

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 août 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Colombini et Stoudmann, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\*\*\*\*\*

**Art. 17 LBFA**

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 28 août 2017 par la Présidente  
du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant  
l'appelante d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile  
du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 28 août 2017, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 9 mars 2018, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente ou le premier juge) a dit que la résiliation du bail à ferme du 10 mars 2003 notifiée le 28 septembre 2015 à la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ par la défenderesse J.\_\_\_\_\_ était inefficace, soit nulle (I), a rejeté les conclusions de la réponse déposée le 30 septembre 2016 par la défenderesse contre la demanderesse (II), a statué sur les frais (III à V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le premier juge était appelé à statuer sur une demande de Z.\_\_\_\_\_ tendant à faire constater que la résiliation anticipée du contrat de bail à ferme agricole conclu avec J.\_\_\_\_\_ était nulle. Il a considéré qu'un contrat de bail à ferme avait été conclu le 10 mars 2003, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2002, entre J.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, sans qu'il soit établi que l'époux de la prénommée, G.\_\_\_\_\_, eût été partie à la convention. Il a en substance retenu qu'il n'existait pas de justes motifs à la résiliation anticipée du contrat précité, dès lors que les griefs invoqués par J.\_\_\_\_\_, principalement dirigés contre G.\_\_\_\_\_, étaient de nature purement formelle, respectivement reposaient sur des faits anciens et dont les conséquences sur J.\_\_\_\_\_ apparaissaient sans substance réelle. Cela étant, les conditions de l'art. 17 al. 1 LBFA (loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2) n'étaient pas remplies, de sorte que la résiliation anticipée du contrat de bail était nulle.

**B.** **a)** Par acte du 23 avril 2018, J.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement du 28 août 2017, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail à ferme du 10 mars 2003, notifiée le 28 septembre 2015 à Z.\_\_\_\_\_ par J.\_\_\_\_\_, soit reconnue valable, aucune prolongation de bail n'étant accordée à Z.\_\_\_\_\_ (I),

qu'en conséquence Z.\_\_\_\_\_ doit rendre à J.\_\_\_\_\_ l'intégralité du domaine et du capital fermier objet du bail à ferme du 10 mars 2003 en parfait état d'entretien, propre et en ordre, dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement à intervenir, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) (II), et qu'à l'expiration du délai mentionné sous chiffre II, ordre soit donné à l'huissier du Tribunal d'arrondissement de La Côte, à première réquisition de J.\_\_\_\_\_, de procéder à l'évacuation de G.\_\_\_\_\_, de tous tiers (notamment membres de sa famille) et de tous biens ne faisant pas partie du capital fermier, selon les modalités prévues au ch. II ci-dessus, si nécessaire avec l'assistance de la force publique (III).

Elle a produit un onglet de sept pièces sous bordereau, soit le jugement entrepris (pièce 1), un courrier du 10 avril 2018 (pièce 2), un courrier du 16 avril 2018 (pièce 3), une réquisition du 5 décembre 1985 (pièce 4), un courrier du 7 novembre 2003 (pièce 5), une demande du 6 octobre 2017 et ses pièces jointes (pièce 6) ainsi qu'une réponse du 28 février 2018 et ses annexes (pièce 7).

Elle a requis la production du rapport d'expertise à rendre dans la cause AX15.030021.

**b)** Par réponse du 25 juin 2018, Z.\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de l'appel. Elle s'est opposée à la production du rapport d'expertise précité.

**c)** Le 5 juillet 2018, J.\_\_\_\_\_ a produit une série de courriers échangés avec le tribunal de première instance.

**d)** Par réplique du 9 juillet 2018, J.\_\_\_\_\_ a maintenu les conclusions prises au pied de son appel du 23 avril 2018.

Elle a produit un onglet de six pièces sous bordereau, soit des courriers échangés en 2018 dans la procédure AX15.030021 (pièces 8 à 13).

**e)** Le 13 juillet 2018, J.\_\_\_\_\_ a produit deux pièces, soit un avis de la présidente du 6 juillet 2018 (pièce 14) ainsi qu'un extrait du rapport d'expertise déposé le 2 juillet 2018 dans la cause AX15.030021 (pièce 15).

**f)** Par courrier du 16 juillet 2018, Z.\_\_\_\_\_ a demandé le retranchement des pièces 14 et 15.

**g)** Par avis du juge délégué de la Cour de céans du 19 juillet 2018, les parties ont été informées que passé le 30 juillet 2018, la cause serait gardée à juger sans autre avis.

**h)** Par duplique du 26 juillet 2018, Z.\_\_\_\_\_ a maintenu sa conclusion tendant au rejet de l'appel.

**i)** Par courrier du 27 juillet 2018, J.\_\_\_\_\_ s'est opposée au retranchement des pièces 14 et 15.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** **a)** Par actes des 18 décembre 1980, 21 janvier et 20 avril 1981, [...] et X.\_\_\_\_\_ ont notamment cédé la propriété des actions de la société J.\_\_\_\_\_ à leurs quatre enfants [...], domicilié en Afrique du Sud, [...], domiciliée en Italie, [...], domiciliée à Lausanne, et [...], domicilié en Italie, tout en en conservant l'usufruit.

**b)** J.\_\_\_\_\_ est une société ayant notamment pour but l'élevage et l'exploitation en général et sous toutes ses formes de domaines agricoles et viticoles.

**c)** X.\_\_\_\_\_ a été administratrice de la société J.\_\_\_\_\_, avec signature individuelle du 26 juin 1998 au 6 décembre 2000, puis

administratrice présidente avec signature collective à deux du 6 décembre 2000 au 20 décembre 2012.

**d)** Z.\_\_\_\_\_, compagne puis épouse de G.\_\_\_\_\_ et fille de [...], a été administratrice de la société J.\_\_\_\_\_ avec signature collective à deux du 6 décembre 2000 au 20 décembre 2012. Du 20 décembre 2012 au 17 juillet 2014, Z.\_\_\_\_\_ a été administratrice avec signature individuelle.

**d)** G.\_\_\_\_\_ a bénéficié d'une procuration individuelle entre le 26 juin 1998 et le 10 décembre 2003.

**2. a)** Par courrier du 19 juin 2001, l'Etat de Vaud, Département de l'économie, Service de l'agriculture, a indiqué à la société J.\_\_\_\_\_ que dès cette année, les personnes morales étaient en principe exclues des paiements directs (art. 2 OPD [ordonnance du 7 décembre 1998 sur les paiements directs versés dans l'agriculture, aujourd'hui abrogée]).

**b)** Par décision du 26 novembre 2001, l'Etat de Vaud, Département de l'économie, Service de l'agriculture, a écrit à G.\_\_\_\_\_, pour J.\_\_\_\_\_, que le droit à l'obtention de paiements directs ne pouvait pas être maintenu, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2001.

**3. a)** Par lettre du 29 mai 2002, J.\_\_\_\_\_, sous la signature de X.\_\_\_\_\_, présidente, et de Z.\_\_\_\_\_, membre, a informé le Service de l'agriculture de l'Etat de Vaud qu'elle avait décidé, lors de la séance du conseil d'administration du 24 mai 2002, de louer l'intégralité du domaine agro-viticole à son « administrateur délégué » G.\_\_\_\_\_ à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002. Dans ce courrier, J.\_\_\_\_\_ demandait le transfert au nom de G.\_\_\_\_\_ de la demande de contributions agricoles pour l'année 2002.

**b)** J.\_\_\_\_\_, représentée par X.\_\_\_\_\_, alors âgée de 91 ans, en qualité de bailleur, et Z.\_\_\_\_\_, en qualité de fermier, ont signé, le 10 mars 2003, une formule préimprimée au sujet d'un contrat de bail à ferme pour le domaine de [...] dès le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et pour une durée de neuf

ans, résiliable au plus tôt le 1<sup>er</sup> février 2011, et renouvelable à défaut pour une durée de six ans, le fermage s'élevant à 36'000 fr. par an. Ce contrat a été approuvé le 1<sup>er</sup> mai 2003 par la Commission d'affermage.

**c)** Dans un préavis à la Commission d'affermage du 31 mars 2003, l'Etat de Vaud, Département de l'économie, Service de l'agriculture, a notamment indiqué que J.\_\_\_\_\_ avait décidé d'affermier dès 2002 le domaine entier à Z.\_\_\_\_\_, future épouse de G.\_\_\_\_\_. La Commission d'affermage a précisé que le prénommé, outre sa qualité d'administrateur-délégué de la société, était l'exploitant de fait du domaine et serait considéré comme tel par le Service de l'agriculture, une fois confirmée l'union conjugale prévue en avril de cette année.

**4. a)** [...] et [...]S.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleurs, d'une part, et « J.\_\_\_\_\_, représentée par son administrateur délégué, Monsieur G.\_\_\_\_\_ », en qualité de locataire, d'autre part, ont signé le 11 avril 2002 un contrat de bail à loyer pour un rural, remises et dépôts, écurie à chevaux, deux remises et un hangar, sis [...], d'une durée « identique à celle du bail à ferme conclu ce jour pour les terres du domaine ».

Les prénommés ont par ailleurs signé les 27 et 30 mai 2002 un contrat de bail à ferme « pour domaines entiers » débutant le 1<sup>er</sup> mars 2003 pour une durée de neuf ans, résiliable une année à l'avance, pour un fermage de 53'200 fr. payable en deux acomptes sur l'an, pour différentes parcelles sises dans les communes de [...].

Une « annexe au bail à loyer et au bail à ferme signée le 11 avril 2002 » entre [...]S.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, et « J.\_\_\_\_\_, représentée par son administrateur délégué, Monsieur G.\_\_\_\_\_ », en qualité de locataire et fermier, portant les dates des 10 et 16 décembre 2003 au-dessus des signatures, a exposé notamment ce qui suit :

« Monsieur G.\_\_\_\_\_ a racheté la ferme avec ses terrains et vignes de J.\_\_\_\_\_ Le terrain ainsi que les vignes sont exploités par le nouveau propriétaire, Monsieur G.\_\_\_\_\_ ».

**b)** Interrogé comme témoin, [...], neveu de [...]S.\_\_\_\_\_, a notamment déclaré qu'il n'avait jamais été question que G.\_\_\_\_\_ ait prétendu être propriétaire du [...]. Selon ce témoin, G.\_\_\_\_\_ avait fait pour lui un excellent travail pendant cinq ans et il véhiculait une image excellente du [...]. Il a ajouté que lorsqu'il voyait le travail qu'il faisait à [...], il ne pouvait imaginer qu'il en aille autrement à [...]. Il a en outre déclaré que « chez eux » l'image du [...] était bonne grâce au travail que faisait G.\_\_\_\_\_ à [...]. Il a encore déclaré que sa tante n'était pas du genre à signer quelque chose qu'elle savait être faux.

**c)** Le témoin [...], ingénieur agronome retraité, a notamment déclaré que les époux S.\_\_\_\_\_ avaient choisi eux-mêmes un fermier parmi plusieurs personnes intéressées. Il a en outre indiqué qu'il était possible que le fait qu'il s'agisse d'une personne physique, toute seule, ou d'une personne qui avait déjà une grosse exploitation ait joué un rôle.

**d)** Il est mentionné dans une décision de la Commission d'affermage du 7 avril 2004 que G.\_\_\_\_\_ a acheté la ferme avec ses terrains et ses vignes à la société J.\_\_\_\_\_

**e)** Par décision motivée du 30 mai 2005, la Commission d'affermage a ramené le montant du fermage de 97'440 fr. à 75'706 fr. de 2002 à 2004 et à 69'643 fr. dès 2005. Elle a par ailleurs relevé une volonté réciproque des parties de contourner la législation sur le bail à ferme agricole.

**5.** Par courrier du 29 octobre 2014, [...] a écrit à Z.\_\_\_\_\_ que J.\_\_\_\_\_ avait décidé de résilier son bail pour la prochaine échéance. Z.\_\_\_\_\_ a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à ferme agricoles du district de [...] (ci-après : la commission de conciliation) le 28 novembre 2014, puis devant le président (cause AX15.030021).

**6.** **a)** Par courrier remis en main propre à Z.\_\_\_\_\_ le 28 septembre 2015, J.\_\_\_\_\_ a informé la prénommée qu'elle entendait

résilier le bail de manière anticipée avec effet au 31 mars 2016, principalement à cause de l'avenant conclu avec les époux S.\_\_\_\_\_ le 10 décembre 2003 et à cause de la signature d'un contrat de bail à ferme avec les époux S.\_\_\_\_\_ violant délibérément la LBFA, ce que J.\_\_\_\_\_ n'aurait jamais accepté de faire.

**b)** Le 27 octobre 2015, Z.\_\_\_\_\_ a contesté la résiliation anticipée du bail devant la commission de conciliation.

Par demande du 7 janvier 2016 adressée au président, Z.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que la résiliation du 29 octobre 2014 du bail à ferme du 10 mars 2003 liant les parties et G.\_\_\_\_\_, notifiée à la seule demanderesse Z.\_\_\_\_\_, soit inefficace, soit nulle, subsidiairement annulée. Subsidiairement, elle a conclu à la prolongation du bail jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026 (cause AX16.001095).

Par réponse du 30 septembre 2016, J.\_\_\_\_\_ a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande, à ce que la résiliation anticipée du 28 septembre 2015 soit déclarée valable, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à Z.\_\_\_\_\_, à ce qu'en conséquence, Z.\_\_\_\_\_ lui rende l'intégralité du domaine et du capital fermier objet du bail à ferme litigieux dans les dix jours qui suivraient l'entrée en force du jugement, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, et à ce qu'à l'expiration du délai précité, J.\_\_\_\_\_ puisse requérir de l'huissier du Tribunal d'arrondissement de La Côte qu'il procède à l'évacuation du domaine litigieux, avec recours à l'assistance de la force publique au besoin.

Par déterminations du 3 novembre 2016, Z.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la réponse.

**c)** Par décision du 19 avril 2016, la présidente a refusé de joindre les causes AX15.030021 et AX16.001095.

**7.** Dans deux lettres recommandées adressées le 28 novembre 2016 séparément à Z.\_\_\_\_\_ et à G.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, par [...], a résilié le bail à ferme du 10 mars 2003 pour le 31 décembre 2017.

Z.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont contesté le congé devant la commission de conciliation le 17 février 2017.

**8. a)** En cours de procédure, les parties ont déposé des requêtes de *nova* et des déterminations.

**b)** Les 9 mars, 29 juin et 14 août 2017, trois audiences ont été tenues par la présidente. Les parties et des témoins ont été entendus.

Entendue comme témoin, [...], la tante de Z.\_\_\_\_\_, a notamment indiqué que sa sœur [...], soit la mère de Z.\_\_\_\_\_ qui vivait à l'époque en Italie, serait revenue plus tôt en Suisse en cas de nécessité. Elle n'aurait toutefois pas nécessairement repris le domaine du [...], mais aurait essayé de trouver une solution.

**9.** En cours d'instance, J.\_\_\_\_\_ a déposé deux rapports établis par la société [...] les 2 décembre 2015 et le 8 août 2017, analysant sa situation financière pour les années 1997 à 2004. Il y est notamment mentionné qu'en 2003, G.\_\_\_\_\_ aurait racheté le stock de vin de 437'386 fr. figurant au bilan au 31 décembre 2003. Il y est également indiqué qu'à partir de l'année 1997, d'importants investissements auraient été effectués dans le renouvellement des outils de production et que des machines auraient été cédées au tiers de leur valeur vénale.

**10.** Une procédure ouverte devant la Chambre patrimoniale cantonale divise G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_. Par réponse du 28 février 2018, J.\_\_\_\_\_ a notamment allégué que G.\_\_\_\_\_ avait indument perçu des paiements directs en 2002 sans les lui avoir rétrocédés (cf. pièce 7 produite en appel, all. 178 à 184).

## **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit 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).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à cet égard. Il sera revenu sur la motivation de l'appel ci-après (cf. *infra* consid. 3.3).

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit et 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, CPC commenté, 2011, 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 [cf. *infra* consid. 2.3]).

**2.2** Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient à l'appelant de

démontrer que ces conditions sont réalisées, si bien que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

Les *nova* doivent être en principe déjà introduits dans le premier échange d'écritures, soit dans l'appel et la réponse. Des motifs d'économie de la procédure peuvent justifier que des *nova* puissent être produits plus tard. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans en clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de *nova*, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase de la délibération commence à l'issue d'une éventuelle audience ou de la communication (qui peut être liée à une décision formelle de renonciation à un deuxième échange d'écritures ou à une audience d'appel) que le tribunal tient la cause comme prête à juger (ATF 142 III 413 consid. 2.2.5, JdT 2017 II 153, SJ 2017 I 16 ; TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A\_524/2017 du 9 octobre 2017 consid. 4.1).

En l'espèce, les pièces 1 à 3 et 8 à 13 produites par J. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) sont recevables, puisqu'elles figuraient déjà au dossier de première instance ou sont postérieures à la clôture de l'instruction. Les pièces 6 et 7 sont recevables, dès lors qu'il s'agit d'actes de procédures introduits dans une autre cause après l'audience du 14 août 2017. Il en va de même des pièces annexées au courrier du 5 juillet 2018 de l'appelante. Les pièces 4 et 5 sont irrecevables, puisqu'elles auraient pu être produites en première instance et qu'il ne ressort pas du dossier que tel fut le cas.

S'agissant des annexes aux actes de procédures précités, la pièce 104 jointe à la pièce 7, soit un courrier du 15 janvier 2018, est

recevable, puisqu'elle est postérieure à la clôture de l'instruction. Quant à la pièce 17 jointe à pièce 6, soit un compte rendu daté du 1<sup>er</sup> février 2016, elle est irrecevable dès lors qu'elle aurait pu être produite devant l'autorité de première instance. La recevabilité des autres annexes aux pièces 6 et 7 ne sera pas examinée, l'appelante ne s'y référant pas de manière précise, ni ne motivant en quoi ces pièces seraient déterminantes pour l'issue de la cause. Il n'appartient en effet pas à la Cour de céans de comparer l'ensemble des pièces produites dans une autre procédure avec les pièces produites dans la présente cause, respectivement dans la cause AX15.030021.

Pour le surplus, il n'y a pas lieu de retrancher les pièces 14 et 15, qui sont recevables puisqu'elles ont été reçues par l'appelante postérieurement au dépôt de sa réplique et que la cause n'était pas encore gardée à juger lorsqu'elle les a adressées à l'autorité de céans.

**2.3** L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; ATF 131 III 222 consid. 4.3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner la production de l'expertise à rendre dans la cause AX15.030021, les deux procédures n'ayant pas été jointes et l'expertise en question n'ayant pas été rendue. On relèvera toutefois que l'appelante a produit un extrait du rapport

d'expertise sous pièce 15, sans toutefois expliquer quelles conséquences elle entendait en tirer, ni quelle en serait l'incidence sur l'issue de la cause. Force est ainsi de constater que le rapport d'expertise ne serait de toute manière pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves.

### **3.**

**3.1** Z.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) fait valoir que l'appel serait irrecevable, l'appelante tentant de substituer sa propre version des faits à celle retenue par le juge précédent sans démontrer en quoi ces faits auraient été établis de manière arbitraire. Le raisonnement de l'appelante ne prendrait pas appui sur la démarche du premier juge et la motivation de l'appel serait identique aux moyens présentés en première instance.

### **3.2**

**3.2.1** L'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128 ; TF 5A 438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; TF 5A\_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). Il n'est cependant pas exigé que le numéro de page ou le considérant critiqué soit expressément mentionné, lorsque le grief peut être sans autres attribué à un passage déterminé de la décision (TF 4A\_142/2017 du 3 août 2017 consid. 3.3).

**3.2.2** Même si l'instance 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 à

simplement 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 la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (notamment aux notes de plaidoiries déposées en première instance : TF 4A\_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2, non publié à l'ATF 142 III 271), elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 52 ; TF 5A 488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, RSPC 2015 p. 512 ; TF 4A\_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2, non publié à l'ATF 142 III 271 ; TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A 593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1).

**3.3** En l'espèce, l'intimée méconnaît que, vu le libre pouvoir d'examen de la Cour de céans, qui revoit notamment librement l'appréciation des preuves, l'appelante n'est pas limitée au grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves. La motivation de l'appel discute de manière détaillée le jugement sur les divers points remis en cause et ne se contente pas de renvoyer aux moyens de première instance.

Par conséquent, l'appel est recevable.

#### **4.**

**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).

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.

**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.

**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.

## **5.**

**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.

## **5.2**

**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*, 5<sup>e</sup> éd, 2016, n. 2417 p. 325 ; DB 1993 p. 36 ; Studer/Hofer, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2<sup>e</sup> éd., n. 389 p. 273 ; Carron, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2<sup>e</sup> 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

prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat pour la bailleuse (TF 4A\_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1 et 3.2, Cahiers du Bail [cité ci-après : CdB] 2015 p. 113).

**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 2<sup>e</sup> 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).

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).

**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.

## 5.4

**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.\_\_\_\_\_

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.\_\_\_\_\_.

**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 surfaitée, 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

[...], 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.

## **6.**

**6.1** L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que le bail à ferme litigieux était entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2002. Elle fait valoir que ce bail aurait été antidaté et qu'il serait en réalité entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.

**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

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

**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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2002, compte tenu de l'effet rétroactif prévu dans ledit contrat.

**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 1<sup>er</sup> janvier 2003 et non au 1<sup>er</sup> 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

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 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 1<sup>er</sup> 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.

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]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'880 fr. (trois mille huit cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelante J. \_\_\_\_\_
- IV.** L'appelante J. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée Z. \_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Isabelle Salomé Daïna (pour J. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Claude Mathey (pour Z. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), 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 :