

VD_FINDINFO HC / 2025 / 483 vom 15. Mai 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___483

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 483 du 15 mai 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 483 del 15 maggio 2025

Regeste

PROLONGATION DU BAIL À FERME, ADMINISTRATION DES PREUVES, REJET DE LA DEMANDE, BAIL À FERME AGRICOLE | 27 LBFA, 316 al. 3 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1.1

Le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) s'applique aux prétentions civiles découlant de la LBFA (art. 47 LBFA [loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole ; RS 221.213]). 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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.1.2

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou 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 (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4).

E. 1.2

En l'espèce, la motivation de l'appel consiste en une succession d'allégations mélangeant du fait et de l'appréciation, par thèmes. L'allégation no 64 renvoie même à une partie « en droit » qui n'existe pas. L'appel contient toutefois quelques critiques compréhensibles du jugement entrepris, notamment les allégués nos 12 à 16 qui s'attèlent à démontrer une erreur de fait. On peut dès lors admettre que cette motivation est suffisante. Au surplus, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est de 18'000 fr. (6 x [2'440 fr. + 560 fr.]), l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (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 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 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. 2.2.1

; TF 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2).

E. 2.2.2

En l'espèce, l'appelant produit une pièce nouvelle, le plan d'affectation [...] de la Commune d'[...], entré en vigueur le 24 septembre 2024. Il présente quelques allégués reposant exclusivement ou notamment sur cette pièce (all. 38 à 40 et 42). Cette pièce constituant un vrai novum, elle est donc recevable. Cela étant, l'état de fait n'a été complété qu'avec les allégués 38 et 39, les allégués 40 et 42 comportant une part d'appréciation qui ne ressort pas de la pièce seule.

E. 2.3.1

Si l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves en vertu de l'art. 316 al.

E. 2.3.2

L'appelant requiert la mise en œuvre d'une expertise « portant sur la crédibilité du projet agricole de [...] (...) et en particulier la possibilité de mettre en conformité les bâtiments agricoles, propriété de l'intimé, sis aux lieux-dits [...] et [...] et au village de [...] [...] ». Il estime qu'on peut (doit ?) exiger de l'intimé qui prétend qu'une prolongation du contrat ne peut pas être exigée de lui qu'il démontre que le projet de reprise par son fils, non seulement correspond à une volonté réelle, mais est « réaliste », ou « crédible ». Il reproche à [...] d'avoir maintenu le flou sur son projet et à la présidente d'avoir rejeté sa réquisition, pour le motif qu'elle serait suffisamment renseignée. Il se plaint d'une inversion du fardeau de la

preuve (all. 73), dès lors que c'est au bailleur qu'il appartient d'établir la réalité du projet. Le seul élément concret (mettre un vieux rural à [...] en conformité avec la réglementation sur la détention de bétail) se heurterait notamment au nouveau Plan d'affectation produit en appel. L'appelant estime avoir demandé cette expertise en temps utile, soit au moment de l'échange d'écritures. Il formule en appel des dizaines d'allégués qu'il entend soumettre à expertise. Il faut distinguer la réalité du projet, de sa viabilité. La présidente a estimé que la preuve de la réalité du projet avait été apportée, mais que la preuve de sa viabilité n'était pas exigée par la LBFA. Ce point de vue doit être suivi (cf. infra consid. 3.2). En réalité, l'appelant essaie d'établir que le projet ne serait pas réel car pas réaliste. Il laisse entendre entre les lignes que le motif de résiliation serait autre (all. 66 : « il est trop aisé pour se débarrasser du jour au lendemain d'un fermier, suite à des mésententes de tout ordre (...), de simplement alléguer qu'un membre de sa famille est agriculteur »), ce qu'il ne prétendait pourtant pas en première instance. Dans la mesure où l'essentiel de sa démonstration réside sur un élément nouveau (le nouveau Plan d'affectation qui priverait le défendeur de tout lieu de détention pour bétail), il est mal venu de plaider la mauvaise foi de l'intimé au moment de la résiliation. L'expertise requise, non seulement n'est pas nécessaire pour statuer sur ce litige, mais serait en outre impossible à mettre en œuvre. Pour qu'un expert puisse se déterminer sur la viabilité d'un projet, encore faut-il que celui-ci soit exactement défini. Le fait que celui de [...] ne le soit pas constitue un obstacle à cette mesure d'instruction. On ne peut, comme le voudrait l'appelant, soumettre à l'expert toutes les hypothèses ou possibilités d'exploitation désormais envisagées (allégués 10, 19, 20, 33 à 35, 41 à 43, 49, 57 à 60, 63, 75, 78 à 81, 84, 85, 87, 90 à 102, 104, 105, 110 à 112).

E. 2.4

L'appelant soutient que le jugement contient une erreur de fait en ce qu'il retient que [...] loue à un tiers une surface de 20,67 ha alors qu'il s'agit en réalité de 2,067 ha. La surface totale à disposition de l'intéressé ne serait donc que de l'ordre de 13 ha et non 33,44 ha. Cela se répercuterait sur l'appréciation de la viabilité de l'entreprise. Il est vrai que le contrat en question (pièce 55a) porte sur 20'673 m², soit 2,067 ha, ce qui a été corrigé dans l'état de fait. Par ailleurs, le contrat entre [...] et l'intimé porte sur 12,77 ha (pièce 52a). L'instruction n'a pas permis d'établir la surface de l'alpage loué par la Municipalité d'[...] (pièces 55b et 141). Quoi qu'il en soit la surface totale dont dispose [...] semble être de l'ordre de 15 ha et non de 33 ha, comme indiqué par erreur dans le jugement attaqué. La question de la viabilité de l'entreprise projetée sera examinée ci-après (infra consid. 3.2).

E. 3

CPC, cette disposition ne confère pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Ni l'art. 8 CC ni l'art. 29 al. 2 Cst. n'exclut une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'autorité d'appel peut ainsi renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 3.2). En règle générale, la procédure d'appel est conduite sur pièces sans audience ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid.

E. 3.1

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. e). Est exploitant au sens de l'art. 27 al. 2 let. e LBFA la personne physique qui exploite personnellement et/ou avec l'aide de sa famille une parcelle de terrain agricole. L'activité agricole projetée doit être vouée à procurer un revenu constituant la base de l'existence économique de l'agriculteur. Il ne suffit pas que le celui-ci veuille ou puisse gérer lui-même l'exploitation agricole ; encore faut-il qu'il y consacre une part importante de son activité (ATF 115 II 181). S'agissant de la capacité à être exploitant à titre personnel, il y a lieu de se référer à l'art. 9 LDFR ; est déterminant le fait 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 (TF 4A_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 2 ; ATF 134 III 586 consid. 3.1.2). Tel est le cas lorsque la personne a une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble agricole qu'elle entend acquérir ou peut prouver qu'elle est capable de gérer professionnellement des terres comparables ou qu'elle a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable (TF 5A 17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1 ; TF 5A 9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2c). 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 ; 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). 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). 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). 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). 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 (Studer/Hofer, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2 e éd., Brugg 2014, n. 586 ad art. 27 LBFA, p. 403). A l'instar de la question de la prolongation du contrat de bail ordinaire, l'intérêt du bailleur doit être apprécié à la lumière de la motivation du

congé, lorsque celui-ci a été donné. Le comportement du fermier ou du bailleur après la résiliation du contrat peut toutefois également être pris en considération (CACI 31 octobre 2018/613 consid. 4. 2. 2).

E. 3.2

L'appelant reproche à la présidente d'avoir considéré que la viabilité du projet d'entreprise agricole du fils de l'intimé n'était pas un critère d'application de l'art. 27 al. 2 let. e LBFA. Se fondant sur la prémisse que le projet, qu'il estime flou, n'est pas viable, en alléguant toutes sortes d'hypothèses qu'il entend soumettre à expert, il en déduit que [...] n'a pas vraiment la volonté de devenir agriculteur, ou qu'il serait un dilettante dont ce serait le hobby à temps partiel, son revenu étant principalement assuré par des activités accessoires comme celle de gérant d'un remonte-pente. Il ressort de l'état de fait que [...], né en 2003 et vivant encore chez ses parents, a obtenu un CFC d'agriculteur en juillet 2023 ; qu'il a suivi des cours de formation continue en vue de la reconversion à Bio Suisse ; qu'il a pour projet de détenir des bovins et ovins, et s'occuper de cultures spéciales, en agriculture biologique ; qu'après la fin de son apprentissage il a continué à travailler pour son maître d'apprentissage jusqu'à fin 2023 ; qu'en 2023 il lui avait déjà parlé de son projet de s'installer comme indépendant ; qu'à côté de cela il a œuvré auprès des remontées mécaniques pour des travaux saisonniers ; qu'il a signé trois contrats de bail à ferme en vue de concrétiser son projet ; que s'il n'a pas encore déposé de dossier auprès de la Direction générale de l'agriculture, c'est en raison du présent litige ; que ce maître d'apprentissage avait commencé sa propre activité avec 10 hectares et une activité annexe ; que pour lui on ne peut pas d'emblée qualifier de non viable un domaine pas encore reconnu et sans surface importante ; qu'il estime que [...], qui a très bien réussi ses examens, est apte, au vu de ses compétences mais aussi de sa personnalité, à relever le défi de son projet ; que la [...] a fait une offre de crédit pour des travaux de mise en conformité de l'ancien rural de [...] ; que selon un agriculteur entendu comme témoin, les surfaces louées par l'intimé à son fils devraient a priori être suffisantes pour que ce dernier puisse prétendre aux paiements directs, sans lesquels l'exploitation n'est pas rentable, même si une activité accessoire est possible ; que selon un témoin ingénieur agronome, même si la surface suffisante n'est pas atteinte de ce point de vue avec la détention de bétail, elle peut l'être avec d'autres activités, comme la culture d'herbes aromatiques ; que sans paiements directs, l'exploitant ne peut pas vivre à plein temps sans autre revenu, mais que l'exploitation peut être viable selon le taux d'activité et un éventuel revenu accessoire ; que si s'établir à son compte est un processus relativement long, on peut tout à fait partir de zéro, les jeunes agriculteurs étant accompagnés dans leurs démarches administratives ; que selon le maître d'apprentissage, la surface nécessaire pour obtenir les paiements directs dépend du type d'activité développée. Sur la base de ces éléments, la présidente a estimé qu'il y avait des indices sérieux de la volonté de [...] de concrétiser son projet ; que s'il ne disposait pas encore d'un rural conforme à la détention de bétail, des démarches avaient été entreprises en vue de rénover l'ancien et un financement était proposé par une banque ; que si l'instruction n'avait pas permis d'établir avec certitude que [...] obtiendrait des paiements directs avec les parcelles litigieuses, il était cependant possible, voire courant, de débiter une activité d'indépendant en partant de zéro, avec peu de surface, et fréquent que les exploitants aient des activités annexes, comme c'était d'ailleurs envisagé par l'intéressé. Enfin, aucun élément du dossier ne venait suggérer que ce dernier entendait déléguer l'exploitation des parcelles en question à des tiers. En définitive, l'intimé démontrait à satisfaction que le projet de reprise en vue d'une exploitation personnelle était la volonté réelle de son fils. Cette appréciation est

pertinente. Il est logique que [...], agriculteur de profession, souhaite exploiter les terres de son père. [...] vient de terminer sa formation, est jeune et souhaite se lancer comme indépendant. Il a toutes les qualités nécessaires pour relever un tel défi, selon son maître d'apprentissage. Il vit chez ses parents et n'a donc pas de charges importantes. Si, comme le prétend l'appelant, il ne sera pas possible de rénover le rural de [...] pour détenir du bétail, il n'est pas établi que c'était la seule possibilité d'exploitation des parcelles litigieuses ; [...] changera peut-être d'avis s'agissant de la détention de vaches. Le fermier dont le bail a été résilié ne peut pas exiger un business plan détaillé du repreneur. Ce dernier a déjà signé des contrats pour louer des parcelles à des tiers. On ne peut pas lui reprocher de ne rien avoir entrepris de plus concret tant qu'il ignore s'il pourra disposer des surfaces litigieuses. Il est par ailleurs relevé que, dès lors que le revenu que l'exploitant se procure par son activité agricole personnelle peut n'être qu'un revenu accessoire (ATF 115 II 181, consid. 2a, JdT 1989 I 603), les difficultés que le fils de l'intimé pourrait rencontrer pour transformer le rural où il prévoit de détenir du bétail sont sans pertinence. Même sans bétail, il n'est pas exclu qu'il se procure un revenu (accessoire) pour l'exploitation personnelle du domaine familial.

E. 4

Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr., soit 600 fr. et 1 % de la valeur litigieuse de 18'000 fr. (cf. art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

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