

VD_GERICHTE AX19.034446 vom 1. Mai 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-05-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX19.034446

FR: VD_GERICHTE AX19.034446 du 1 mai 2020

IT: VD_GERICHTE AX19.034446 del 1 maggio 2020

Erwägungen

E. 1

a) X._____ SA est une société anonyme dont le but est l'exploitation de pépinières et la commercialisation de « tous produits horticoles végétal ou non végétal ». D._____, née le [...] 1964, en est l'administratrice unique avec pouvoir de signature individuelle. b) Feu B.N._____ était propriétaire des parcelles nos [...], [...] et [...] de la Commune de P._____. Il est décédé le [...] 2010 et a laissé comme héritiers son épouse [...] et ses enfants [...] et A.N._____. [...] est

- 4 - décédée le [...] 2011 et a laissé comme héritiers légaux et institués ses enfants J._____ et A.N._____. A la suite du décès de B.N._____, Me R._____, notaire à [...], a été désigné comme exécuteur testamentaire. Il a également été désigné comme administrateur officiel de la succession de [...]. Depuis l'an 2000, J._____ est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de P._____, par donation de son père.

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., puisqu'à la lecture du jugement dont l'exécution a été requise, le loyer annuel pour l'ensemble du fermage s'élevait à plus de 58'000 fr.

E. 1.2

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, déposé dans le délai de dix jours de l'art. 314 al. 1 CPC par une personne qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), soit la fermière, l'appel est recevable. 2. 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

- 7 - général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR-CPC], n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011

III 43 consid. 2 et réf. cit. ; Jeandin, CR-CPC, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 3.

E. 2

Depuis le mois d'août 1996, feu B.N._____, puis J._____, A.N._____ et R._____ – en sa qualité d'exécuteur testamentaire du premier – sont liés à X._____ SA par un contrat de bail à ferme agricole portant sur les parcelles nos [...], [...] et [...] de la Commune de P._____.

E. 3

Le 24 juin 2008, feu B.N._____ et J._____ ont résilié le bail à ferme les liant à X._____ SA pour le 30 juin 2012.

E. 3.1

L'appelante soutient que le premier juge aurait étendu l'objet du litige en ajoutant des conditions non requises par les intimés. Elle lui reproche en substance d'avoir subordonné l'ordre fait à l'appelante de détruire la serre à la présentation d'une autorisation administrative de démolition. Selon l'appelante, il n'y aurait pas, dans la requête en cas clairs, une quelconque mention de la nécessité d'une autorisation administrative avant de pouvoir faire procéder à l'enlèvement de la serre et la conclusion II ne serait pas assez précise. Le premier juge n'aurait dès lors pas dû pallier ce manque de précision par l'ajout d'une condition au chiffre III du dispositif.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (ne eat iudex ultra petita partium). Il s'agit là de la conséquence principale du principe de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée. Il appartient aux parties, et à elles seules, de décider si elles veulent initier un procès et ce qu'elles entendent y réclamer ou reconnaître (TF 4A_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2). En d'autres termes, le tribunal est lié par les conclusions prises par les parties (TF 5A_249/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2 ; TF 5A_368/2018 et 5A_394/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.3).

- 8 -

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 52 CPC, quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi. Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse ; si elle le fait, c'est un venire contra factum proprium, qui constitue un abus de droit (TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1, RSPC 2017 p. 204, notes Constantina et Droese ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 4.2 ad art. 52 CPC).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelante omet de mentionner qu'elle n'a eu de cesse, elle-même, de prétendre qu'elle ne pouvait obtempérer à la remise en état au motif qu'elle n'avait pas obtenu

l'autorisation de détruire la serre. Cet argument a même été porté par ses soins devant le Tribunal fédéral dans le cadre de la contestation du congé (TF 4A_644/2018 consid. 4.3), celui-ci considérant en substance que les rapports civils entre les parties donnaient droit aux propriétaires d'exiger la remise des lieux dans leur état antérieur – à savoir la démolition de la serre aux frais de la fermière – sans que les démarches à entreprendre ni la charge foncière n'y changent quelque chose. L'appelante a d'ailleurs repris l'argument de l'absence d'autorisation d'enlèvement de la serre dans la plupart des allégués de ses déterminations du 6 novembre 2019 dans le cadre de la requête en cas clair. Dès lors que la décision attaquée assortit la démolition de la serre requise par les intimés à une condition à la charge de ces derniers – à savoir la production d'une autorisation administrative –, le premier juge a en réalité alloué moins que ce qui était requis par les intimés. Il n'y a donc pas de violation de l'art. 58 al. 1 CPC. L'appelante n'a en outre aucun intérêt juridique à appeler de ce point – qui lui est plus favorable – et, pour ce motif son argument ressortit à la mauvaise foi (art. 52 CPC). Pour ces motifs, le grief doit être rejeté en tant qu'il est recevable.

- 9 - 4. L'appelante semble contester également le délai de soixante jours qui lui est imparti pour évacuer les parcelles affermées, notamment eu égard au fait qu'il faudrait attendre une décision autorisant l'enlèvement de la serre. Or il résulte de l'arrêt du Tribunal fédéral rendu entre les mêmes parties (TF 4A_644/2018) que le délai d'exécution n'avait pas à être subordonné à l'obtention de l'autorisation d'enlèvement de la serre. On rappelle en outre que le bail a été résilié initialement le 24 juin 2008 pour le 30 juin 2012 et a pris fin le 30 juin 2018 après avoir été prolongé pour une durée de quatre ans par trois décisions judiciaires, aujourd'hui définitives et exécutoires. Si l'on comprend bien l'appelante – dont l'argument paraît au demeurant dilatoire –, celle-ci soutiendrait que le délai de soixante jours pour évacuer les parcelles affermées pourrait être en contradiction avec une décision administrative qui entrerait en vigueur préalablement. L'appelante fait ici encore preuve de mauvaise foi (cf. consid. 3.2.2 ci-dessus).

E. 4

Par jugement du 26 octobre 2017, définitif et exécutoire, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a en particulier dit que la résiliation signifiée le 24 juin 2008 par feu B.N. _____ et J. _____ à l'intimée concernant le bail à ferme agricole portant sur les parcelles nos [...], [...] et [...] de la Commune de P. _____, était valable avec effet au 30 juin 2014 (I), a dit que le bail à ferme agricole précité était prolongé de quatre ans, soit jusqu'au 30 juin 2018 (II) et a ordonné à l'intimée de faire procéder à l'enlèvement de la serre implantée sur la parcelle no [...] dans un délai échéant le 30 juin 2018 (IV). Par arrêt du 31 octobre 2018 (n° 613), définitif et exécutoire, la Cour d'appel civile a confirmé ce jugement. Par arrêt du 18 juillet 2019 (TF 4A_644/2018), définitif et exécutoire, le Tribunal fédéral a rejeté le recours interjeté par X. _____ SA. La Haute cour a notamment considéré ce qui suit : « 4.3 Contrairement à ce que semble penser la demanderesse [réd. : X. _____ SA], il ne s'agit pas, dans le cadre de la présente procédure, de statuer sur l'octroi d'un permis de démolir la serre, mais de statuer sur les rapports civils liant les parties. Or, ces

- 5 - rapports donnent – ce qui n'est pas contesté – le droit aux défendeurs [réd. : les intimés] d'exiger la remise des lieux dans leur état antérieur, soit la démolition de la serre aux frais de la fermière. Les démarches administratives à entreprendre à cette fin, par hypothèse l'obtention d'un permis de démolir par les propriétaires, n'y changent rien. N'y change rien non plus la charge foncière, constituée dans le seul but de garantir le maintien de l'usage du

bien-fonds et des constructions à des fins de production principalement en relation directe avec le sol, ce qui ne requiert aucunement que la serre soit conservée. En tout état, dès lors qu'il n'est pas fait droit à la prolongation supplémentaire requise (cf. consid. 3 supra), la demanderesse n'a aucun intérêt au maintien de la serre au-delà de la fin du bail. »

E. 5

Le 29 juillet 2019, J._____, A.N._____ et R._____, en sa qualité d'exécuteur testamentaire de feu B.N._____, ont formé une requête en protection des cas clairs, modifiée par lettre du 20 août 2019. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à X._____ SA d'évacuer immédiatement les parcelles nos [...], [...] et [...] de la Commune de P._____, y compris les locaux et de les libérer de tous biens (y compris les animaux) et de toutes personnes et lui ordonner de remettre toutes les clés à l'un des requérants (I), qu'ordre soit donné à X._____ SA de faire immédiatement procéder à ses frais, à l'enlèvement de la serre implantée sur la parcelle n° [...] et à la remise en état du sol, conformément à son état antérieur (II), à ce qu'ordre soit donné à X._____ SA et à son administratrice D._____ de respecter les chiffres I et II ci-dessus sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (III) et à ce qu'ordre soit donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution des mesures figurant sous chiffre I ci-dessus, sur simple présentation de la présente décision, portant la mention de son caractère exécutoire (IV) et, subsidiairement au chiffre IV, à ce que, faute d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision d'expulsion, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte procède à l'expulsion de X._____ SA avec le concours de la force publique (IVbis). Dans ses déterminations du 6 novembre 2019, X._____ SA a conclu, avec dépens, au rejet de la requête.

- 6 - En droit : 1.

E. 5.1

L'appelante conteste ensuite l'existence d'un cas clair, dès lors qu'elle aurait soulevé qu'il manquait une condition d'ordre administratif pour que l'on puisse exécuter la décision entreprise. Le premier juge aurait d'ailleurs tenu compte de l'objection soulevée par elle, puisqu'il avait dû rajouter, aux conclusions prises par les intimés, la réserve formulée par ses soins.

E. 5.2

Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). La procédure sommaire prévue par cette disposition est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée

- 10 - normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 1122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on

doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement, mais rendent au contraire crédible qu'une administration des preuves « complexe » – par la réquisition de pièces, l'audition de témoignages ou encore la mise en œuvre d'une expertise – sera nécessaire pour trancher la question (cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012), et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation

- 11 - de congé et cas clair en expulsion, Newsletter bail.ch, septembre 2015 ; TF 5A_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3 ; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). En définitive, l'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle. Il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (TF 4A_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6).

E. 5.3

En l'espèce, l'appelante ne fait que plaider que la cause ne saurait être résolue en procédure de cas clair au vu des objections qu'elle a soulevées en première instance, sans expliquer pour quels motifs le premier juge n'aurait pas dû considérer qu'ils étaient inconsistants. Pour ce motif déjà, le grief apparaît irrecevable. Quoi qu'il en soit, l'appelante a soulevé trois objections en première instance, à savoir que les propriétaires devaient disposer d'une autorisation délivrée par l'autorité administrative pour démolir la serre implantée sur la parcelle, qu'elle ne connaissait pas le nom du fermier qui reprendra les parcelles au terme du bail et se trouvait dans l'impossibilité

- 12 - d'obtenir le paiement du prix des plantes en pleine terre comme cela avait été convenu entre les parties et enfin que les parties étaient toujours en litige s'agissant de la fixation du fermage par l'autorité administrative et la consignation du fermage pour défaut de la chose

louée. Ces trois objections se prêtent à l'examen en procédure sommaire et doivent être considérées comme d'emblée inconsistantes. En effet, s'agissant de la première objection, on l'a vu, il ressort des décisions du Tribunal cantonal et du Tribunal fédéral successivement rendues entre les mêmes parties qu'un éventuel empêchement d'ordre administratif ne privait pas les propriétaires de leur droit de requérir l'enlèvement de la serre. La deuxième objection ne concerne pas les intimés dès lors qu'il appartiendra à l'appelante de faire valoir ses prétentions auprès du tiers qui reprendra les fermages et qu'on ne comprend pas pour quels motifs l'existence de telles prétentions ferait obstacle à la libération des biens, d'autant que les intimés ne sauraient être contraints de remettre les terres litigieuses à bail et avaient fait savoir qu'aucun pépiniériste ni horticulteur n'avait manifesté de l'intérêt pour l'acquisition des parcelles. Enfin, la dernière objection n'apparaît pas non plus de nature à faire obstacle à ce que la décision soit rendue en procédure de cas clairs : le fait que le montant des fermages soit encore litigieux n'a aucune incidence sur l'obligation faite au fermier de quitter les lieux. Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le premier juge a estimé que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire. On ne saurait donc admettre une violation de l'art. 257 CPC. Le moyen est mal fondé.

E. 6.1

L'appelante critique enfin le fait que la décision querellée aurait également ajouté une nouvelle condition à l'ordre d'enlèvement de la serre qui n'existerait ni dans la convention de remise d'exploitation du bail à ferme du 12 juillet 1996 ni dans la convention de constitution de

- 13 - servitude de superficie des 13 octobre et 10 novembre 1998 ni même dans l'arrêt du Tribunal fédéral, à savoir la remise en état du sol.

E. 6.2

A cet égard, l'appelante perd de vue que la fin du contrat de bail engendre un certain nombre d'obligations qui, bien que non expressément mentionnées dans les décisions constatant la fin de la relation contractuelle, en sont les conséquences directes. Il en va ainsi notamment de l'ordre fait de libérer le domaine de tous meubles et objets et de toutes personnes ainsi que de remettre la totalité des clés au propriétaire (cf. CACI 4 mai 2017/171). La remise en état est une conséquence inhérente à la fin des rapports contractuels. Elle a d'ailleurs été dûment mentionnée dans les considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral rendu entre les mêmes parties. Dans cet arrêt, il a été considéré que les rapports civils liant les parties donnaient – ce qui n'était pas contesté – le droit à aux intimés d'exiger la remise des lieux dans leur état antérieur, soit la démolition de la serre aux frais de la fermière et que ni les démarches administratives à entreprendre ni la charge foncière n'y changeaient quelque chose. C'est ainsi à bon droit que la remise en état – à savoir l'enlèvement de la serre – a été reprise dans le dispositif de la décision entreprise, sans que cela ne constitue une condition supplémentaire non prévue dans le jugement au fond. Le moyen doit également être rejeté.

E. 7.1

En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision querellée confirmée. Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse au fermier un nouveau délai pour évacuer les lieux, dès lors que le délai de soixante jours qui lui a été imparti à cet effet court dès jugement exécutoire.

E. 7.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

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