faits qui ne sont pas constatés par l'autorité précédente sans formuler de grief de constatation inexacte des faits. Ils sont partant irrecevables et avec eux les griefs que l'appelante tente d'en tirer.

3. 3.1 L'appelante reproche à la présidente d'avoir accepté de procéder en cas clairs, conformément à la procédure prévue par l'art. 257 CPC. Elle invoque notamment que ce ne serait pas elle mais son mari qui serait le fermier, partant le titulaire du bail conclu avec l'intimée. Le bail n'aurait donc pas été résilié correctement puisque la résiliation n'a été adressée qu'à l'appelante et celle-ci n'aurait au surplus pas la qualité pour défendre à la requête en cas clairs. Au demeurant la question serait « pendante » et ne pourrait « être décevamment tranchée en application de l'art. 257 CPC alors qu'une procédure au fond est en cours ».

3.2 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaires et simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi

apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure des cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). 3.3 Pour le surplus, son reproche à la présidente de n'avoir pas examiné en profondeur la question de la qualité de fermier de l'époux de l'appelante est infondé. La présidente s'est en effet référée au jugement au fond du 26 mars 2021 de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte – qui statuait sur la validité contestée par l'appelante de la résiliation du bail la liant à l'intimée et lui accordait une prolongation de bail – qui a tranché négativement la question de la qualité de fermier de l'époux, l'appelante alléguant alors non pas qu'elle n'était pas fermière et n'avait donc pas la qualité pour agir ou défendre, mais que son mari et elle étaient tous les deux parties au contrat de bail. A cet égard, elle soutenait alors en particulier que la résiliation du bail lui avait été notifiée à elle uniquement, à l'exclusion de son mari [...], alors que ce dernier était, selon elle, également partie au bail en qualité de fermier. Selon elle, si le bail du 10 mars 2003 avait été établi à son seul nom, il était clair dans l'esprit de toutes les parties que les fermiers étaient non seulement l'appelante mais également [...]. Après une instruction complète, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a cependant considéré que le dossier ne contenait aucun élément de preuve permettant d'admettre que [...] aurait obtenu de l'intimée la qualité de fermier aux côtés de l'appelante. Seul le contrat de bail à ferme agricole passé par écrit avec l'appelante avait été conclu et aucun contrat de bail séparé n'avait été produit. A l'inverse, la requête d'approbation adressée à la Commission d'affermage nommait l'appelante en qualité de fermière et l'annexe II était signée par l'appelante en qualité de locataire. Faute de contrat et d'approbation d'un éventuel contrat par l'autorité compétente, il n'était donc pas possible d'admettre que [...] se serait substitué à son épouse en qualité de fermier. L'appelante avait confié à son époux l'exploitation agricole des lieux, sous sa responsabilité, conformément à l'art. 21a al. 2 LBFA, de sorte que [...] était intervenu sur le domaine en qualité d'exploitant et non de fermier. Nonobstant le fait que celui-ci se soit éventuellement présenté comme fermier à l'égard des tiers, ses actes unilatéraux ne pouvaient pas engager l'intimée ni conduire à admettre que l'exploitant serait devenu partie au contrat de bail à ferme agricole en qualité de fermier. La résiliation n'était donc pas nulle, ni annulable, du fait qu'elle avait été notifiée uniquement à l'appelante, elle seule ayant la qualité de fermière. Comme le relève la présidente dans la décision entreprise, le jugement du 26 mars 2021 n'avait pas été attaqué par l'appelante sur ce point alors même qu'elle avait déposé un appel puis un recours. Cette appréciation ne saurait dès lors, comme l'a retenu la juge de première instance, être examinée à nouveau, le jugement du 26 mars 2021 étant définitif et exécutoire sur cette question. 3.4 Au demeurant, aucun élément ne justifie un tel réexamen, respectivement qu'il soit abouti à un autre résultat que celui auquel a abouti la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans son jugement du 26 mars 2021. En premier lieu, on relèvera que le comportement même de l'appelante rend sa thèse totalement inconsistante. Ainsi seule l'appelante est indiquée, expressément, comme « fermière » sur le contrat de bail à ferme (ce qui figure en page 6 du jugement entrepris et a été également constaté dans l'arrêt CACI du 5 septembre 2022/448 consid. C 4 qui constituent des faits connus du tribunal ; cf ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 ; ATF 135 III 88 consid. 4.1 et réf. cit. ; TF 5A\_689/2019 du 5 mars 2020 consid. 2.2.3 ; TF 5A\_435/2011 du 14 novembre 2011 consid. 9.3.3 ; TF 9C\_748/2009 du 16 avril 2010

consid. 4.5 ; CACI 17 août 2023/333). C'est l'appelante qui a adressé, par son conjoint qui la représentait par procuration, à la Commission d'affermage du canton de Vaud une requête d'approbation du fermage la mentionnant seule en qualité de fermière sur le contrat de bail (comme constaté en page 7 de la décision querellée et dans l'arrêt TF 4A\_444/2022 consid. Aa). Dans ces conditions déjà, on ne saurait considérer que les époux, vu leurs actes clairs, auraient voulu que ce soit non pas l'appelante mais son mari qui soit cocontractant de l'intimée. Leurs actes déjà ne permettent que de retenir que seule l'appelante devait être reconnue comme telle. Au surplus, la requête de mesures provisionnelles du 20 mai 2020 a été déposée auprès de la juge de première instance par l'appelante, qui a conclu à ce qu'il soit fait interdiction à une société tierce de pénétrer sur la parcelle n° [...] et de procéder à tout acte de disposition sur cette parcelle l'empêchant de l'exploiter. L'appelante a invoqué à cette occasion être au bénéfice d'un contrat de bail à ferme agricole portant sur l'ensemble des parcelles propriété de l'intimée et constituant l'entreprise agricole en tant que telle (CACI du 5 septembre 2022/448 consid. C 10). L'appelante encore a, seule, assistée d'un avocat, fait appel le 14 septembre 2021 du jugement du 26 mars 2021, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit dit que la résiliation du 29 octobre 2014 du bail à ferme agricole du 10 mars 2003 la liant à l'intimée était inefficace, soit nulle, subsidiairement annulée (cf. arrêt CACI 5 septembre 2022/448 consid. B). Le 7 octobre 2022, l'appelante a ensuite recouru seule, mais toujours assistée, contre cet arrêt et a conclu notamment à ce qu'une prolongation du bail lui soit accordée jusqu'au 31 décembre 2026 (TF 4A\_444/2022 let. C). Elle seule, par l'intermédiaire de son conseil, a demandé le 30 juin 2023 la révision de l'arrêt de la Cour d'appel civile du 5 septembre 2022/448 et a rappelé dans ses écritures que le contrat de bail avait été conclu entre elle et l'intimée, sans mention de son mari (ch. 8, p. 9 de la demande), qualifiant l'exploitation de « son exploitation » (p. 3 de la demande). Ce faisant, par ses actes de procédure préparés par son avocat, l'appelante a clairement confirmé qu'elle était bien la seule fermière du bail. Elle ne saurait maintenant être suivie lorsqu'elle invoque, après avoir épuisé les voies de droit en sa faveur, que le fermier serait finalement son mari. Outre qu'elle n'est pas crédible, une telle théorie, contraire au principe de bonne foi, ne mérite aucune protection.

3.5 Dans ces conditions, le fait pour [...] d'avoir déposé le 30 juin 2023 – soit deux mois après le dépôt de la requête en évacuation de l'intimée et le jour même où l'appelante a déposé une requête de révision afin d'obtenir l'annulation du bail la liant à l'intimée – une requête de conciliation afin de soutenir qu'il serait en fait le vrai cocontractant de l'intimée n'a aucune valeur ici. Ce d'autant moins que les époux se partagent largement les informations qu'ils apprennent dans le cadre des procédures auxquelles ils sont parties, ce qui ressort en particulier de l'allégué 29 de la demande de révision du 30 juin 2023 (dans lequel l'appelante exposait avoir découvert « par l'intermédiaire de son époux » des éléments complémentaires remettant en cause l'intégralité de la motivation dudit arrêt ; AX15.030021 ; cf. consid. C.7.a supra ). On ne saurait dès lors, au seul motif que les époux ont décidé d'ouvrir de nouvelles procédures, estimer, comme le voudrait l'appelante, que la question de la qualité de fermier de [...] serait pendante, à tout le moins que l'existence de nouvelles procédures sur cette question, du seul fait des actes des époux, rendrait la situation factuelle ou juridique non claire. Ici encore la question de l'identité du fermier lié à l'intimée a été tranchée par le jugement du 26 mars 2021, que l'appelante n'a pas contesté sur ce point. Dans ces conditions, le seul fait que le conjoint de l'appelante réintroduise une procédure en son nom afin, après toutes les démarches vaines de l'appelante, de se voir reconnaître la qualité de fermier de l'intimée, ne

suffit pas à rendre l'état de fait ou de droit non clair. La seule existence de la dernière procédure de [...], qui n'est au demeurant qu'au stade de l'échec (attendu) de la conciliation, ne saurait partant exclure l'application de la procédure en cas clairs, les seules assertions du mari qu'il serait en réalité le fermier ne rendant aucunement vraisemblable que l'appelante ne serait finalement pas la cocontractante, unique, de l'intimée et qu'elle n'aurait pas la légitimité passive concernant l'action en évacuation de l'intimée.

3.6 L'appelante invoque encore à l'appui de la qualité de fermier de son mari, respectivement au doute qu'il devrait y avoir à cet égard, qu'il payait lui-même les fermages. Ce fait n'a pas été constaté par la juge de première instance et l'appelante, en renvoyant sur ce point à la requête de conciliation déposée le 30 juin 2023 par [...], sans plus de détail, ne respecte pas son obligation de motivation, cette pièce faisant plusieurs dizaines de pages. La référence à la pièce 2 de l'appel est vaine, cette pièce bancaire montrant un débit du compte ouvert au nom de [...] en faveur de l'intimée en septembre 2023, soit bien après l'échéance dudit bail et accessoirement en pleine procédure. Au demeurant, que les époux se soient organisés pour que le fermage soit éventuellement payé via un compte du mari de la fermière ne fait pas de lui le cocontractant de l'intimée. Le fait pour les époux de continuer à payer des sommes mensuelles à l'intimée au lieu de quitter les lieux ne saurait pour le surplus être retenu en leur faveur, l'intimée ayant limpидement, notamment par ses différents actes de procédure, indiqué qu'elle souhaitait récupérer le bien affermé à l'appelante. L'appelante invoque à ce sujet la « conclusion d'un nouveau bail tacite ou par actes concludants », reprochant à l'autorité intimée d'avoir à nouveau « purement et simplement » éludé cette question. A tort, vu le raisonnement figurant en page 9 du jugement entrepris (let. h) par lequel la présidente a expressément écarté l'existence d'un bail tacite qui aurait été conclu entre [...] et l'intimée au motif que celle-ci aurait toléré une sous-location en ouvrant action à son encontre en restitution de sommes perçues. Ce raisonnement n'est toutefois pas attaqué par l'appelante, si bien que son grief est irrecevable. Au demeurant, et comme précédemment exposé, des paiements de [...] à l'intimée n'assoient aucunement une telle théorie, ceux-ci n'étant au demeurant pas allégués ni établis par une pièce précise pour la durée du bail à laquelle l'appelante se référerait.

3.7 L'appelante invoque que l'intimée lui aurait réclamé des sous-loyers en se prévalant de la comptabilité tenue par [...]. Ici encore on ne voit pas en quoi cela créerait une qualité de fermier du mari, étant précisé que la pièce à laquelle se réfère l'appelante est la procédure AX20.051667 qui oppose l'intimée exclusivement à l'appelante, sans mention du mari de celle-ci.

3.8 L'appelante invoque encore que son mari exploitait le domaine. Cela n'est pas constaté par l'autorité précédente et l'appelante ne présente à cet égard aucun grief de constatation inexacte des faits. Celui-ci est partant irrecevable. Au demeurant, dans le passage cité ci-dessus (cf. consid. 3.3 supra), la présidente a justement rappelé la différence entre fermier et exploitant, le second n'impliquant pas le premier. La critique, déjà formulée – et tranchée – dans la décision du 26 mars 2021, est ainsi vaine. En reprochant à la juge de première instance de « s'être littéralement substituée à l'autorité appelée à statuer » sur ce point, tout en alléguant quelques lignes plus haut qu'elle aurait « purement et simplement » éludé la question, l'appelante ne fait que continuer à se contredire, ce à des fins qui apparaissent peu dignes de protection. Dans ce cadre, l'appelante invoque que l'intimée n'aurait jamais adressé (l'appelante ne précisant pas à qui elle aurait dû le faire) une protestation écrite au sens de l'art. 22b let. a LBFA en cas de manquement du fermier à ses obligations. On ne voit pas en quoi une telle protestation aurait été nécessaire, qui plus est alors que la présidente avait admis la résiliation du bail dans son jugement du 26 mars 2021 (confirmé par le Tribunal

cantonal puis par le Tribunal fédéral), et en quoi elle influencerait le présent litige. Faute pour l'appelante de l'indiquer, son grief est sur ce point irrecevable. 3.9 De plus en plus témérement, l'appelante invoque la correspondance du 29 mai 2002 (produite à l'appui de la requête de conciliation de [...]), dans laquelle l'intimée indique avoir décidé d'affermier l'intégralité de son domaine au mari de l'appelante. A cette date le contrat de bail à ferme n'avait pas été signé et force est de constater que le choix des parties a été finalement, en 2003, que la fermière soit uniquement l'appelante et non son mari. Ce dernier ou son épouse ne peuvent pas l'ignorer, l'appelante étant expressément indiquée comme telle dans le contrat de bail qu'elle a signé, [...] l'ayant en outre représentée pour la faire inscrire auprès de la Commission d'affermage comme fermière. De même, l'appelante invoque que le Directeur général ad interim de la DGAV aurait « évoqué à l'intimée un bail la liant, précisément à [...], ce qui n'aurait suscité aucune réaction », absence de réaction qu'elle souligne à plusieurs endroits de son appel. C'est présenter les choses de bien mauvaise foi. La pièce référencée, soit le courriel du 4 mai 2021 de [...] au conseil de l'intimée, permet de comprendre que celui-ci déclare avoir vu un « bail » liant l'intimée et le mari de l'appelante. Or un tel contrat, s'il avait existé, aurait indubitablement été produit, ce qui n'a pas été le cas. Il ne fait ainsi aucun doute qu'un tel contrat n'existait pas, à tout le moins qu'il y a eu erreur sur l'identité des parties liées. S'agissant de la réaction de l'intimée, qui serait selon l'appelante inexistante, elle figure dans la réponse à ce courriel, datée du même jour, aux termes de laquelle le conseil de l'intimée précise limpiment que l'intimée est liée à l'appelante et non au mari de celle-ci. Le grief, téméraire, est infondé.

3.10 L'appelante soutient que « [l']arrêt de 2021 n'a au demeurant pas examiné la possible création d'une société simple et pour cause, sa possible survenance intervenant postérieurement à l'arrêt », soit postérieurement à la résiliation du bail (appel, p. 8 in fine notamment) et après que l'intimée a ici encore limpiment exposé à l'appelante qu'elle souhaitait qu'elle évacue les biens affermés. Ce que les époux ont décidé de faire après – l'appelante ne l'expose même pas clairement, parlant uniquement d'une possible société simple – ne change rien à cet état de fait. Ici encore, un fermier – à l'instar d'un locataire – ne peut pas décider seul et sans l'accord de son bailleur, de s'adjoindre un autre fermier, cela sous quelque forme que ce soit. A cet égard, l'appelante fait valoir plus loin qu'elle aurait obtenu un CFC d'agricultrice en 2021 et serait devenue partant agricultrice indépendante et exploitante. A ce moment le contrat était déjà résilié. Au surplus on ne voit pas en quoi un tel fait fonderait la qualité de fermier du mari de l'appelante. L'appelante invoque encore que « postérieurement à la constitution de cette société simple », l'intimée a « purement et simplement retiré sa résiliation signifiée aux époux ». Cela viendrait renforcer l'idée selon laquelle l'appelante aurait toléré cette association et partant la survenance d'un nouveau bail. Le grief est à nouveau téméraire. Le courrier adressé le 28 mars 2023 par le conseil de l'intimée à la commission de conciliation, sur lequel l'appelante fonde son grief, se réfère à une résiliation du 28 novembre 2016 et non à la résiliation du 29 octobre 2014 qui, elle, a été jugée valable et qui a conduit à la fin du bail. Par ailleurs, ce courrier indique que le retrait de la résiliation intervient car le bail a de toute façon déjà pris fin au 31 décembre 2022 d'une part et que l'intimée n'avait d'autre part, selon le jugement du 26 mars 2021, pas à notifier de congé au mari de l'appelante. Un tel courrier ne vient aucunement appuyer l'assertion que l'intimée aurait « toléré cette association », la résiliation de 2016 ayant été notifiée au mari de l'appelante, non car l'intimée l'aurait considéré comme fermier, mais car il était le conjoint de la fermière, et que l'intimée ignorait si celui-ci devait également, à l'instar du conjoint du locataire, se voir adresser une

résiliation. 3.11 L'appelante fait valoir que l'intimée aurait « récemment » procédé en restitution des récoltes « suite à la résiliation du bail » en agissant contre les époux conjointement « ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce ». La fin du grief est incompréhensible. Pour le surplus, la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles à laquelle l'appelante se réfère, soit celle déposée par l'intimée le 2 octobre 2023, commence par rappeler que l'appelante était fermière et son mari exploitant seulement. On ne saurait y voir une reconnaissance de l'intimée de la qualité de fermier du mari de l'appelante. Au demeurant, l'intimée invoquait, à l'appui de sa requête, l'art. 643 CC dont l'al. 1 indique « que le propriétaire d'une chose l'est également des fruits naturels de celle-ci ». Conformément à cette disposition, l'intimée pouvait agir contre toute personne s'appropriant les fruits d'une chose, sans que celui actionné doive être considéré comme un fermier. Ici encore le grief est infondé. 3.12 L'appelante invoque ensuite longuement la jurisprudence voulant que le congé ne doive pas être notifié séparément au fermier et à son conjoint (ATF 125 III 425). Elle reprend à sa suite les différents moyens ici examinés et rejetés, étant manifestement dépourvus de toute substance, voire téméraires. Il ne peut qu'y être donné la même suite. 3.13 Enfin l'appelante soulève l'exception de litispendance et invoque l'art. 64 CPC en rapport avec l'action déposée par son mari. Le grief fait plus que surprendre. La requête de protection en cas clairs a été déposée par l'intimée le 20 avril 2023. La requête de conciliation du mari de l'appelante date du 30 juin 2023. Une telle exception ne joue pas en faveur de l'appelante. Au demeurant, la litispendance implique que les deux causes concernent les mêmes parties (art. 64 al. 1 let. a CPC). Or le mari de l'appelante n'est pas partie à la requête en cas clairs de l'intimée et l'appelante n'est pas partie à la dernière action introduite par son mari. Le grief est infondé. 4. Au vu du caractère manifestement infondé de tous les griefs soulevés par l'appelante, il ne fait pas de doute que la juge de première instance a appliqué à raison la procédure en cas clairs. Il ne fait en particulier pas de doute que l'intimée n'avait affermé certaines des parcelles dont elle est propriétaire qu'à l'appelante seule et qu'elle n'a jamais été partie à un contrat de bail à ferme avec le mari de celle-ci. Dans ces conditions, la question de savoir si le bail aurait dû être résilié également vis-à-vis du mari de l'appelante ou de ces deux derniers ensemble est hors de propos. Il en va de même de savoir si le mari de l'appelante aurait dû être assigné par l'intimée. Faute de rapports contractuels, d'affermage notamment, entre eux, tel n'est clairement pas le cas. La légitimation de l'appelante à la requête en évacuation ne fait ainsi pas de doute. La violation de l'art. 257 CPC ou encore de l'art. 4 LBFA et de la jurisprudence publiée aux ATF 125 III 425 est inexistante. L'appelante a certes invoqué de nombreux griefs. Aucun n'avait toutefois de consistance, ayant pour la plupart déjà été examinés et tranchés précédemment par des décisions définitives et exécutoires. La situation tant factuelle que juridique était par conséquent claire et justifiait pleinement l'application de la procédure prévue par l'art. 257 CPC. 5. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.