

VD_GERICHTE AX16.001095 vom 21. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX16.001095

FR: VD_GERICHTE AX16.001095 du 21 août 2018

IT: VD_GERICHTE AX16.001095 del 21 agosto 2018

Erwägungen

E. 4.1

Le présent litige porte en substance sur la question de savoir s'il existait des motifs justifiant la résiliation anticipée du bail à ferme agricole liant les parties (cf. art. 17 LBFA).

- 15 - Dans une partie intitulée « préambule », l'appelante discute tout d'abord de la force probante des témoignages et de diverses pièces. Il en sera tenu compte, dans la mesure utile, dans la discussion des faits contestés.

E. 4.2

L'appelante fait ensuite une présentation des personnes clés et de leurs rôles respectifs vis-à-vis du domaine du J._____, sur laquelle il n'y a pas lieu de s'attarder, sauf dans la mesure où elle conteste certains éléments de fait qui pourraient influencer sur la solution du litige.

E. 4.3

Quant à la contestation de certains éléments de fait, elle sera discutée ci-dessous, dans la mesure de sa pertinence, en relation avec les différents motifs de résiliation invoqués, les éléments de fait et de droit étant étroitement imbriqués.

E. 5.1

L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré qu'il n'existait pas de justes motifs à la résiliation anticipée du bail à ferme litigieux. Elle affirme que le prétendu abus par G._____ de son pouvoir de représenter J._____ lors de la signature de l'avenant du 10 décembre 2003 et les prétendus mensonges proférés à cette occasion constitueraient un juste motif de résiliation. Elle soutient que le fait de se faire passer pour le propriétaire des terres et de la ferme aurait permis à G._____ d'obtenir en sa faveur le transfert du bail avec les époux [...], ce qui aurait discrédité J._____ qui se serait trouvée mêlée à une affaire de fraude à la LBFA, orchestrée par G._____ pour obtenir des aides de l'Etat. De son côté, l'intimée affirme que l'appelante n'aurait subi aucun dommage du fait de la signature de l'avenant précité.

E. 5.2

- 16 -

E. 5.2.1

L'art. 17 al. 1 LBFA prévoit que si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail à ferme devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou l'automne suivant. Il s'agit de justes motifs de résiliation. La disposition correspond aux art. 297 et 266g CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et on peut s'y référer pour l'interpréter (Tercier/Carron/Bieri, Les

contrats spéciaux, 5e éd, 2016, n. 2417 p. 325 ; DB 1993 p. 36 ; Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2e éd., n. 389 p. 273 ; Carron, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017 [cité ci-après : CPra-Bail], n. 5 ad art. 297 CO). Les circonstances graves au sens de l'art. 17 al. 1 LBFA peuvent résulter d'un comportement inadmissible d'une partie envers l'autre : grossièreté, agressivité du fermier à l'égard du propriétaire, intrusions excessives, exigences inadmissibles du bailleur, etc. Des négligences ou des violations caractérisées dans la conduite de l'exploitation, de nature à altérer la substance ou la valeur de l'entreprise, constitueront également des causes de résiliation anticipée. Celles-ci devront cependant atteindre un caractère de gravité caractérisée (Michon, La conclusion et l'extinction du bail à ferme agricole, Séminaire du droit du bail 1996, p. 14). Une profonde inimitié entre les parties ne constitue en principe pas un juste motif de résiliation au sens de l'art. 297 CO, à moins qu'elles résident à proximité l'une de l'autre ou que la poursuite du but contractuel implique un effort commun nécessitant objectivement une bonne entente entre elles. Ne constituent pas non plus un tel motif les avantages économiques personnels qu'une partie pourrait tirer en cas de résiliation anticipée au sens de l'art. 297 CO. Enfin, des inconvénients économiques découlant d'une faute d'une des parties ne relèvent pas non plus des justes motifs (Carron, op. cit., n. 11 ad art. 297 CO). Dans des cas particuliers, un différend personnel durable entre les parties peut aussi constituer un juste motif de résiliation anticipée du bail au sens de l'art. 266g CO. La proximité de vie entre les parties figure parmi les éléments à

- 17 - prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat pour la bailleresse (TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1 et 3.2, Cahiers du Bail [cité ci-après : CdB] 2015 p. 113).

E. 5.2.2

L'art. 266g CO consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs. Seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs aux termes de l'art. 266g al. 1 CO. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la continuation du bail, jusqu'à son terme, objectivement intolérable ; la perception subjective d'une situation intolérable, par la partie qui résilie, n'est pas déterminante. Par ailleurs, la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre, par son attitude, que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (TF 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 ; TF 4A 586/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3.1, CdB 2014 p. 12 ; TF 4A_531/2014 du 20 janvier 2015 consid. 2.1 ; TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1, CdB 2015 p. 113 ; TF 4A_631/2014 du 25 novembre 2015 consid. 3). Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne du destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail. Ainsi en va-t-il par exemple d'un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur et de sa famille ou d'une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (ATF 113 II 31 consid. 2c ; TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1 et 3.2, CdB 2015 p. 113). De manière générale, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (Lachat, Le bail à loyer 2e éd., 2008, p. 700). Peuvent être déterminants la gravité des justes motifs retenus, le temps

écoulé entre la survenance du juste motif et la résiliation ou la durée du bail restant à courir (Lachat, op. cit., p. 701).

- 18 - L'auteur du congé pourra être admis à justifier ou compléter sa motivation, à la condition que les motifs aient existé au moment de la signification du congé en question (Wessner, CPra-Bail, n. 33 ad art. 266g CO). Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (TF 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1).

E. 5.3

Le premier juge a considéré que le grief de l'appelante apparaissait d'ordre purement formel. Il a retenu que G. _____ avait tenté d'obtenir une aide de l'Etat, mais que les Services compétents l'avaient refusée. De plus, la Commission d'affermage avait réduit le montant du fermage dès 2005, si bien que G. _____ n'avait pas cherché à abuser les bailleurs [...] ni n'avait conclu un bail à ferme « violant délibérément la LBFA », la convention ayant été adaptée sur la question du fermage et maintenue pour le surplus. Il était en outre établi que les signataires de l'annexe au bail à loyer et au bail à ferme savaient pertinemment que G. _____ n'avait pas racheté la ferme et les parcelles de l'appelante. Le premier juge a ainsi considéré que, si la qualité de propriétaire du [...] indiquée par G. _____ sur certains actes avait revêtu une importance réelle pour ses cocontractants S. _____, ceux-ci pouvaient sans difficulté exiger des preuves à cet égard ou même simplement consulter le Registre foncier. Les bailleurs S. _____ n'avaient ainsi pas été trompés par G. _____ sur l'identité du propriétaire de l'appelante. Le premier juge a par ailleurs relevé que, le 10 décembre 2003, G. _____ disposait encore des pouvoirs d'engager l'appelante et que, quoi qu'il en soit, G. _____ agissait d'entente avec l'usufruitière et administratrice X. _____ et avec l'intimée, également administratrice de l'appelante. De plus, le cercle des personnes susceptibles d'avoir eu connaissance des documents en cause était très circonscrit, de sorte que la réaction de l'appelante, qui ne démontrait pas avoir subi un préjudice, était disproportionnée.

- 19 -

E. 5.4.1

En l'espèce, la question de savoir si, au jour de la signature de l'avenant, G. _____ disposait encore des pouvoirs de représenter l'appelante, qui ont été radiés du Registre du commerce le même jour, peut demeurer ouverte. En effet, comme le premier juge l'a retenu, l'argumentation apparaît formelle, puisque G. _____ agissait d'entente avec l'usufruitière et administratrice X. _____ et avec son épouse, également administratrice de l'appelante. D'autre part, si ce document mentionne à tort que G. _____ a racheté la ferme avec ses terrains, il n'est pas établi que cet élément ait été causal dans le fait que les époux S. _____ ont accepté la reprise du bail par G. _____ personnellement. Celui-ci exploitait déjà ce domaine auparavant et l'appelante n'aurait pas été en mesure d'exploiter elle-même les biens-fonds affermés par les époux S. _____, notamment en raison du fait qu'elle ne bénéficiait plus depuis 2001 des paiements directs. Il résulte du témoignage de [...] qu'il n'a jamais été question que G. _____ ait prétendu être propriétaire du [...], le témoin indiquant par ailleurs que le travail de G. _____ était excellent et véhiculait une image excellente du [...]. D'ailleurs, les époux S. _____ n'ont jamais remis en cause le

bail par la suite, ce qui aurait été le cas selon toute vraisemblance s'ils avaient été trompés sur un élément essentiel pour eux. C'est dès lors en vain que l'appelante croit pouvoir déduire du seul fait que le témoin [...] ait encore affirmé que [...] S._____ n'était pas le genre de personne à signer quelque chose qu'elle savait faux que cette dernière aurait cru, en signant l'avenant litigieux, que G._____ avait racheté la ferme et les terres du [...], encore moins que cet élément aurait été déterminant dans sa décision de lui confier l'affermage des vignes. Par ailleurs, l'appelante ne peut rien déduire en sa faveur du témoignage de [...], qui s'est borné à dire que les bailleurs avaient choisi eux-mêmes un fermier parmi plusieurs personnes intéressées et qu'il était possible, mais sans qu'il puisse l'affirmer, que le fait qu'il s'agisse plutôt d'une personne physique tout seule ou plutôt d'une personne qui avait déjà une autre exploitation avait joué un rôle (ad all. 22), dès lors que l'on ne peut pas relier le témoignage sur ce point avec le fait que G._____

- 20 - aurait soi-disant prétendu être propriétaire de la ferme et des terres du [...]. De toute manière, l'appelante n'établit pas quel préjudice elle aurait subi, à supposer que cet élément ait été causal dans la signature du bail, et on n'en voit pas. En particulier, la mention, dans la décision de la Commission d'affermage du 7 avril 2004, que G._____ aurait racheté la ferme et les terres du [...] n'est manifestement pas de nature à salir la réputation de l'appelante. Par ailleurs, l'appelante ne remet pas en cause qu'elle n'aurait pas pu continuer à bénéficier des paiements directs au-delà de 2001, ce qui l'empêchait de poursuivre le bail avec les époux S._____. Elle allègue certes que trois des quatre actionnaires disposaient d'une formation agricole et qu'à l'époque de la suppression des paiements directs, ils avaient un âge qui leur y donnait encore droit. En revanche, elle n'établit pas qu'ils aient manifesté à un quelconque moment leur volonté et leur intention ferme de revenir en Suisse, pour y exploiter eux-mêmes personnellement le domaine du [...], intention d'autant moins plausible qu'ils avaient fait leur vie et leur carrière à l'étranger. Le seul témoignage de [...], qui n'a guère de force probante émanant d'un actionnaire de l'appelante ayant un intérêt manifeste au litige, est manifestement insuffisant, le témoin se bornant de toute manière à dire que sa sœur serait revenue plus tôt pour l'exploitation du domaine, tout en admettant qu'elle n'aurait pas nécessairement repris le domaine, mais essayé de « trouver une solution ». De ce point de vue également, l'appelante n'établit aucun préjudice en lien avec la signature du bail avec les époux S._____.

E. 5.4.2

Quant à la prétendue violation délibérée de la LBFA, dans sa décision du 30 mai 2005, la Commission d'affermage a certes relevé une volonté réciproque des parties de contourner la législation sur le bail à ferme agricole, en donnant une valeur surfaite, mais les parties en question étaient G._____ et les époux S._____, de sorte que l'appelante n'était en rien concernée par les conditions de la reprise de bail. En outre, il résulte de cette décision que le fermier n'a pas cherché à abuser les bailleurs pour le montant du fermage des parcelles de [...] et

- 21 - [...], la convention ayant au demeurant été adaptée sur la question du fermage par les autorités compétentes. On ne voit pas en quoi la réputation de l'appelante aurait été entachée dans ces circonstances, « auprès de tout ce que le canton de Vaud compte comme instances agricoles », allégation qui n'est étayée par aucun élément concret du dossier, en particulier par aucun témoignage des collaborateurs des services de l'Etat. On ne voit pas davantage quel préjudice l'appelante aurait concrètement subi, d'autant que celle-ci, n'étant pas exploitante agricole, n'a aucune relation directe avec lesdites instances agricoles. Les

justes motifs ne sont dès lors pas établis. Enfin, les éléments allégués remontent à plus de quinze ans et il serait de toute manière disproportionné de se fonder sur eux pour justifier une résiliation anticipée.

E. 6.1

L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que le bail à ferme litigieux était entré en vigueur le 1er janvier 2002. Elle fait valoir que ce bail aurait été antidaté et qu'il serait en réalité entré en vigueur le 1er janvier 2003. Elle affirme que l'intimée et son mari auraient convaincu les actionnaires d'antidater le bail, afin d'obtenir des paiements directs pour l'année 2002, mais que l'opération « recouvrait une supercherie », l'appelante étant convaincue que les paiements directs seraient demandés pour elle, alors que l'intimée et G._____ l'avaient fait pour leur compte personnel, tout en ayant ensuite fait croire aux actionnaires que l'opération avait échoué. Elle soutient par ailleurs que les actionnaires auraient fait le nécessaire pour continuer à bénéficier des paiements directs, s'ils avaient été correctement informés. De son côté, l'intimée soutient que les actionnaires avaient approuvé les comptes de la société des années 2002 et 2003, si bien que l'appelante savait qui étaient les bénéficiaires des paiements directs.

E. 6.2

Aux termes de l'art. 70 al. 1 LAgr (loi fédérale sur l'agriculture du 29 avril 1998 ; RS 910.1), des paiements directs sont octroyés aux

- 22 - exploitants d'entreprises agricoles dans le but de rétribuer les prestations d'intérêt public.

E. 6.3

Le premier juge a considéré que la décision du 26 novembre 2001 du Service de l'agriculture refusait de poursuivre le versement des paiements directs en faveur de l'appelante dès le 1er janvier 2001 pour le motif qu'aucun des exploitants du domaine n'était actionnaire majoritaire de la société anonyme. C'était dans ce contexte difficile que G._____ avait exploité le domaine d'abord en fait jusqu'à la conclusion du contrat de bail à ferme agricole du 10 mars 2003, puis en qualité d'exploitant de la fermière, dès le 1er janvier 2002, compte tenu de l'effet rétroactif prévu dans ledit contrat.

E. 6.4

Comme rappelé ci-avant, il n'est pas établi que les actionnaires seraient revenus exploiter eux-mêmes directement le domaine, notamment pour bénéficier de paiements directs (cf. supra consid. 5.4.1). Cela étant, le point de savoir si, nonobstant les termes clairs du bail, celui-ci serait en réalité entré en vigueur le 1er janvier 2003 et non au 1er janvier 2002 est sans portée. Dans tous les cas, l'appelante n'aurait pas pu bénéficier de paiements directs pour l'année 2002, ce qui n'est pas contesté et elle ne pouvait pas l'ignorer, une décision en ce sens lui ayant été notifiée le 26 novembre 2001. La thèse selon laquelle le bail aurait été antidaté afin de permettre à l'appelante d'obtenir pour elle-même des paiements directs ou la rétrocession des paiements directs qui auraient pu être obtenus par G._____ n'est ainsi pas crédible, sauf à retenir une volonté de tromperie de l'appelante à l'égard du Service de l'agriculture, qui ne mériterait aucune protection. Un accord des parties sur une éventuelle rétrocession de paiements directs n'est d'ailleurs pas établi. Il résulte au contraire du préavis du Service de l'agriculture du 31 mars 2003, destiné à l'approbation du contrat de bail à ferme du 10 mars 2003, que « la société J._____ exploitait jusqu'en 2001 le domaine du

[...] dont elle est propriétaire. Pour que l'exploitation (par quoi on ne peut viser que le nouvel exploitant et non le propriétaire, réd.) puisse bénéficier des paiements directs, la société a décidé d'affermier dès 2002 le domaine

- 23 - entier à Z. _____, future épouse de G. _____, qui sera l'exploitant de fait du domaine ». L'appelante ne pouvait dès lors pas ignorer que les paiements directs seraient requis au bénéficiaire et destinés à l'exploitant et non à elle-même et que tel était même le but avoué du contrat de bail du

E. 10

mars 2003 dûment accepté par les parties. A supposer que les paiements directs eussent été indus, car le bail à ferme serait en réalité entré en vigueur le 1er janvier 2003, le lésé serait le Service de l'agriculture et non l'appelante. Enfin, l'appelante ne pouvait pas ignorer ne pas avoir reçu de contribution directe en 2002, aucun montant ne figurant dans les comptes sur ce point. Elle ne pouvait dès lors pas méconnaître que d'éventuels paiements directs n'auraient pu être versés qu'à G. _____ et elle n'aurait pas manqué de les lui réclamer si elle pensait y avoir droit, sans attendre la réponse adressée le 28 février 2018 à la Chambre patrimoniale cantonale (cf. pièce 7 produite en appel). En essayant de revenir sur ces éléments quinze ans plus tard, l'appelante ne fait valoir aucun juste motif de résiliation. 7. 7.1 L'appelante se plaint que le premier juge a retenu que les rapports établis par la société [...] n'avaient pas de valeur probante. Pour soutenir que la résiliation anticipée reposait sur des justes motifs, elle invoque des éléments mis en évidence par les rapports précités, qui démontreraient que l'intimée aurait agi au détriment de ses intérêts. Elle se prévaut notamment du rachat du stock de vin au 31 décembre 2003, permettant de faire supporter à l'appelante uniquement les pertes sur les ventes survenues en 2003, ainsi que de l'achat de machines dès 1998, doublé d'une politique d'amortissement agressive. L'intimée soutient que les faits ressortant des rapports précités ne seraient pas établis. 7.2 Une expertise privée n'a pas valeur de moyen de preuve mais de simple déclaration de partie (ATF 140 III 24 consid. 3.3.3, JdT 2016 II 308 ; ATF 132 III 83 consid. 3.6 ; TF 4A_286/2011 du 30 août 2011 consid.

- 24 - 4, RSPC 2012 p. 116 ; ATF 141 III 433 consid. 2.6, SJ 2016 I 162 ; TF 4A_85/2017 du 4 septembre 2017 consid. 2.1). Dès lors qu'elle n'est en principe produite que si elle est favorable au mandant et que son auteur est dans un rapport de fidélité avec le mandant qui le rémunère, elle doit être appréciée avec retenue. Cela vaut également lorsqu'elle est établie par un spécialiste établi et expérimenté, qui fonctionne par ailleurs comme expert judiciaire (ATF 141 IV 369 consid. 6.2). 7.3 En l'espèce, les éléments mis en évidence par les rapports de la société [...] ne font pas la preuve des faits y relatifs, s'agissant d'une expertise privée unilatérale, rendue sans interpellation de la partie adverse, et qui, compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-avant, n'a que valeur d'allégation de partie, n'étant étayée par aucun autre élément probant. 8. 8.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. 8.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'880 fr. (art. 62 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge de l'appelante J. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 8.3 Vu l'issue du litige, l'appelante J. _____ versera à l'intimée Z. _____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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