

## **VD\_GERICHTE PS11.037257 vom 16. April 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-04-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PS11.037257](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PS11.037257)

FR: VD\_GERICHTE PS11.037257 du 16 avril 2013

IT: VD\_GERICHTE PS11.037257 del 16 aprile 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 16**

al. 3 LBFA), le premier juge a retenu que A.J. \_\_\_\_\_ avait signifié un congé extraordinaire. Il a dès lors examiné si les conditions des deux cas de congé extraordinaire prévus par la LBFA étaient réalisées. S'agissant du congé en cas de circonstances graves (art. 17 LBFA), le premier juge a retenu qu'en coupant trois lilas qui avaient pris de l'ampleur, Z. \_\_\_\_\_ n'avait pas violé de manière crasse ses obligations de locataire, ce d'autant que ces lilas ne constituaient pas un bien productif ni un élément essentiel du terrain affermé. Il a donc estimé qu'on ne se trouvait pas en présence de circonstances graves justifiant la résiliation extraordinaire du bail. L'appréciation du premier juge est conforme à la législation et tient également compte des circonstances du cas d'espèce, notamment celles dans lesquelles les arbustes concernés ont été coupés.

- 10 - En ce qui concerne le congé pour violation des obligations du fermier relatives à l'usage de la chose (art. 22b LBFA), le premier juge a estimé qu'il était exclu de considérer l'abattage des lilas comme une modification de la chose louée, dans la mesure où ces lilas ne constituaient pas un élément essentiel de la chose louée. Il a également rappelé qu'en tout état de cause, aucune mise en demeure de remettre la chose en état n'avait été signifiée par A.J. \_\_\_\_\_ à Z. \_\_\_\_\_ préalablement au congé, de telle sorte que le congé fondé sur l'art. 22b LBFA n'était pas valable. L'appréciation du premier juge est correcte et peut être confirmée. 3.2 a) Le recourant Z. \_\_\_\_\_ fait valoir en substance que A.J. \_\_\_\_\_ n'a pas établi que ses deux enfants auraient les aptitudes requises en vue d'une exploitation à titre personnel de l'immeuble en cause ni leurs intentions à ce sujet. Le fait que le fils de A.J. \_\_\_\_\_, B.J. \_\_\_\_\_, exerce le métier de jardinier au service de la commune de M. \_\_\_\_\_ ne serait pas suffisant pour retenir qu'il dispose d'une formation agricole complète lui permettant de revendiquer la qualité d'exploitant à titre personnel. De plus, la lettre du 6 décembre 2011, censée confirmer l'intention des enfants, n'aurait été produite que pour les besoins de la cause, dès lors que dans une correspondance adressée le 24 septembre 2012 au Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, A.J. \_\_\_\_\_ aurait indiqué que ses enfants envisageaient de conclure un bail avec un jeune agriculteur dès le 1er janvier 2013. b) Selon l'art. 27 al. 2 let. c LBFA, si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement 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.

- 11 - S'agissant de la notion d'exploitation personnelle, il y a lieu de se référer à l'art. 9 LDFR. Cette disposition prévoit qu'est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1); est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes

usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). Cette disposition définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). La distinction entre ces deux notions provient de l'ancien droit successoral paysan (art. 620 et 621 al. 2 aCC). Dans son Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (FF 1988 II 889), le Conseil fédéral a exposé que les deux notions étaient étroitement liées et que rien ne s'opposerait à ce que la capacité d'exploiter soit définie comme un élément de la notion d'exploitant à titre personnel. C'était uniquement parce que l'ancien droit distinguait les deux notions qu'il convenait de mentionner spécialement la capacité d'exploiter dans un alinéa séparé (FF 1988 III 924; RNR 87/2006 p. 273, 5A.20/2004). En outre, ces notions n'étant ainsi, pour l'essentiel, pas différentes de celles qui ont été développées sous l'empire de l'ancien droit successoral paysan par la jurisprudence du Tribunal fédéral, celle-ci demeure pertinente (ATF 134 III 586 c. 3.1.2; TF 2G\_747/2008 du 5 mars 2009 c. 3.1). Pour ce qui est tout d'abord de l'exploitant à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR distingue implicitement entre l'exploitant à titre personnel d'immeubles et d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres. Dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle (ATF 115 II 181 c. 2a ; ATF 107 II 30 c. 2 et les arrêts cités). Ceci implique, dans les petites unités, qu'il effectue lui-même la quasi-totalité des travaux des champs et de gestion du bétail; dans les entreprises plus importantes, il

- 12 - peut bien entendu recourir à du personnel, respectivement à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, il ne saurait pourtant s'occuper uniquement de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à une exploitation en plus de la direction de l'entreprise (RNR 87/2006, p. 273, TF 5A.20/2004 du 2 novembre 2004). 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 (Hofer, in *Le droit foncier rural*, Commentaire de la Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 26 ad art. 9 LDFR; Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse*, 2006, vol. II, n° 3215 ss et n° 3298 ss); s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture. Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR), elle suppose que l'intéressé 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 (ATF 110 II 488 c. 5 et les réf. cit.; sur ces composantes: Hofer, op. cit., n. 33 ss ad art. 9 LDFR). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si l'intéressé a fréquenté une école d'agriculture (FF 1988 924/925; pour plus de détails : Donzallaz, op. cit., n° 3215 ss) ou, suivant les cas, s'il a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble ou une entreprise comparable à celui ou celle qu'il entend acquérir (TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 c. 2.4.1; TF 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 c. 2b et 4a). Seul celui qui est au bénéfice d'une formation ou de connaissances pratiques suffisantes, au plus tard au moment où la décision d'autorisation doit être prise, peut se voir octroyer une autorisation d'acquérir (TF 5A.17/2006 précité c. 2.4.1). En d'autres termes, celui qui sollicite l'autorisation d'acquérir un immeuble agricole doit toujours établir qu'il est capable de cultiver lui-même les terres en question; aussi, une exploitation à titre personnel est-elle admise lorsque le requérant

démontre qu'il a une formation agricole

- 13 - adéquate pour exploiter l'immeuble agricole qu'il entend acquérir ou qu'il a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable (TF 5A.17/2006 précité c. 2.4.1 ; TF 5A.9/2001 précité c. 2c, in: CdA 2001, p. 191). c) En l'espèce, le jugement attaqué retient que le propriétaire actuel entend céder sa propriété à ses enfants, que son fils B.J. \_\_\_\_\_, jardinier au service de la commune de M. \_\_\_\_\_, aurait l'intention de cultiver ladite propriété, selon un courrier du 6 décembre 2011, et qu'il serait apte à le faire. Or, ces éléments ne suffisent pas, au regard de la doctrine et de la jurisprudence ainsi que du conflit opposant Z. \_\_\_\_\_ et A.J. \_\_\_\_\_ et ayant conduit à la résiliation du bail litigieux, à établir la volonté et la capacité du fils de A.J. \_\_\_\_\_ d'exploiter personnellement l'immeuble en cause. En effet, on ignore si la cession à ses enfants envisagée par A.J. \_\_\_\_\_ a abouti. Par ailleurs, le jugement entrepris n'indique ni la formation exacte ni l'expérience dont bénéficie B.J. \_\_\_\_\_ ni l'activité qu'il entend déployer sur la parcelle litigieuse. Au demeurant, à supposer qu'il ait une formation adéquate, on ignore s'il est disponible, c'est-à-dire si et quand il entend se libérer de ses obligations actuelles au sein de la commune de M. \_\_\_\_\_ pour commencer l'exploitation en question. Quand bien même certains éléments de fait manquants ont été fournis par les parties devant la Cour de céans, force est de constater que ces éléments constituent des novas prohibés par l'art. 326 CPC, si bien qu'on ne saurait en tenir compte dans le cadre du présent arrêt sous peine de violer la garantie de la double instance cantonale. Dans cette mesure, le jugement entrepris doit être annulé et la cause renvoyée au premier juge. 4. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de rejeter le recours de A.J. \_\_\_\_\_ et d'admettre celui de Z. \_\_\_\_\_. Les chiffres II à V du jugement du 22 février 2012 sont annulés et la cause est renvoyée au

- 14 - Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants (art. 327 al. 3 let. a CPC). Le litige étant soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et le juge devant établir les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC), il appartiendra préalablement à ce celui-ci de prendre connaissance des pièces produites – en particulier la pièce n° 3 produite en annexe à la réponse du 22 mars 2013 – par les parties depuis qu'il a rendu sa décision, avant de statuer sur la question de savoir si les deux enfants de A.J. \_\_\_\_\_, en particulier B.J. \_\_\_\_\_, disposent des aptitudes requises en vue d'exploiter à titre personnel la parcelle litigieuse et si telle est bien leur intention. La nouvelle décision devra également porter sur les frais et dépens de première instance (ch. III, IV, V) dont la répartition devra, le cas échéant, être revue par le premier juge conformément à l'issue du litige. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant A.J. \_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé A.J. \_\_\_\_\_ versera au recourant Z. \_\_\_\_\_ la somme de 400 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC) et la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 2, 3 et 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours de A.J. \_\_\_\_\_ est rejeté. II. Le recours de Z. \_\_\_\_\_ est admis.

- 15 - III. Les chiffres II à V du jugement sont annulés et la cause est renvoyée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la

charge du recourant A.J.\_\_\_\_\_. V. L'intimé A.J.\_\_\_\_\_ versera au recourant Z.\_\_\_\_\_ la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 16 avril 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Flore Primault (pour A.J.\_\_\_\_\_), - Me Jean-Claude Mathey (pour Z.\_\_\_\_\_).

- 16 - La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte Le greffier :

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