

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 juin 2019

Composition : M. ABRECHT, président
M. Hack et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 1, 3, 10 CO ; 4 al. 1 LBFA

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 9 mai 2018 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 9 mai 2018, dont la motivation a été adressée aux parties le 19 décembre 2018, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois (ci-après : le président ou le premier juge) a rejeté les conclusions prises par A._____ contre T._____ au pied de sa demande formée le 14 juin 2017 (I), a arrêté les frais judiciaires à 12'740 fr., à charge d'A._____ (II), a dit que celui-ci devait payer à T._____ 16'962 fr. 75 à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a constaté que l'instruction n'avait pas permis d'établir la conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole entre A._____ (ci-après : le demandeur ou l'appelant) et feu B._____ permettant au demandeur d'exploiter les parcelles litigieuses appartenant à ce dernier. Il a considéré à cet égard que la durée du supposé contrat et son point de départ n'étaient pas établis, et surtout que le demandeur avait échoué à apporter la preuve d'un accord sur le montant du fermage. Se fondant non seulement sur la conclusion de deux contrats de fermage écrits, mais aussi sur le témoignage de K._____ (beau-frère de feu B._____ et oncle de la défenderesse), il a retenu que le défunt entendait passer un contrat écrit avec le demandeur, de sorte qu'un accord oral n'était de toute manière pas suffisant. Par ailleurs, le premier juge a précisé que s'il n'était pas douteux que les pourparlers et discussions étaient en cours et que des démarches avaient été faites auprès de [...] pour la reprise en fermage du domaine en question par le demandeur, le processus n'avait toutefois pas abouti avant le décès de B._____, tous les points essentiels n'ayant pas été réglés. Enfin, la très forte amitié et l'étroite collaboration entre le défunt et le demandeur ne constituaient pas non plus des éléments permettant de démontrer l'existence d'un contrat.

B. Par acte du 21 janvier 2019, A._____ a fait appel de cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce

sens que ses conclusions prises en première instance soient admises et qu'il soit constaté qu'il est titulaire d'un bail à ferme agricole d'une durée de seize ans débutant le 1^{er} mai 2017 et portant sur les parcelles n° [...], le fermage étant fixé à 700 fr. par hectare exploité (I), et qu'interdiction soit faite à la défenderesse T._____ d'exploiter ces parcelles, sous menace des peines d'amende prévues par l'article 192 CP réprimant l'insoumission à une décision de l'autorité (II).

Dans sa réponse du 4 avril 2019, T._____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. Feu B._____ est décédé le [...] 2017 à l'âge de 60 ans des suites d'un cancer diagnostiqué en 2012. Il était propriétaire de diverses parcelles à [...].

T._____ est la fille et la seule héritière de B._____. Son mariage avec [...], membre d'une autre famille d'agriculteurs, avait été « mal reçu » par les membres de la famille [...], dont feu B._____, V._____, beau-frère de ce dernier et oncle par alliance de la défenderesse, M._____, sœur du défunt et tante de la défenderesse, ainsi que K._____, beau-frère du défunt et oncle de la défenderesse.

2. Feu B._____ avait annoncé ses parcelles [...] auprès du Service de l'agriculture et de la viticulture (SAVI) comme faisant partie de son exploitation agricole pour les années 2016 et 2017 et a reçu les paiements directs et les contributions à des cultures particulières relatives à ces parcelles. Mais en raison de sa maladie, il devenait extrêmement difficile pour lui de continuer à les exploiter. A tout le moins depuis 2014, le demandeur A._____ exploitait ces parcelles en tâche, ce qui est attesté par des versements réguliers de B._____ en sa faveur. Les deux hommes avaient une forte amitié.

B._____ a eu l'intention, avec le soutien de V._____, K._____ et M._____, de priver la défenderesse et son mari de la possibilité d'exploiter les parcelles litigieuses, sans toutefois déshériter sa fille. Il ne souhaitait pas que la famille [...] puisse exploiter ces parcelles mais désirait réserver son domaine à ses petits-enfants, et louer dans l'intervalle les parcelles litigieuses au demandeur. Le 1^{er} mai 2016, il a conclu par écrit un contrat intitulé « bail à ferme agricole » portant sur la location au demandeur des bâtiments agricoles édifiés sur la parcelle [...], d'une surface totale de 1'050 m², pour un fermage annuel de 12'000 francs. Ce contrat était conclu pour une durée allant du 1^{er} mai 2016 au 31 décembre 2021. B._____ a également conclu avec [...] un contrat écrit de bail à ferme viticole portant sur 23,53 ares et 14,276 ares des parcelles [...], pour une durée de douze ans, du 1^{er} novembre 2016 au 31 octobre 2028.

Les témoins et la défenderesse ont confirmé que le défunt avait l'intention de conclure un bail à ferme avec le demandeur, portant sur les parcelles litigieuses, ce qui n'est pas contesté. Pour ce faire, B._____ a consulté P._____, de [...], à plusieurs reprises durant les mois de février, mars et avril 2017, accompagné de son beau-frère K._____. Entendu comme témoin, P._____ a indiqué que le but de ces réunions était de discuter de l'avenir de l'exploitation et d'établir un projet de contrat de bail à ferme « et ses formalités ». Au cours d'un entretien le 8 février 2017, B._____ a indiqué à P._____ que sa fille n'entendait pas reprendre l'exploitation et était d'accord avec la location des parcelles litigieuses au demandeur. Doutant de ce fait en raison des propos tenus par K._____, P._____ lui avait exposé lors d'un autre rendez-vous que la défenderesse était au bénéfice d'un droit de préaffermage sur les parcelles en question. Cette dernière a déclaré que son père lui avait dit peu avant sa mort que les démarches pour louer les parcelles au demandeur étaient en cours mais que rien n'était encore fait car les procédures étaient longues. Elle a précisé qu'il ne lui avait pas demandé si elle était d'accord. Dans le but de sauvegarder ses intérêts, elle a fait inscrire son droit de préaffermage au Registre foncier le 6 avril 2017.

S'agissant de la durée du contrat prévu entre feu B. _____ et le demandeur, le premier juge s'est référé au seul témoignage de P. _____ selon lequel « l'idée d'un bail à long terme » avait été évoquée lors du premier rendez-vous entre lui et feu B. _____, puis a retenu que « l'ensemble des témoins entendus et les parties s'accordent pour dire que feu B. _____ souhaitait effectivement remettre en fermage ses terrains agricoles au demandeur durant une longue période ». Le magistrat a ajouté à cet égard que si les témoignages de C. _____, K. _____ et V. _____ avaient « confirmé la durée de 16 ans », P. _____ ne s'était pour sa part pas prononcé sur une durée précise, de sorte qu'il n'était pas établi que la durée du prétendu contrat avait été « clairement arrêté[e] ». L'appelant reproche au premier juge de n'avoir pas retenu que la durée du contrat prévu par les parties était de seize ans. Ce point sera discuté dans la partie en droit (cf. consid. 3.1 *infra*), à laquelle il est ici renvoyé.

Le président a ensuite retenu que personne n'avait été à même d'affirmer avec certitude la date de commencement du supposé contrat, à l'exception de P. _____ qui avait mentionné le 1^{er} janvier 2018. Il a ajouté que si V. _____ avait confirmé la date du 1^{er} mai 2017, « sa parole d[eva]it cependant être considérée avec précaution dans la mesure où il sembl[ai] avoir pris un net parti pour le demandeur ». L'instruction n'avait dès lors pas permis d'établir « clairement » le point de départ du prétendu contrat. Cette question sera également discutée ci-après (cf. consid. 3.2 *infra*).

S'agissant du fermage, le premier juge a indiqué que si la majorité des témoins avait allégué la somme de 700 fr. par hectare, il s'agissait cependant de témoins indirects, qui n'en avaient « entendu parler que de la bouche du demandeur, mais pas de celle ce feu B. _____ ». Il y avait lieu dès lors de privilégier le témoignage de P. _____, qui avait déclaré qu'« il n'a[vait] pas été discuté de prix ».

Enfin, le magistrat a retenu que l'objet même du supposé contrat n'était pas absolument clair, dès lors que la parcelle [...] faisait l'objet des conclusions du demandeur alors qu'il s'agissait d'une parcelle viticole qui avait déjà été louée à [...], ce que le demandeur savait.

3. Le 7 avril 2017, le demandeur a sollicité de l'Office de crédit agricole une aide dans le cadre de la reprise en fermage du domaine de B._____. Il avait déjà déposé une requête dans ce sens le 12 mars 2017.

Comme mentionné plus haut, B._____ est décédé le [...] 2017. Le 19 avril 2017, le demandeur a versé 19'320 fr. aux héritiers, correspondant selon lui à un fermage pour une surface de 27,6 hectares à 700 fr. l'hectare.

4. a) Par demande du 14 juin 2017 dirigée contre T._____, A._____, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 18 mai 2017, a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« I. Il est constaté que le demandeur A._____ est titulaire d'un bail à ferme agricole d'une durée de seize ans débutant le 1^{er} mai 2017 et portant sur les parcelles n° [...], le fermage étant fixé à 700 fr. par hectare exploité.

II. Interdiction est faite à la défenderesse T._____ d'exploiter les parcelles n° [...], ce sous menace des peines d'amende prévues par l'article 292 CP réprimant l'insoumission à une décision de l'autorité ».

b) Le 18 juillet 2017, le président a admis les conclusions provisionnelles du demandeur tendant à faire interdire à la défenderesse d'exploiter les parcelles litigieuses. Par arrêt du 22 novembre 2017, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a admis l'appel de la défenderesse et rejeté les conclusions provisionnelles du demandeur.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, 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, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; TF 5A_43812012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in 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). L'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux "pièces du dossier", sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59 consid. 3 c) aa).

2.2 En l'espèce, l'appelant entend démontrer que selon les faits qui ressortent du dossier, il faudrait retenir que le contrat a bel et bien été conclu. Il affirme que son appel est formé pour violation du droit alors qu'à l'exception de deux arguments, il ne porte que sur les faits, les questions juridiques - à savoir les conditions auxquelles on doit considérer que le contrat est parfait - n'étant en réalité pas litigieuses. L'appelant invoque ses moyens sans distinguer de manière très claire le fait et le droit. On comprend néanmoins de l'argumentation développée dans son appel qu'il conteste l'établissement des faits par le premier juge sur plusieurs points, qu'il y a lieu de traiter un par un, avant d'examiner ce qu'il faut en déduire.

3.

3.1 Tout d'abord, il serait établi par les témoignages, selon l'appelant, que la durée du contrat prévu entre lui et feu B._____ était de seize ans.

Le témoin C._____ (la compagne de B._____) a confirmé (*ad* allégués 10 et 56) que le défunt souhaitait passer un bail de seize ans

avec le demandeur, soit jusqu'à la majorité de ses petits-enfants, ce que tant V._____ que K._____, entendus également comme témoins, ont confirmé, celui-ci ayant indiqué que c'était ce qui avait été dit à P._____. Cette dernière affirmation est contredite par P._____, qui a indiqué seulement que lors du premier rendez-vous « l'idée d'un bail à long terme » avait été évoquée. Quant à M._____, elle a déclaré, *ad* allégué 10 (« feu B._____ voulait réserver son domaine à ses petits-enfants, soit entendait "sauter" une génération »), « c'est exact, il m'en a parlé lui-même », sans toutefois pouvoir confirmer que la durée du bail était de seize ans (« je ne peux pas être aussi précise que cela »). J._____ (le fiduciaire du demandeur), qui a expliqué avoir eu connaissance de la procédure, a confirmé cette durée, tout en précisant qu'il ne tenait l'information que du demandeur et de la mère de celui-ci.

Si, comme l'a retenu le premier juge, le témoin P._____ ne s'est pas prononcé sur une durée précise, au vu toutefois des témoignages de C._____ et de K._____, il y a lieu de retenir que le défunt entendait conclure un bail de seize ans.

3.2 L'appelant soutient ensuite que le début du contrat aurait été fixé au 1^{er} mai 2017. Il se réfère au témoignage de V._____. Celui-ci est effectivement le seul témoin à confirmer l'allégué 12 (« Feu B._____ et le demandeur ont ainsi conclu un bail à ferme agricole [...] à partir du 1^{er} mai 2017 »). Aucun autre témoin n'a pu confirmer cet allégué. V._____ a par ailleurs répondu, *ad* allégué 12, que « M. B._____ avait confié, avec M. K._____ qui le secondait, toute la procédure à [...], pour que les choses soient claires » ; il est surprenant, dans ces conditions, que ni K._____, ni surtout P._____ n'aient pu confirmer cette date du 1^{er} mai 2017. Force est d'ailleurs de constater que le demandeur n'a pas demandé le témoignage de P._____ sur ce point. Celui-ci a toutefois indiqué, en consultant ses notes *ad* allégué 59, que le 14 mars 2017, il avait été question d'un projet de bail débutant le 1^{er} janvier 2018. Il en résulte que la date du 1^{er} mai 2017 n'est clairement pas établie par les témoignages. Par ailleurs, le fait que le demandeur ait versé 19'230 fr. le 19 avril 2017, cinq jours après le décès de B._____, à la succession de celui-ci révèle

seulement que le demandeur entendait faire valoir que le bail avait été conclu - et non que cela avait effectivement été le cas.

3.3 L'appelant soutient aussi que lui et feu B._____ avaient prévu un fermage de 700 francs. Il relève que selon la décision dont est appel, il aurait échoué à prouver que le fermage avait fait l'objet d'un accord ferme sur cette somme, alors même que selon cette décision, la majorité des témoins ont confirmé cette somme.

C._____ a déclaré à cet égard qu'elle avait entendu ce montant du demandeur, mais non de B._____. K._____ a quant à lui confirmé que les deux intéressés voulaient fixer le fermage à ce montant, précisant encore que « c'est ce qui a[vait] été dit à M. P._____ » (*ad all.* 13). Il a précisé, *ad allégué* 58 (selon lequel B._____ n'avait jamais indiqué de manière claire à P._____ les conditions du bail), qu'ils (B._____ et P._____, *réd.*) avaient discuté « clairement » et que c'était « un tarif adapté ». Mais P._____ a quant à lui affirmé ce qui suit (*ad allégué* 58) : « pour moi, les conditions d'un bail sont aussi la durée et le prix (...). S'agissant des tarifs, il ne m'a en tous cas pas dit, je prends un exemple, "j'entends louer à 800 fr. l'hectare". Non, il n'a pas été discuté de prix. L'idée était de préparer un contrat de bail qui serait ensuite discuté ». Ce témoin a ensuite précisé qu'il avait probablement informé B._____ et K._____ que le fermage licite était de 700 fr. l'hectare sur des terrains agricoles à cette époque-là et que ce montant n'avait pas choqué B._____. Quant à J._____, il a certes préparé des budgets pour le demandeur en tenant compte d'un fermage de 700 fr., mais, comme précédemment mentionné, il a eu accès à la procédure et il tenait tous ses renseignements du demandeur. V._____ a pour sa part également confirmé le montant en question, tout en précisant qu'il ne le tenait pas du défunt mais qu'il l'avait appris du demandeur, bien après le décès (*ad all.* 13).

Ainsi, si l'on ne tient pas compte des témoignages qui ne font que répéter les propos du demandeur, seul K._____ a confirmé l'existence d'un accord sur le montant du fermage. Son témoignage est en

contradiction flagrante avec celui de P._____. Or il y a lieu de privilégier les déclarations de ce dernier pour plusieurs motifs. Tout d'abord, contrairement à K._____, P._____ n'était aucunement impliqué dans le litige. K._____ a quant à lui déclaré en fin d'audition que, s'il n'avait personnellement aucun intérêt à l'affaire, moralement, il avait l'impression que l'on avait trahi la volonté de B._____ qui était claire. Précédemment, il avait précisé encore que le défunt était « très déçu de sa fille » et aussi (*ad* allégué 50) que « le mariage de sa fille (celle de B._____, réd.) n'était pas la meilleure des choses ». Cela montre une certaine implication sur le plan affectif. A cela s'ajoute que P._____ était consulté en tant que professionnel et qu'il était l'interlocuteur de B._____, alors que K._____ ne faisait qu'accompagner ce dernier. Le témoignage de P._____ est parfaitement précis sur ce point et affirmatif. Il s'ensuit qu'aucun accord sur le prix n'est établi.

3.4 Sur la base de ce qui précède, force est de constater que B._____ avait l'intention de conclure avec le demandeur un bail de seize ans. Celui-ci allègue que ledit contrat devait débiter au 1^{er} mai 2017. Il apparaît plutôt que dans l'esprit de B._____, ce bail devait débiter le 1^{er} janvier 2018. Partant, ni la date du début du bail ni le prix de location ne sont clairement établis.

3.5 Le premier juge a également retenu que l'objet même du supposé contrat de bail à ferme n'était pas absolument clair. En effet, les conclusions du demandeur portaient sur les parcelles n° [...]. Or, la parcelle [...], qui est une parcelle viticole, avait été partiellement affermée à un tiers par contrat du 24 mars 2017, pour une durée de douze ans, et il ressort du témoignage de C._____ que le demandeur savait que les parcelles viticoles avaient été louées, ce qui n'est pas contesté.

L'appel est muet sur cette question, l'appelant ayant seulement corrigé ses conclusions. On relèvera encore que même si le demandeur ignorait ce qui précède, on ne peut que constater que sa volonté, sur ce point en tout cas, ne concordait apparemment pas avec celle de B._____.

4.

4.1 Il reste à définir si, sur la base des faits ainsi établis, feu B._____ et l'appelant étaient liés par un contrat de bail à ferme, comme le prétend ce dernier.

4.2

4.2.1 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 lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 al. 1 LBFA [loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2]). Il est régi par la LBFA en tant qu'elle contient des dispositions spéciales (art. 276a al. 1 CO), le CO étant applicable au surplus, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux (art. 276a al. 2 CO). La LBFA ne contient aucune disposition régissant la forme du contrat de bail à ferme agricole, lequel n'est ainsi soumis à aucune forme particulière pour être valable (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.

4.2.2 Selon l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont manifesté leur volonté d'être engagées réciproquement, d'une manière concordante (Dessemontet, Commentaire romand CO I, Bâle 2012, n. 2 ad art. 1 CO).

Le législateur a spécialement réglé le mécanisme de la conclusion du contrat aux art. 3 à 10 CO. La loi distingue ainsi l'offre, au sens de l'art. 3 CO, qui se caractérise par le fait qu'une personne propose à une autre la conclusion d'un contrat de telle sorte que sa perfection ne dépend plus que de l'acceptation de l'autre partie, et l'acceptation, au sens de l'art. 10 CO, où l'auteur se borne à acquiescer à l'offre que lui adresse l'autre partie (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5^e éd.

2012, nn. 606 et 621 ; Tercier, *Le droit des obligations*, 4^e éd., Genève 2009, nn. 605 ss).

S'agissant de l'acceptation, il faut que celle-ci soit adressée à l'offrant en vertu de l'exigence de la réciprocité des déclarations de volonté. Il n'est pas nécessaire qu'elle énonce les points essentiels du contrat, dès lors qu'elle correspond exactement à l'offre qui, elle, doit les contenir. En acceptant l'offre (« Oui », « D'accord », « J'accepte »), son auteur manifeste sa volonté définitive de conclure un contrat dont le contenu correspond à l'offre faite (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, Dispositions générales du CO, 2^e éd. 1997, n. 43, p. 200). Le contrat est non avenue si l'acceptation n'est pas conforme à l'offre, notamment si elle en rejette certains éléments ou les modifie (idem, pp. 192 et 201). Il s'agira dès lors d'une contre-offre (Tercier, *op. cit.*, n. 624).

Pour que l'accord des parties produise l'effet contractuel, encore faut-il qu'il porte sur tous les points essentiels et que son contenu soit suffisamment déterminé (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, nn. 569 et 577 et les réf. citées).

4.2.3 S'il y a controverse sur le fait de savoir si les parties sont liées par un contrat, il faut interpréter les manifestations de volonté en retenant leur volonté réelle (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, nn. 565 et 590). Les manifestations de volonté peuvent être expresse ou tacites (art. 1 al. 2 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 I 606 consid. 4.1).

4.3 En l'espèce, il ne ressort pas des faits établis que l'appelant et B._____ auraient, d'une manière concordante, exprimé leur volonté sur tous les points essentiels d'un contrat de bail à ferme. L'appelant a effectivement échoué à démontrer que, dans l'esprit de B._____, le bail devait débiter, comme il le prétend, le 1^{er} mai 2017. Il a également échoué à établir le montant du fermage. Comme relevé ci-avant, l'objet même de ce prétendu contrat n'est pas absolument clair. Il est seulement établi que B._____ avait l'intention de conclure avec l'appelant un bail de seize ans.

A cela s'ajoute encore que l'appelant n'a pas allégué dans quelles circonstances les parties à ce supposé contrat auraient manifesté l'une envers l'autre leur intention de le conclure et se seraient mises d'accord sur tous ses points essentiels. Il s'est contenté d'alléguer que les parties avaient conclu un contrat (allégués 11 et 12 de la demande). Ainsi, même s'il était établi que l'appelant et B._____ avaient eu les mêmes intentions sur tous les éléments essentiels d'un bail, on ignorerait encore s'il y avait eu une offre dans ce sens et une acceptation, et l'accord entre ces parties ne serait toujours pas établi. Mais de toute manière, comme on l'a vu, une telle identité d'intention n'est nullement établie.

5. Ce qui précède suffit à sceller le sort de l'appel, qui doit être rejeté.

5.1 On examinera toutefois, par surabondance, l'argumentation juridique de l'appelant consistant tout d'abord à dire que la décision attaquée serait entachée d'une contradiction, puisqu'elle retient que le contrat n'a pas été conclu alors même que le premier juge a également retenu que B._____ avait l'intention de le conclure. Cet argument tombe à faux. Certes, comme le soutient l'appelant, B._____ avait l'intention de conclure un contrat avec lui. Or, la seule volonté de conclure un contrat ne suffit pas pour que celui-ci soit conclu. Une chose est d'avoir l'intention de conclure un contrat, une autre est que les deux parties expriment

réciroquement leur intention, de manière reconnaissable et concordante, sur les éléments essentiels de celui-ci.

5.2

5.2.1 L'appelant soutient ensuite que la décision serait contradictoire en ce sens qu'elle retient que l'intention de B._____ était de passer un contrat en la forme écrite mais que cela aurait plus trait à la formalisation du contrat qu'à sa conclusion.

5.2.2 Conformément à l'art. 16 al. 1 CO, les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme. La partie qui invoque la conclusion du contrat alors que la forme convenue n'a pas été respectée peut toutefois établir, en renversant la présomption de l'art. 16 al. 1 CO, que les parties n'ont réservé la forme qu'à titre probatoire (ATF 128 III 212 consid. 2b/aa p. 215; Xoudis, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, n° 19 *ad* art. 16 CO). Les parties peuvent en tout temps convenir de supprimer ou de modifier la forme réservée. Une suppression ou une modification de la forme réservée ne doit pas respecter la forme convenue. La partie qui se prévaut de la modification ou de la suppression d'une forme réservée pour en tirer un droit a le fardeau de la preuve (TF 4C.92/2002 du 19 août 2002 ; Xoudis, *op. cit.* n. 26-29 *ad* art. 16 CO).

5.2.3 En l'espèce, il ressort de l'état de fait de la décision que B._____ voulait « formaliser » le contrat à intervenir. Cela ressort du témoignage de K._____ (*ad* all. 12 et 13), qui a encore précisé que l'intéressé voulait passer un contrat par écrit (*ad* all. 18). P._____ a plusieurs fois mentionné qu'il devait rédiger un projet de contrat. Cela étant, il est clair qu'en ce qui concerne B._____, le contrat de bail à ferme devait être passé en la forme écrite. L'appelant n'a quant à lui pas établi qu'une telle forme devait être uniquement probatoire.

Cela constitue une raison supplémentaire pour rejeter l'appel. Mais ces considérations n'ont en réalité guère de portée, puisque même

l'accord des parties sur les éléments essentiels du contrat n'a pas été établi, comme relevé ci-avant.

5.3 Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner la portée du droit de préaffermage de l'intimée, qui a été inscrit au registre foncier le 6 avril 2017. Ce droit était opposable aux tiers dès cette date (art. 10 al. 1 LVLBFA [loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole du 10 septembre 1986 ; BLV 221.313]), mais il n'est pas établi qu'un contrat ait été conclu, ni avant ni après celle-ci.

6. En définitive, il y a lieu de retenir avec le premier juge que B._____ avait bien l'intention de louer une partie de ses terres à A._____, mais que, contrairement à ce que soutient ce dernier, il n'est aucunement établi qu'un tel contrat aurait été conclu.

7.

7.1 Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'091 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) - sur la base d'une valeur litigieuse de 309'120 fr. (correspondant à 19'320 fr. [montant du fermage qui aurait dû, selon lui, être versé par l'appelant] x 16 ans) - seront mis à la charge de l'appelant A._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 Vu l'issue du litige et compte tenu de la fourchette prévue par le tarif et de la réponse, A._____ versera à T._____ la somme de 4'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'091 fr. (quatre mille nonante-et-un francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____.
- IV.** L'appelant A._____ doit verser à l'intimée T._____ la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 24 juin 2019, est notifié en expédition complète à :

- Me Jean-Claude Mathey (pour A._____),
- Me Jean-Michel Henny (pour T._____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

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).

Le greffier :