

VD_FINDINFO HC / 2024 / 767 vom 16. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___767

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 767 du 16 décembre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 767 del 16 dicembre 2024

Regeste

BAIL À FERME AGRICOLE, LOI FÉDÉRALE SUR LE BAIL À FERME AGRICOLE, INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | 267 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

CPC), auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable. Il en va de même de la réponse (cf. art. 312 CPC), ainsi que de la réplique spontanée.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit 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 (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).

E. 3.1

L'appelant se prévaut de plusieurs griefs de constatations inexactes des faits, au regard des preuves régulièrement offertes par les parties. Il requiert ainsi que l'état de fait du jugement litigieux soit complété, respectivement modifié sur certains points.

E. 3.2

En premier lieu, l'appelant fait valoir que des relations de bail à ferme agricole portant sur le domaine d'A._____ existaient entre la famille W._____ et la famille X._____ depuis bien plus longtemps que le 22 mars 1990, se prévalant à cet égard de la pièce n. 1. Ce fait a été régulièrement allégué par l'appelant (cf. all. 68 de la réponse du 25 octobre 2016) et est prouvé par la pièce n. 1, soit le jugement du 2 décembre 2009 (cf. ch. 1, p. 2) rendu par le président du tribunal d'arrondissement, dans la cause en prolongation de bail ayant divisé l'appelant d'avec feu N.X_____ et A.X_____. Toutefois, le jugement attaqué (cf. ch. 1 let. c, p. 2) ne retient pas pour autant l'inverse, mais uniquement que le 22 mars 1990, le père de l'appelant, R.W._____, et l'hoirie X._____ ont conclu un contrat de bail à ferme agricole, portant conjointement sur les domaines d'A._____ et H._____ (et non sur le seul domaine d'A._____), pour une durée de neuf ans, renouvelable tacitement. Par ailleurs, l'appelant n'expose pas en quoi la précision invoquée serait déterminante pour le sort de l'appel, alors que le litige porte sur la résiliation d'un contrat de bail à ferme agricole ultérieur, soit celui conclu le 29 mars 2001 avec le seul appelant. A défaut d'influer sur l'issue du litige, ce grief est irrecevable et il n'y a dès lors pas lieu de compléter l'état de fait du jugement attaqué sur ce point.

E. 3.3

En deuxième lieu, l'appelant se prévaut de ce que le motif de la résiliation du bail – soit que le fermage ne permettait plus de couvrir les charges inhérentes aux domaines d'A._____ et H._____ – ne serait qu'un prétexte pour fixer un fermage plus élevé. En tout état de cause, la question de la validité du congé – et avec elle celle du motif invoqué à son appui – a déjà été tranchée définitivement par jugement du 2 décembre 2009 du président du tribunal d'arrondissement, lequel a été confirmé par arrêt du 29 décembre 2010 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois. Le grief est ainsi sans incidence sur le sort du litige, lequel ne porte que sur l'indemnité pour occupation illicite réclamée à l'appelant par les intimés. Etant dépourvu de toute portée concrète, ce grief est de ce fait irrecevable.

E. 3.4.1

En troisième lieu, se référant à la pièce n. 31, l'appelant conteste que l'autorisation d'affermier par parcelles délivrée le 21 avril 2016 par la Commission d'affermage (ci-après : la commission) l'ait été sans autre condition. Il invoque qu'au contraire, cette autorisation aurait été assortie de la condition suspensive selon laquelle les intimés devaient produire les baux à ferme agricoles conclus avec les nouveaux agriculteurs, afin que la commission puisse vérifier la licéité des fermages convenus.

E. 3.4.2

En l'occurrence, il n'y a pas lieu de compléter le jugement entrepris sur ce point. En effet, tel que s'en prévalent à juste titre les intimés, par courrier du 12 août 2020 adressé à la présidente, la commission a confirmé ne pas avoir à ratifier les baux signés par les nouveaux fermiers s'agissant d'immeubles agricoles affermés dont ni le fermage convenu, ni la durée de six ans (minimum légal) n'étaient soumis à approbation légale, au contraire des entreprises ou des exploitations d'estivage affermées. Il est en effet exact qu'en matière d'affermage d'immeubles agricoles, le législateur a opté pour une procédure d'opposition, et non pas d'approbation comme le soutient l'appelant (laquelle procédure est par exemple applicable s'agissant du fermage des entreprises agricoles ; cf. arrêt CDAP du 10 juin 2021/FO.2020.0014 consid. 2b/cc). Du reste, les nouveaux baux avaient été conclus en

décembre 2017 « déjà », en prévision du départ de l'appelant, et le 6 février 2018, les intimés avaient envoyé les baux à ferme conclus avec les quatre nouveaux agriculteurs à la commission, laquelle n'avait pas formé opposition, ce que le Conseiller d'Etat et Chef du Département de l'économie, de l'innovation et du sport avait personnellement confirmé à l'appelant par courrier du 6 juin 2018. C'est dès lors à bon droit que la présidente a retenu que la commission n'avait pas soumis son autorisation à la présentation des nouveaux baux à ferme agricoles. Le grief de l'appelant est partant rejeté.

E. 3.5

L'appelant conteste, en quatrième lieu, la mention du terme « déjà » dans le contexte susmentionné (cf. consid. 3.4.1 supra), faisant valoir que les nouveaux baux auraient pu être conclus bien avant le mois de décembre 2017. Se pose la question de savoir ce que l'appelant entend tirer de cet argument. En tous les cas, il faut constater que la nuance n'apparaît pas déterminante, dès lors que la validité de la résiliation a déjà été examinée et jugée, comme relevé ci-dessus (cf. consid. 3.3 supra). Or le terme de « déjà » se rapporte à la notion de congé prétexte qui est sans incidence sur le sort de l'appel, lequel porte sur un autre objet, tel que discuté plus haut (cf. consid. 3.3 supra). Le grief est ainsi irrecevable.

E. 3.6.1

En cinquième lieu, l'appelant voudrait qu'il soit constaté qu'il a toujours versé les demi-annuités de fermage à l'avance, soit au total 34 demi-annuités pour la période du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2018.

E. 3.6.2.1

En l'occurrence, le jugement entrepris n'envisage pas la problématique de savoir si le fermage a été régulièrement versé ni quand. Il mentionne en réalité l'existence d'un montant de 13'201 fr. 30 ainsi que de trois versements de 17'704 fr., 11'075 fr. et 16'323 fr. 70 (ces éléments étant examinés ci-après [cf. consid. 8 infra]), et s'attache plutôt à déterminer à quel titre ces divers montants avaient été versés, respectivement quel sort leur avait été réservé par les intimés. Il est précisé à cet égard que les intimés avaient tenté de restituer les trois versements précités avant de finalement les consigner, tout en contestant qu'ils aient pu intervenir au titre de fermage. Par son grief, l'appelant voudrait que soit introduite une circonstance factuelle qui ne figure pas dans le jugement litigieux, à savoir qu'il aurait toujours payé le fermage d'avance pour l'entier de la période courant du début du bail jusqu'après la résiliation, durant la période à laquelle il s'était engagé à restituer définitivement les locaux. Ce faisant, il tente de réintroduire la notion que le bail aurait de facto été prolongé, ce qui n'est plus pertinent à ce stade de la procédure.

E. 3.6.2.2

Par ailleurs, l'appelant ne parvient pas à démontrer qu'il effectuait en avance le paiement des fermages. Tout d'abord, le contrat de bail à ferme agricole du 29 mars 2001 stipule que le fermage est payable par semestre échu , chaque premier avril et premier octobre. Ensuite, bien que l'appelant se réfère à de nombreuses pièces (nn. 39 à 45, 125 à 128, 137 à 159) pour soutenir sa position, celles-ci démontrent en réalité l'inverse. Ces pièces correspondent en effet à des décomptes que l'intéressé avait établis entre le 27 mars 2001 et le 28 septembre 2017 et dans lesquels il déterminait, pour chaque demi-annuité, le montant dont il devait encore s'acquitter pour l'occupation (licite ou non) du domaine agricole. Or, ce solde était arrêté après déduction des différentes factures que l'appelant avait prises en charge au cours du semestre échu (en lien principalement avec le mazout, l'adoucisseur

d'eau et la vidange de la fosse septique), ce qui tend déjà à établir que le fermage n'était pas payé de manière anticipée. Au demeurant, le fait que l'appelant se prévale notamment d'un décompte du 29 mars 2016 qui indiquait porter sur la demi-annuité pour le « fermage annuel pour 2016-2017 » (pièce n. 125) n'est pas suffisant pour prouver que les versements étaient effectués d'avance. Les intimés se sont opposés à cette appréciation et à ce décompte dans leur courrier du 28 avril 2016, lequel n'a pas été contesté par l'appelant, comme le retient à juste titre la présidente. Bien que l'appelant argue qu'il aurait maintenu sa position par courrier subséquent du 12 décembre 2016 et aurait ainsi contesté le courrier du 28 avril 2016 des intimés, il offre, à titre de seul moyen de preuve, un courrier du 15 décembre 2016 des précités (pièce n. 48) ; or, s'il est vrai que les intimés y mentionnaient une lettre du 12 décembre 2016, ils n'en décrivaient toutefois absolument pas le contenu. Enfin, tel que le font valoir les intimés, l'appelant a repris à son seul nom le contrat de bail à ferme agricole dès le 29 mars 2001 (pour la période du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2010), ceci après avoir exploité le domaine avec son père depuis 1994. Or, le premier décompte du 27 mars 2001 (pièce n. 137) a été établi par l'« Association R.W. _____ et A.W. _____ » et est rédigé à la première personne du pluriel (« nous ») ; en revanche, tous les décomptes suivants mentionnent uniquement la personne de l'appelant et la première personne du singulier (« je »). Aussi, si les versements étaient bien effectués par avance, comme le prétend l'appelant, le décompte du 27 mars 2001 devrait couvrir le fermage dû dès le 1^{er} avril 2001, soit une période où l'appelant était seul redevable du paiement, à l'exclusion de son père ; on comprend dès lors mal pourquoi ce décompte a été rédigé par l'Association W. _____. Cet élément confirme encore que les paiements étaient effectués une fois le semestre écoulé. Du reste, ledit décompte du 27 mars 2001 indiquait initialement correspondre au « décompte du fermage du 1^{er} avril 2000 au 30 mars 2001 », cette mention étant inscrite en caractères dactylographiés. Cela tend également à confirmer la position des intimés, ceci même si des corrections manuscrites ont été apposées postérieurement au crayon, afin de modifier la date du « 1^{er} avril 2000 » en « 1^{er} avril 200 0 1 », respectivement celle du « 30 mars 2001 » en « 30 mars 200 1 2 » ; ces modifications n'étant ni datées, ni signées, elles sont en effet peu probantes.

E. 3.6.2.3

Il s'ensuit que le grief est infondé et qu'il n'y a pas à modifier le jugement entrepris en ce sens que le fermage – soit 34 demi-annuités pour la période du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2018 – était payé d'avance.

E. 3.7

En dernier lieu, l'appelant prie la Cour de céans de se référer au surplus à ses écritures de première instance. Ce mode de faire n'est pas conforme au devoir de motivation de l'appel, laquelle motivation doit être contenue dans le mémoire lui-même, un renvoi à d'autres écritures ou à des pièces du dossier n'étant pas admis (cf. art. 311 al. 1 CPC ; not. TF 5A_733/2022 du 15 décembre 2022 consid. 4.2.2). Ce grief est dès lors irrecevable.

E. 4

L'appelant plaide ensuite la recevabilité des nova (à savoir les allégués nn. 266 à 289 et les offres de preuve y relatives) qu'il a souhaité introduire dans le cadre de la procédure de première instance par requête du 17 décembre 2021, laquelle a été rejetée le 6 avril 2022. D'après lui, sous l'angle de l'art. 229 CPC, les éléments nouvellement introduits devaient être qualifiés de vrais nova recevables et non pas de faux nova irrecevables. L'appelant

ajoute que l'introduction desdits nova en procédure influencerait le montant du loyer exigible pour l'appartement ECA [...] dès le 1^{er} avril 2016 et, partant, la détermination de l'indemnité pour l'occupation illicite de cet appartement. Bien qu'on pourrait s'interroger sur la question de la recevabilité de ces nova, leur pertinence n'est toutefois pas avérée en l'occurrence, dans la mesure où ils ne sont pas déterminants pour arrêter l'indemnité précitée, tel que cela sera discuté in extenso ci-dessous (cf. consid. 7.3.3 infra). Il est partant superflu d'examiner la question de leur recevabilité, qui peut rester ouverte.

E. 5.1

Au fond, l'appelant conteste qu'il y ait eu occupation illicite des domaines affermés, niant qu'une faute puisse lui être imputée. D'après lui, il aurait été particulièrement difficile – voire impossible – de trouver un domaine où emménager au regard de l'importance de son exploitation agricole, laquelle était gérée par sa famille depuis environ 150 ans et était constituée d'un important parc de machines, de plus de 150 têtes de bétail et de fourrage ; à cet égard, l'appelant relève en particulier les exigences légales strictes applicables en matière de protection des animaux ressortant de l'OPan (ordonnance du 23 avril 2008 sur la protection des animaux ; RS 455.1). Du reste, il argue avoir multiplié les recherches pour trouver de nouveaux domaines où emménager, lesquelles se seraient toutes soldées par des échecs, ce qui l'aurait contraint de rester sur les domaines d'A. _____ et H. _____. D'après l'appelant, ayant été pris en proie à des circonstances exceptionnelles qui l'empêchaient, sans faute de sa part, de restituer les domaines litigieux et l'appartement de fonction, il ne saurait être tenu de verser une quelconque indemnité pour occupation illicite aux intimés.

E. 5.2.1

Les baux à ferme portant sur des exploitations agricoles ou sur des immeubles affectés à l'agriculture sont régis par la LBFA (loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole ; RS 221.213.2) (art. 276a al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), cette loi constituant une *lex specialis* par rapport aux art. 275 ss CO (Carron, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd, Bâle 2017 [cité ci-après : CPra-Bail], nn. 3 et 4 ad art. 275 CO). Lorsque la LBFA n'est pas applicable ou qu'elle ne contient aucune disposition pertinente, le CO est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux et de celles relatives à la consignation du loyer (art. 276a al. 1 CO et 1 al. 4 LBFA). Les besoins du fermier agricole ne sont en effet pas les mêmes que ceux d'un fermier non agricole (Carron, CPra-Bail, n. 13 ad art. 276a CO ; sur le tout : CACI 29 mai 2024/246).

E. 5.2.2

Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution (cf. art. 267 al. 1 CO). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail ; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; TF 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2 ; TF 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les nombreuses réf. citées). Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire et de

prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé. Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu ; tel pourra être le cas, selon les circonstances, si la chose louée est affectée de défauts (TF 4A_276/2018 précité consid. 3.1 et les réf. citées). Le recours à la notion de rapport contractuel de fait ne se justifie pas dans toutes les situations d'absence de contrat valide. Ainsi, lorsque le bailleur est en demeure de reprendre la chose louée et la laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que le preneur devra une compensation financière pour l'avoir utilisée après l'extinction du bail (ATF 119 II 437 consid. 3b/bb et 3b/cc ; TF 4A_276/2018 précité consid. 3.1 ; TF 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1). Pour le bail à ferme, le Tribunal fédéral a précisé que la fixation forfaitaire de l'indemnité en cas de non-restitution ne se justifie que lorsque, après la fin du contrat, le fermier use de la chose de la même manière que pendant le bail. Si l'utilisation qui demeure est réduite, par exemple lorsque la non-restitution ne concerne qu'une partie de l'objet affermé, il appartient au bailleur de prouver le dommage qu'il subit en raison de la violation par le fermier de son obligation de restitution (ATF 131 III 257 consid. 2.3) ; dans le cas envisagé, concernant un bail à ferme d'entreprise, une fixation du dommage en équité sur la base de l'art. 42 al. 2 CO aurait pu entrer en ligne de compte si, au lieu de se borner à réclamer le montant du fermage, le bailleur avait allégué et chiffré son dommage lié au refus du fermier de lui restituer les listes de clientèle, qui constituaient la part immatérielle des biens affermés (même arrêt consid. 4.2 ; sur le tout : TF 4A_276/2018 précité consid. 3.1).

E. 5.3

En l'occurrence, il sied en premier lieu de constater que l'appelant ne conteste pas expressément (cf. toutefois les griefs traités sous consid. 6, 7 et 8 infra) qu'une indemnité pour occupation illicite puisse être par principe due en raison de sa présence sur le domaine au-delà de la prolongation judiciaire du bail, en violation de l'obligation contractuelle de restitution résultant de l'art. 267 CO. Il plaide en réalité l'absence de faute lui étant imputable et donc sa libération. Il fait valoir à ce titre la difficulté à retrouver un domaine agricole, même provisoirement. Toutefois, ainsi que l'a relevé le jugement attaqué, le bail avait initialement été résilié pour le 31 mars 2010. Aussi, à l'échéance de la prolongation judiciaire de bail de six ans, en date du 31 mars 2016, l'appelant avait bénéficié non seulement d'un temps considérable pour s'organiser, mais en outre de la durée maximale de la prolongation judiciaire du bail envisageable. En effet, selon l'art. 27 al. 4 LBFA, le juge prolonge le bail de trois à six ans (cf. not. CACI 31 octobre 2018/613 consid. 4.4.1 ; Message du 11 novembre 1981 du Conseil fédéral concernant la LBFA, FF 1982 I 269, p. 295). L'appelant ne pouvait prétendre l'ignorer, à tout le moins depuis qu'il avait été statué sur la prolongation par jugement du 2 décembre 2009 du président du tribunal d'arrondissement, confirmé par arrêt du 29 décembre 2010 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois. Par ailleurs, l'arrêt du 29 décembre 2017 (n. 171) de la Cour d'appel civile (cf. consid. 4.1), statuant sur l'appel formé contre la décision d'expulsion rendue à l'issue de la procédure en cas clairs, relevait déjà que l'appelant avait profité de la prolongation maximale et qu'il avait bénéficié de suffisamment de temps pour organiser son déménagement. Aussi, l'absence de faute liée à la difficulté de reloger ses biens et son bétail, ne constituait, à la date du 31 mars 2016, en tous cas plus un motif libératoire excluant le versement d'une indemnité pour occupation illicite, nonobstant les contraintes techniques relevant de l'OPan, la durée du bail ayant lié la famille R.W._____ à celle

des intimés ou encore la difficulté à retrouver un domaine adéquat. Enfin, il n'y a pas lieu de s'écarter de la constatation de la présidente selon laquelle les recherches d'un lieu de remplacement n'avaient pas été particulièrement intenses. En effet, l'appelant affirme avoir multiplié les démarches pour trouver un nouveau domaine et qu'en dépit de tous ses efforts, l'ensemble de ses candidatures aurait été rejetée, renvoyant à plusieurs pièces du dossier de première instance. Il ne mentionne néanmoins expressément qu'une seule recherche infructueuse, soit le dépôt d'une candidature en qualité de chef d'exploitation des domaines agricoles de la [...] à [...], ne décrivant aucunement les autres démarches auxquelles il aurait procédé ni le contenu des pièces auxquelles il fait référence. Il n'explique en définitive pas en quoi la présidente se serait méprise en retenant que les recherches d'un lieu de remplacement n'avaient pas été suffisamment poussées. Partant, par son argumentation, l'appelant ne fait qu'émettre une critique toute générale de la décision attaquée. Or, il lui incombe de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) en démontrant le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite, ce qu'il ne peut faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement, sous peine d'irrecevabilité (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). Aussi, la critique de l'appelant ne remplissant pas les exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, il n'y a pas lieu de l'examiner plus avant.

E. 5.4

Il découle de ce qui précède que le grief de l'appelant, en partie irrecevable, doit être rejeté.

E. 6.1

L'appelant fait valoir que le jugement entrepris retiendrait une période d'occupation sans droit erronée.

E. 6.2.1

D'après lui, il aurait été légitimé à jouir de la chose affermée à tout le moins aussi longtemps que sa seconde demande de prolongation de bail n'avait pas été tranchée, soit jusqu'au 4 mai 2016, soulignant avoir introduit cette requête de bonne foi et non pas dans un but dilatoire. En outre, la législation ne prévoirait pas expressément qu'une deuxième demande de prolongation serait inenvisageable en matière de bail à ferme agricole ; aussi, on ne pourrait retenir qu'il était patent, dès le dépôt de cette demande, que celle-ci était exclue.

E. 6.2.2

Il ressort de la jurisprudence précitée (cf. consid. 5.2.2 supra) que le principe de l'indemnisation du bailleur dont la chose est occupée sans droit par l'ancien locataire après la fin des rapports de bail est admise de longue date par la jurisprudence, pour éviter que le locataire qui se maintient dans les locaux après la fin du bail ne soit mieux traité que si le bail durait encore, le bailleur étant alors contraint de tolérer la persistance de l'usage de la chose louée. La faute est présumée (art. 97 CO). D'ailleurs, la jurisprudence n'exige pas du bailleur qu'il établisse n'avoir pas été en mesure de relouer immédiatement la chose pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1, déjà cité). L'indemnité litigieuse correspondant à la contrepartie de l'usage de la chose que la partie bailleuse n'a pas pu récupérer, il n'est pas question, comme le soutient l'appelant, de supprimer l'indemnité au motif qu'il aurait été fondé à attendre l'issue de la seconde procédure en prolongation du bail disputée par voie judiciaire, sauf à prétendre que le locataire ou fermier contestant le congé et sollicitant la prolongation du bail serait fondé à jouir de la chose objet du bail

gratuitement jusqu'à la restitution effective de celle-ci. L'argument est téméraire. Au surplus, tel que cela a déjà été établi ci-dessus (cf. consid. 5.3 supra), la bonne foi dont se prévaut l'appelant est inexistante, vu le fait que celui-ci avait déjà bénéficié de la durée maximale de la prolongation du bail à ferme agricole, laquelle est clairement fixée à l'art. 27 al. 4 LBFA, lorsqu'il a néanmoins formulé sa seconde demande de prolongation. Par ailleurs, l'art. 26 al. 1 LBFA prévoit que lorsqu'une partie au bail donne congé à l'autre, celle-ci peut intenter action en prolongation du bail dans les trois mois qui suivent la réception du congé. Or, la seconde demande en prolongation a été déposée le 2 octobre 2015, soit presque huit ans après la notification de la résiliation du bail le 12 décembre 2007, respectivement six mois seulement avant l'échéance du bail au 31 mars 2016. Les limitations strictes découlant de la LBFA quant aux possibilités de prolonger le bail à ferme agricole – que l'appelant ne pouvait ignorer – ainsi que le déroulement chronologique des événements démontrent à satisfaction que son but, au dépôt de sa seconde requête, était essentiellement dilatoire. On constate d'ailleurs que cette volonté de prolonger incessamment le litige judiciaire s'est encore illustrée au cours de la procédure d'expulsion introduite le 15 décembre 2016 par A.X._____ et feu N.X._____ ; il est rappelé à cet égard que, dans le cadre de cette dernière procédure, le Tribunal fédéral a lui-même considéré qu'en requérant, sans aucun moyen de défense sérieux et de manière purement dilatoire, un délai pour évacuer les lieux de quatre ans et neuf mois à compter du 1^{er} avril 2016 (soit jusqu'au 31 décembre 2020), l'appelant réclamait implicitement une deuxième prolongation du bail à ferme agricole et qu'un pareil délai n'entrait pas en considération.

E. 6.3.1

L'appelant invoque également le fait qu'il aurait bénéficié d'une convention de sursis dans le cadre de l'accord trouvé entre les parties le 28 novembre 2017, laquelle aurait suspendu le droit des intimés à réclamer des dommages-intérêts pendant la période couverte par la convention, soit jusqu'à l'expiration des nouveaux délais échelonnés octroyés à l'appelant pour évacuer les lieux entre le 28 novembre 2017 et le 15 juin 2018. D'après l'appelant, dans la mesure où il avait libéré progressivement les lieux aux dates prévues dans ladite convention, il n'y aurait dès lors plus de place pour le versement d'une indemnité pour occupation illicite.

E. 6.3.2

En l'occurrence, le même raisonnement que celui développé ci-dessus (sous le consid. 6.2.2, premier et deuxième paragraphes) doit être tenu s'agissant du « sursis à la restitution » qui résulterait de l'échelonnement convenu le 28 novembre 2017 pour la restitution des locaux. Il n'est en effet pas tolérable de reconnaître à l'appelant le droit d'occuper les domaines d'A._____ et H._____ entre le 28 novembre 2017 et le 15 juin 2018 sans compensation financière équivalente eu égard à une prétendue interruption de l'exigibilité de l'obligation de rendre libres lesdits domaines, laquelle ferait obstacle à la demeure de l'appelant ; cela reviendrait à le placer dans une position plus favorable que n'importe quel locataire occupant licitement des locaux. L'appelant peut d'autant moins prétendre déduire de la convention du 28 novembre 2017 un droit à l'usage des locaux sans contrepartie pécuniaire que les parties sont parvenues à cet accord dans le cadre de la procédure en exécution forcée de l'expulsion – au moment même de la séance d'expulsion forcée, soit alors que l'appelant était déjà depuis plusieurs années en demeure d'évacuer lesdits locaux. Plus important, les parties ont expressément réservé leurs droits quant à la liquidation de leurs rapports et ont stipulé que la convention intervenait « à bien plaisir ». Or

ces mentions n'auraient aucun sens s'il s'agissait, purement et simplement, de différer l'exécution de la restitution des locaux tout en prenant en compte toutes les incidences sur les enjeux financiers autrement débattus. Il convient dès lors de suivre la présidente, laquelle a nié que les intimés auraient accepté une libération progressive des lieux sans se réserver le droit de réclamer des dommages-intérêts pour occupation illicite et a confirmé que tous droits étaient compris dans la formulation de la convention.

E. 6.4

Il résulte de ce qui précède que le grief de l'appelant doit être rejeté et que la présidente a retenu à bon droit que l'indemnité pour occupation illicite devait être déterminée du 1^{er} avril 2016 jusqu'aux échéances de départ prévues dans la convention du 28 novembre 2017.

E. 7.1

L'appelant remet en cause la manière dont l'indemnité pour occupation illégitime a été arrêtée.

E. 7.2.1

S'agissant tout d'abord du calcul de l'indemnité pour l'occupation sans droit des domaines d'A._____ et H._____, l'appelant prétend que les intimés n'auraient pas été en mesure d'affermier les différentes parcelles et bâtiments constituant le domaine à des tiers dès le 1^{er} avril 2016. D'après lui, l'autorisation d'affermier par parcelles du 21 avril 2016 aurait en effet été assortie de la condition suspensive que les intimés produisent les nouveaux baux à ferme agricoles. Dès lors, bien que rendue le 21 avril 2016, la décision d'autorisation ne serait devenue définitive que le 6 mai 2018, les intimés ayant communiqué les nouveaux contrats en date du 6 février 2017 et la commission d'affermage disposant d'un délai de trois mois pour former opposition (cf. art. 43 LBFA). En l'occurrence, tel que cela a déjà été établi ci-dessus (cf. consid. 3.4 supra), la commission n'avait toutefois pas soumis son autorisation à la présentation des baux. Partant, le grief de l'appelant tombe à faux et doit être rejeté.

E. 7.2.2.1

L'appelant précise que, dans le cas où on devrait admettre que la décision du 21 avril 2016 serait devenue définitive antérieurement au 6 mai 2018, il ne se justifierait pas de s'écarter du principe selon lequel le montant de l'indemnité pour l'occupation sans droit de ces deux domaines correspondrait au fermage convenu avec l'appelant, à savoir ceux effectivement payés pendant toute la durée du contrat et fixés par une décision du 12 octobre 2000 de la commission. Ce ne serait en effet sur aucune preuve tangible que l'expert avait retenu que les intimés auraient été en mesure de remettre les domaines d'A._____ et H._____ dès le 1^{er} avril 2016 aux mêmes conditions que celles prévues dans les nouveaux contrats de baux à ferme agricoles signés en décembre 2017.

E. 7.2.2.2

En l'espèce, comme exposé ci-dessus (cf. consid. 5.2.2 infra), la jurisprudence n'exclut pas que la partie bailleuse soit fondée à réclamer davantage que le loyer convenu et à faire valoir un dommage supplémentaire en prouvant qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé. Or c'est précisément ce qui a été fait par les intimés, lesquels ont non seulement établi qu'ils auraient été en mesure d'affermier les différentes parcelles aux fermiers ayant succédé à l'appelant à partir du 1^{er} avril 2016 déjà, mais ont offert la preuve par expertise, laquelle a été dûment administrée et est parvenue à différents

montants en lien avec les différents éléments du domaine (parcelles agricoles, respectivement appartement ECA [...]) susceptibles d'être affermés séparément, comme la commission l'avait autorisé. Le grief de principe ainsi formulé par l'appelant est dès lors infondé. Par ailleurs, si, certes, l'expert a indiqué, sans étayer plus amplement son constat, être parti du principe que les domaines auraient pu être immédiatement remis en fermage le 1^{er} avril 2016 aux mêmes conditions que celles découlant des baux à ferme agricoles conclus en décembre 2017, les nouveaux fermiers – soit O._____, U._____, P._____ et M._____ – ont unanimement et expressément déclaré, lors de l'audience du 24 mai 2022, qu'ils auraient pu exploiter les biens affermés aux conditions prévues dans leurs contrats respectifs dès le 1^{er} avril 2016. C'est partant à juste titre que la présidente a retenu que les intimés auraient pu réaffermier les deux domaines aux prix convenus dans les nouveaux contrats de baux à ferme agricoles si l'appelant avait quitté les lieux en date du 31 mars 2016. Le grief de l'appelant est ainsi rejeté.

E. 7.2.3

Il découle de ce qui précède que rien ne permet de s'écarter du montant de 114'137 fr. arrêté par la première juge pour l'occupation illicite des domaines d'A._____ et H._____.

E. 7.3.1

S'agissant de l'indemnité pour l'occupation illicite de l'appartement ECA [...], l'appelant soutient tout d'abord que le loyer de cet appartement aurait été compris dans le fermage. On ne voit néanmoins guère ce qu'il entend tirer de cet argument dans la mesure où, comme cela a déjà été amplement débattu (cf. consid. 3.4 et 7.2.1 supra), les intimés avaient le droit d'affermier par parcelles et, partant, de louer séparément l'appartement ECA [...], soit d'obtenir un loyer distinct de l'affermage pour ce logement.

E. 7.3.2

L'appelant ajoute que le loyer retenu de 2'500 fr. par mois pour déterminer le montant de l'indemnité pour occupation sans droit ne correspondrait pas au prix du marché, l'expertise ne pouvant être suivie sur ce point et la cause devant être renvoyée à la présidente pour complément d'instruction. En l'occurrence, l'expert s'est fondé sur le loyer convenu avec les nouveaux locataires de l'appartement ECA [...] – soit 2'500 fr. par mois depuis l'entrée en jouissance de ce logement au 1^{er} septembre 2018 – pour retenir que cette somme était conforme aux prix du marché. Or le prix du marché correspond précisément au fait que l'offre (du fait des intimés) et la demande (du fait des locataires actuels) s'étaient rejointes pour parvenir à la somme de 2'500 fr. retenue. Le raisonnement ne saurait correspondre davantage à la notion de « prix du marché ». L'analyse de l'expert ne prête ainsi pas le flanc à la critique. Du reste, l'appelant se garde bien de se référer à quelque autre élément de l'instruction déjà opérée qui viendrait remettre en cause cette conclusion. Par ailleurs, lorsqu'il propose le renvoi de la cause à la première juge pour la mise en œuvre d'une analyse comparative des loyers sur le marché à l'époque des faits pertinents, l'appelant ne précise pas avoir déjà formulé cette réquisition, ni avoir proposé lui-même en première instance déjà quelques éléments destinés à soutenir la comparaison proposée. Or s'il n'est pas non plus exclu par la jurisprudence que l'indemnité pour occupation illicite soit inférieure au loyer convenu, il revient néanmoins au locataire, respectivement au fermier qui s'en prévaut, de l'établir en offrant la contre-preuve. Le moyen est ainsi irrecevable en appel, respectivement devrait être rejeté car infondé.

E. 7.3.3.1

L'appelant revient finalement sur les nova qu'il avait présentés en première instance et qui avaient été considérés irrecevables par la présidente (cf. consid. 4 supra). Il argue s'être prévalu des faits nouveaux selon lesquels, durant l'année 2021, les nouveaux locataires de l'appartement ECA [...] avaient dû entreprendre des démarches judiciaires pour faire remédier à des défauts grevant ce logement, que des travaux d'envergure avaient été réalisés et qu'ensuite desdits travaux, le loyer mensuel avait été maintenu à 2'500 francs ; or, si le loyer avait été conservé à 2'500 fr. en dépit des travaux de rénovation importants réalisés en 2021, il fallait en déduire que ce logement ne pouvait pas être loué à 2'500 fr. avant l'exécution desdits travaux. Partant, d'après l'appelant, l'indemnité due pour l'occupation illicite de cet appartement ne pourrait être calculée sur la base d'une somme de 2'500 fr. et il conviendrait de renvoyer la cause à la première instance pour complément d'instruction sur les nova.

E. 7.3.3.2

En l'espèce, il est établi que le montant de 2'500 fr. correspond au loyer librement fixé entre tierces parties, tel que constaté ci-dessus (cf. consid. 7.3.2 supra), et qu'il pouvait être appliqué depuis le 1^{er} avril 2016, comme retenu par l'expert. Si, certes, il n'est pas exclu que l'indemnité pour occupation illicite soit inférieure au loyer convenu – soit 2'500 fr., cela est possible si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu (cf. consid. 5.2.2 supra). Or l'appelant a lui-même vécu des années dans l'appartement ECA [...], de sorte qu'il ne pouvait ignorer, le cas échéant, les défauts dont ce logement aurait été affecté. En particulier, on ne peut que déduire de la requête de nova du 17 décembre 2021 que les défauts dont se seraient prévalus les nouveaux locataires, compte tenu de leur nature, devaient déjà exister lors de l'occupation licite de l'appartement par l'appelant (soit avant le 1^{er} avril 2016). En effet, il était mentionné un état général de « délabrement et d'insalubrité » (cf. all. n. 289) et il était notamment fait état de l'isolation insuffisante des fenêtres, de l'état de délabrement des volets qui étaient impossibles à utiliser, de la vétusté des canalisations, des poutres pourries censées retenir la neige sur le toit de l'écurie et d'ardoises qui menaçaient de tomber sur la façade de la maison de maître (cf. all. nn. 272, 278 et 281) ; plus important, il était allégué qu'il « [apparaissait] que les défauts signalés [...] devaient être corrigés depuis des années, l'appartement ayant eu besoin de rénovations conséquentes » (cf. all. n. 283). L'appelant n'a toutefois soulevé aucune revendication relative à des prétendus défauts avant le 17 décembre 2021. Or rien ne l'empêchait de faire valoir auparavant l'existence des défauts invoqués, ceci afin que l'expert les prenne en considération pour déterminer le loyer réalisable par les intimés pour ce logement dès le 1^{er} avril 2016. Dans le même sens, on constate que, dans sa requête en complément d'expertise du 20 novembre 2020, l'appelant invoquait le fait d'avoir lui-même rénové ledit appartement à ses propres frais ; il n'avait cependant formulé aucune question complémentaire visant à ce que l'expert inspecte l'appartement et se prononce à nouveau sur l'incidence de son état (potentiellement défectueux) sur le prix de location admissible. Plus important encore, lors de l'occupation licite des locaux, l'appelant a toujours versé le même montant pour le fermage, sans faire valoir qu'il aurait retiré des locaux une jouissance moindre que celle qui avait été convenue en raison de l'état défectueux de l'appartement ; il a au contraire continué à verser des montants équivalents lorsqu'il occupait sans droit cet appartement. Enfin, l'appelant avance lui-même que l'appartement a été maintenu à 2'500 fr., en dépit des rénovations conséquentes entreprises, ce qui tend à démontrer que le loyer avant rénovation était de 2'500 fr. et, partant, à réduire à néant sa démonstration préalable. Par conséquent, même si

on devait prendre en compte l'existence de travaux en 2021, cela ne changerait rien à l'issue du litige et au fait que c'est le montant de 2'500 fr. qui est déterminant pour calculer l'indemnité pour l'occupation illicite de l'appartement ECA [...]. Aussi, le grief de l'appelant est rejeté.

E. 7.3.4

Il résulte de ce qui précède que le montant de 47'000 fr. (calculé sur un loyer mensuel de 2'500 fr.) retenu par la première juge à titre d'indemnité pour l'occupation illicite de l'appartement ECA [...] peut être confirmé.

E. 8.1

Dans un ultime moyen, l'appelant fait valoir qu'il se serait déjà acquitté de l'intégralité de l'indemnité pour occupation illicite et qu'il n'était dès lors plus redevable d'aucun montant à ce titre. En effet, d'une part, il aurait continué de verser aux intimés des montants équivalant au fermage convenu après l'échéance du bail. D'autre part, il se serait acquitté de l'entier de ces fermages pour la période du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2018 pour une somme totale de 58'304 fr. 95, puisque les paiements étaient effectués d'avance ; l'appelant argue à cet égard que le dernier versement effectué en date du 28 septembre 2017 couvrirait en effet la période d'occupation du 1^{er} octobre 2017 au 31 mars 2018 (et non pas celle du 1^{er} avril au 30 septembre 2017, tel que retenu à tort dans le jugement entrepris). A titre subsidiaire, l'appelant ajoute que si une indemnité pour occupation illicite plus élevée devait être reconnue, il conviendrait d'en déduire le montant total de 58'304 fr. 95 précité.

E. 8.2

En l'occurrence, l'appelant perd tout d'abord de vue que les différents versements dont il se prévaut se réfèrent au fermage qui était globalement dû sur la base du bail résilié et non pas au dommage invoqué par les intimés à la suite de l'absence de restitution en temps utile du domaine litigieux. Or il a été reconnu que le dommage subi par les intimés était plus élevé que le fermage dont s'acquittait l'appelant lorsqu'il occupait encore licitement le domaine, ceci sur la base de l'affermage séparé des parcelles et du logement ECA [...] (cf. consid. 7 supra). Partant, même si le montant total de 58'304 fr. 95 devait être pris en compte, celui-ci ne correspondrait, quoi qu'il en soit, pas au montant total dû aux intimés à titre d'indemnité pour occupation illicite.

E. 8.3

L'appelant ne démontre ensuite pas que les demi-annuités versées pour l'occupation (licite ou non) du domaine auraient été payées d'avance, étant renvoyé sur ce point aux développements exposés ci-dessus (cf. consid. 3.6.2.2 supra). Or, c'est à lui qu'incombe le fardeau de la preuve de l'exécution de son obligation de verser le fermage (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) s'il prétend se libérer de la dette correspondante. Il en résulte que le versement du 28 septembre 2017 de 16'323 fr. 70 couvre la période d'occupation sans droit du 1^{er} avril au 30 septembre 2017, contrairement à ce que soutient l'appelant. C'est le lieu de relever que l'appelant n'aurait, quoi qu'il en soit, rien pu tirer du fait que la somme de 16'323 fr. 70 aurait porté sur la période du 1^{er} octobre 2017 au 31 mars 2018. En effet, si on examine le jugement entrepris, on constate que la présidente a déduit de l'indemnité pour occupation illicite un montant total de 45'102 fr. 70, soit l'addition des trois versements de 17'704 fr. (à la fin de l'année 2016), de 11'075 fr. (du mois d'avril 2017) et de 16'323 fr. 70 (du 28 septembre 2017). Partant, le fait que le dernier paiement du 28 septembre 2017 ait été versé à l'échéance du semestre estival 2017 (comme

le retient la présidente) ou de manière anticipée pour le semestre hivernal 2017-2018 (comme le prétend l'appelant) ne change rien au fait que, dans les deux cas, le montant de 16'323 fr. 70 doit être déduit de l'indemnité pour occupation illicite, ce qu'avait d'ores et déjà fait la présidente. Partant, l'argument de l'appelant ne permettait pas de faire porter le montant total à déduire de 45'102 fr. 70 à 58'304 fr. 95, comme il le requérait. En réalité, pour obtenir la déduction d'une somme totale de 58'304 fr. 95, l'appelant ne pouvait que faire valoir qu'il convenait de prendre également en compte le versement supplémentaire de 13'201 fr. 30 mentionné succinctement par la présidente dans le jugement entrepris (p. 21), lequel avait été écarté au motif que les paiements étaient effectués à l'échéance du semestre écoulé. En effet, si on additionne les montants de 45'102 fr. 70 et de 13'201 fr. 30, le total est égal à 58'304 fr. 95, soit la somme invoquée par l'appelant. Or, celui-ci n'a soulevé aucun grief en lien avec le paiement de 13'201 fr. 30, de sorte que la Cour de céans n'a pas à en traiter.

E. 8.4

Par conséquent, il y a lieu de rejeter le grief de l'appelant et de confirmer que seul un montant total de 45'102 fr. 70 pouvait être soustrait de l'indemnité pour occupation illicite due par l'appelant.

E. 9.1

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement confirmé.

E. 9.2

Compte tenu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'005 fr. (1 % de 100'542 fr. 30 + 1'000 fr. ; cf. art. 62 al. 1 et 2 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant, qui succombe, versera aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. (cf. art. 3 et 7 TDC) à titre de dépens de deuxième instance, eu égard à la nature et à l'ampleur du dossier en appel.

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