

VD_GERICHTE AX19.052551 vom 18. Juni 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX19.052551

FR: VD_GERICHTE AX19.052551 du 18 juin 2020

IT: VD_GERICHTE AX19.052551 del 18 giugno 2020

Erwägungen

E. 1

R. _____ est propriétaire des parcelles nos [...], d'une surface de 16'003 m², respectivement de 1'400 m², sises sur la Commune de [...]. Ces parcelles sont constituées en pré-champ et ont été acquises par R. _____ lors d'une vente aux enchères en 1999, pour un montant de 60'000 francs.

- 5 - S. _____ exploite en qualité d'agriculteur la parcelle no [...] sise à [...] – dont il est propriétaire –, laquelle est contiguë à la parcelle no [...] de R. _____.

E. 2

Entre 1999 et le mois de septembre 2019, R. _____ a exploité une pension pour chevaux sur ses parcelles, en particulier le bien-fonds no [...]. Elle faisait paître entre trois et cinq chevaux sur ses parcelles chaque jour de l'année, y compris les week-ends et les jours fériés. En outre, elle laissait S. _____ utiliser une portion d'environ 200 m² de la parcelle no [...] pour faciliter ses manœuvres lors des travaux agricoles.

E. 3

Au mois de mai 2019, R. _____ a souhaité vendre sa parcelle no [...], ce qui a fait l'objet d'un appel d'offres public publié par le notaire [...]. Par courrier du 26 juin 2019 adressé au notaire [...], S. _____ a indiqué notamment ce qui suit : « Pour faire suite à la publication mentionnée en titre, je vous informe que je fais une offre ferme d'un montant de CHF 75'001 voire un prix supérieur s'il est autorisé. Je tiens à préciser que je suis fermier d'une grande partie de la parcelle, soit 13'700 m². Pour montant du fermage, je livre à la propriétaire une dizaine de balles carrées de foin par an, représentant un montant d'environ CHF 1'290.- (10 balles à 420 kg à CHF 30.- pour 100 kg de foin). [...] ».

E. 3.1

S. _____ (ci-après : l'appelant), contestant les faits retenus par le premier juge, estime, en substance, que le contenu des auditions de R. _____ (ci-après : l'intimée), de son époux et des témoins serait vague, imprécis et partial ; il remet également en cause la lecture faite par le premier juge des pièces au dossier. Selon l'appelant, ce qui serait déterminant c'est qu'il exploite, depuis plus de quinze ans, la parcelle no [...], qui ne serait pas affectée à l'usage de parcs à chevaux, que l'intimée aurait quitté les lieux en septembre 2019 et que de la fleur de foin – dont il aurait assumé seul le coût substantiel – aurait été mise en place en 2017 sans contestation de l'intimée. L'appelant déclare ensuite, de manière surprenante, se référer pour l'essentiel aux faits tels que décrits dans l'ordonnance querellée, soutenant cependant qu'il aurait rendu vraisemblable l'existence d'un contrat de bail à ferme conclu tacitement, que ses liens avec le préposé officiel aux cultures ne permettraient pas de douter de l'impartialité de celui-ci, dont les actes seraient authentiques, qu'il aurait eu recours à un

sous-traitant pour faucher en son nom et pour son compte pour des raisons de santé et de performance de machines et qu'il serait inconcevable de réaliser gratuitement durant quinze ans tous les travaux de fauche, pirouette, mise en andain, pressage en bottes/balles, livraison de foin et évacuation du fumier sur la parcelle no [...]. Invoquant la violation de l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC, l'appelant, s'appuyant sur la LBFA (loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2), singulièrement sur l'existence d'un contrat de bail à ferme, fait valoir en substance l'inexistence d'une atteinte ou d'un risque d'atteinte, la situation perdurant depuis quinze ans,

- 9 - ainsi que l'inexistence d'un préjudice difficilement réparable et de l'urgence en l'absence de chevaux depuis septembre 2019, la plantation de la fleur de foin, visible depuis 2017, n'ayant pas pu échapper à l'intimée. Selon l'appelant, la requête de mesures provisionnelles du 25 novembre 2019 serait tardive, dès lors que l'intimée aurait quitté la Suisse et qu'il n'y aurait plus de chevaux sur la parcelle ; elle serait inutile, car tendant à permettre la vente au prix fort de la parcelle en cause en contournant les dispositions légales impératives de la LBFA. L'appelant relève encore que l'argumentation du premier juge serait disproportionnée et dénuée de motivation.

E. 3.2.1

L'art. 641 al. 2 CC confère au propriétaire, entre autres facultés, le droit de repousser toute usurpation. Il peut ainsi protéger son droit par l'action négatoire, prévue à l'art. 641 al. 2 CC et diriger cette action contre tout perturbateur, notamment contre le propriétaire d'un fonds voisin qui aurait porté atteinte à son droit (TF 5A_732/2008 du 14 juillet 2009 consid. 3.3.1). Le propriétaire peut en outre agir par la voie de l'action en revendication fondée sur l'art. 641 al. 2 CC, qui vise à permettre au propriétaire dépossédé d'une chose d'en obtenir la restitution contre quiconque la détient sans droit (TF 5A_583/2012 du 6 avril 2012 consid. 3.1.1).

E. 3.2.2

Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Le requérant doit ainsi avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 CPC (TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2 et les réf. citées). Il doit ensuite rendre vraisemblable le motif qui justifie la mesure, qui consiste en une mise en danger ou une violation effective d'une prétention et,

- 10 - enfin, que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Le risque de préjudice difficilement réparable est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il est constitué par le fait que, sans les mesures provisionnelles, le requérant serait lésé dans sa position juridique de fond (ATF 138 III 138 consid. 6.3). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. De façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Colombini, Code de procédure civile, Condensé

de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 6.1 ad art. 261 CPC ; Juge délégué CACI 30 mars 2020/123 consid. 6.2.1).

E. 3.2.3

Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à en lui laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 al. 1 LBFA). Le contrat de bail à ferme peut aussi être conclu tacitement (ATF 118 II 441, JdT 1993 I 651). Les parties doivent avoir manifesté leur volonté sur les points essentiels (art. 2 al. 1 CO), soit en particulier sur le fermage (CACI 24 juin 2019/344 consid. 4.2.1).

E. 3.2.4

L'art. 18 al. 1 CO dispose que pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au

- 11 - moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf. citées). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective ; accord de droit), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Selon le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités ; TF 4A_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 4.2.3).

E. 3.3.1

En l'espèce, l'appelant conteste en réalité l'appréciation des preuves, qu'il estime arbitraire, entreprise par le premier juge. Contrairement à ce qu'il soutient, les éléments au dossier ne permettent

- 12 - pas de tenir pour vraisemblable l'existence d'un bail à ferme oral ou tacite, dès lors que l'existence d'un fermage n'est pas non plus rendue vraisemblable (cf. supra consid. 3.2.3 et 3.2.4). En effet, nonobstant le fait que l'appelant se chargeait depuis des années de la première fauche (fin juin), qu'il exécutait lui-même ou qui était exécutée par un tiers, l'appelant laissait le foin – de son propre aveu à tout le moins dix sur les douze ou treize, voire quatorze bottes – à la disposition de l'intimée et ne percevait pas de contre-prestation pour ce travail. Le fait que le préposé ait attesté le 2 février 2020, en vue de la procédure de première instance, que l'appelant « exploitait » la parcelle no [...] depuis 2002, en précisant que celle-ci était fauchée et récoltée au moins une fois par an, ne modifie en rien l'appréciation selon laquelle aucun bail à ferme n'avait été vraisemblablement conclu entre les parties. En effet, le préposé n'a pas attesté du versement de fermage par l'appelant, et le premier juge a aussi retenu que le préposé paraissait ignorer que l'appelant ne versait pas de fermage, ce que ce dernier ne conteste du reste pas dans ce contexte.

E. 3.3.2

L'intimée est propriétaire d'un bien immobilier incluant la parcelle no [...]. Quand bien-même elle dispose d'une résidence secondaire en France, elle paraît toujours être domiciliée en Suisse, et envisage d'y vendre l'ensemble de son bien immobilier. L'appelant s'est du reste intéressé à l'achat de la parcelle no [...], en faisant valoir qu'il était fermier d'une grande partie de cette parcelle et que les parties avaient convenu d'un fermage. Ensuite de l'échec de la conciliation à cet égard et à la délivrance d'une autorisation de procéder le 17 octobre 2019, l'intimée était fondée, dans le cadre de l'action – négatoire, subsidiairement pétitoire – introduite, à requérir par voie de mesures provisionnelles la levée de tout trouble ou atteinte considérée comme illicite, causée à sa propriété ; on ne voit ainsi pas que la requête du 25 novembre 2019 aurait été tardive, abusive, voire inutile. En effet, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable la conclusion d'un bail à ferme incluant le versement d'un fermage en rapport notamment avec les activités de fauche et de plantation de fleur de foin, effectuées sur la parcelle no [...] durant plusieurs années, c'est-à-dire qu'il n'est pas parvenu à justifier en l'état, à défaut de fondement contractuel ou de consentement de l'intimée rendus

- 13 - vraisemblables, ses activités sur la parcelle no [...]. L'atteinte à la propriété de l'intimée étant susceptible de causer à celle-ci, dans la perspective de la vente de l'ensemble de son bien immobilier et en l'absence d'un bail à ferme rendu vraisemblable, un préjudice difficilement réparable notamment patrimonial, il y avait urgence à interdire à l'appelant de poursuivre ses activités. Contrairement à ce que soutient l'appelant, les mesures prononcées ne paraissent pas non plus disproportionnées, dès lors que le produit de la fauche revenait essentiellement à l'intimée, l'intérêt à la cessation de l'atteinte l'emportant donc sur l'intérêt de l'appelant notamment à la fauche annuelle prévue. Enfin, la lecture de l'ordonnance (consid. IX let. b) ne permet pas de retenir un défaut de motivation, l'appelant ayant d'ailleurs pu procéder en parfaite connaissance de cause. En résumé, les griefs de l'appelant, qui se fondent sur l'existence d'un bail à ferme avec fermage convenu, doivent être rejetés, la vraisemblance de l'existence d'un bail à ferme faisant défaut en l'espèce.

E. 4

Une audience de conciliation a été tenue en présence des parties le 17 octobre 2019 et une autorisation de procéder a été délivrée le même jour. Par requête de mesures provisionnelles adressée au président le 25 novembre 2019, R. _____ a conclu, sous suite de frais et

dépens, chaque fois sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, à ce qu'interdiction soit faite à S. _____, de passer à pied et en voiture ou par tout autre moyen sur la parcelle no [...], dont elle est propriétaire (I), à ce

- 6 - qu'interdiction soit faite à S. _____, d'utiliser d'une quelconque manière, le terrain, parcelle no [...], dont elle est propriétaire (II) et à ce qu'il soit ordonné à S. _____ de remettre en état la partie du terrain qu'il avait désherbée et de replanter des graines de prairie naturelle (III). Elle a déposé des conclusions similaires dans une demande du même jour. Par procédé écrit du 15 janvier 2020, S. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'incompétence ratione materiae soit prononcée d'office. Avec cette écriture, il a produit notamment une « attestation d'exploitation » datée du 2 février 2020 (pièce 100 du bordereau du 10 février 2020), dans laquelle le préposé a attesté que S. _____ exploitait la parcelle no [...] depuis qu'il avait pris sa fonction de contrôleur (soit depuis 2002), cette parcelle étant fauchée et récoltée au moins une fois par an. Une audience a été tenue le 10 février 2020 par le président. A cette occasion, S. _____ a produit un plan et a déclaré qu'il n'existait pas de contrat de bail mais qu'il exploitait, depuis quinze à vingt ans, toute la parcelle no [...] pour la première coupe de foin. Il a expliqué qu'il remettait chaque année à R. _____ dix bottes de foin sur les douze ou treize qu'il tirait de cette parcelle, le nombre de bottes étant variable de douze à quatorze selon les années. Selon S. _____, il réalisait « plus ou moins » ces travaux lui-même jusqu'en 2017, ceux-ci étant depuis lors exécutés à sa demande par un tiers. S. _____ a ajouté qu'il avait fait planter, à ses frais, de la fleur de foin sur la parcelle no [...]. De son côté, R. _____ a indiqué que fin août/début septembre, « M. [...] » faisait le regain, S. _____ s'occupant de la première fauche mi-juin depuis environ quinze ans. Elle a précisé ne plus avoir de chevaux depuis septembre 2019, posséder une résidence secondaire en France et avoir l'intention de vendre sa propriété de [...].

- 7 - A l'audience du 10 février 2020, des témoins ont également été entendus, soit [...], ayant mis son cheval en pension chez R. _____ de 2012 à 2018, [...], propriétaire d'une maison à [...], [...], maréchal-ferrant, et l'époux de R. _____. En droit : 1. L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

- 8 - Le juge des mesures provisionnelles statue sur la base de la simple vraisemblance après une administration limitée des preuves (ATF 138 III 97 consid. 3.4.2 ; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb ; TF 5A_466/2019 du 25 septembre 2019 consid. 4.2). 3.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'150 fr., soit 800 fr. pour l'appel (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] et 350 fr. pour l'ordonnance d'effet suspensif (art. 7 al. 1 et 30 TFJC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

- 14 - Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'150 fr. (mille cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelant S._____. IV. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Albert J. Graf (pour S._____), - Me Alain-Valéry Poitry (pour R._____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

- 15 - Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

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