

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 octobre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Oulevey, juge, et Mme Cherpillod, juge suppléante
Greffier : M. Grob

Art. 2 al. 2 CC ; 97 al. 1 CO ; 16, 22 al. 2 et 27 LBFA

Statuant sur les appels interjetés par **M.**_____ **SA**, à [...],
requérante, ainsi que par **A.X.**_____, à [...], **B.X.**_____, à [...], et
Z._____, à [...], intimés, contre le jugement rendu le 26 octobre 2017
par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant
les appelants entre eux, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 26 octobre 2017, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 9 avril 2018, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a dit que la résiliation signifiée le 24 juin 2008 par feu C.X. _____ et A.X. _____ à M. _____ SA, concernant le bail à ferme agricole portant sur les parcelles n^{os} 1. _____, 2. _____ et 3. _____ de la Commune de [...], était valable avec effet au 30 juin 2014 (I), que le bail à ferme agricole précité était prolongé de quatre ans, soit jusqu'au 30 juin 2018 (II), et que dès le 1^{er} janvier 2013, le fermage relatif à la parcelle n^o 2. _____ était réduit de 8'830/10'300^e, proportionnellement à la diminution de la surface affermée (III), a ordonné à M. _____ SA de faire procéder à l'enlèvement de la serre implantée sur la parcelle n^o 3. _____ dans un délai échéant le 30 juin 2018 (IV), a déclaré irrecevables les conclusions VIII et IX prises par M. _____ SA dans son écriture du 21 mars 2014 (V), a fixé les frais et émoluments du Tribunal à 10'265 fr. pour M. _____ SA, à 6'068 fr. 10 pour A.X. _____ et à 6'068 fr. 10 pour B.X. _____ (VI), a dit que les dépens étaient compensés (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges, retenant que les parties - soit, d'une part, M. _____ SA en qualité de fermière et, d'autre part, A.X. _____ et B.X. _____, substitués de plein droit à leur père feu C.X. _____, ainsi que Z. _____, exécuteur testamentaire de celui-ci, en qualité de bailleurs - étaient liées par un contrat de bail à ferme agricole, ont considéré que la résiliation signifiée le 24 juin 2008 à la fermière n'était pas une résiliation anticipée et n'avait pas à être motivée, de sorte qu'elle était valable, respectant tant le délai légal de résiliation d'une année que le délai de quatre ans prévu contractuellement, mais que compte tenu de la durée de reconduction légale de six ans, la résiliation prendrait effet au 30 juin 2014 et non pas au 30 juin 2012. L'autorité précédente a octroyé une prolongation du bail en considérant que les bailleurs n'avaient pas établi, d'une part, qu'au moment où la résiliation avait été donnée, la fermière avait gravement négligé ses devoirs légaux

ou conventionnels ni, d'autre part, que le maintien du bail leur serait intolérable. En ce qui concerne la durée de la prolongation, il a été tenu compte du fait que l'exploitation des parcelles objet du bail à ferme agricole était la seule source de revenus de la fermière et de son administratrice, laquelle ne pourrait pas aisément trouver des nouvelles surfaces à exploiter au vu de son âge, et qu'à dire d'expert, seule une partie des terres affermées était désormais exploitée, mais de manière non conforme aux usages de la branche. Les premiers juges ont en outre rejeté la prétention des bailleurs tendant à ce que la fermière soit condamnée à leur verser un montant de 250'000 fr. à titre de dommage consécutif à de prétendues dégradations à la chose affermée en raison d'une exploitation non diligente, au motif qu'il n'était pas établi que l'état des parcelles s'était dégradé au regard de leur état au début du bail.

B. Par acte du 9 mai 2018, A.X._____, B.X._____ et Z._____ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le bail à ferme agricole ne soit pas prolongé, subsidiairement qu'il soit prolongé jusqu'au 30 juin 2016, que les frais et émoluments du Tribunal soient mis à la charge de M._____ SA, que de pleins dépens leur soient accordés, solidairement entre eux, et que M._____ SA leur doive paiement, solidairement entre eux, d'un montant de 250'000 fr. dès le 3 juillet 2014.

Le 11 mai 2018, M._____ SA a également interjeté appel contre ledit jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation signifiée le 24 juin 2008 soit annulée, subsidiairement que le bail à ferme agricole soit prolongé de six ans, soit jusqu'au 30 juin 2020, et, en tout état de cause, qu'elle soit libérée de l'obligation de procéder à l'enlèvement de la serre implantée sur la parcelle n° 3._____.

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

1. a) M. _____ SA est une société anonyme dont le but est l'exploitation de pépinières et la commercialisation de « tous produits horticoles végétal ou non végétal (sic) ». N. _____, née le 5 août 1964, en est l'administratrice unique avec pouvoir de signature individuelle.

b) C.X. _____ était propriétaire des parcelles n^{os} 1. _____, 2. _____ et 3. _____ de la Commune de [...]. Il est décédé le 1^{er} mars 2010 et a laissé comme héritiers son épouse D.X. _____ et ses enfants A.X. _____ et B.X. _____. D.X. _____ est décédée le 4 septembre 2011 et a laissé comme héritiers légaux et institués ses enfants A.X. _____ et B.X. _____.

A la suite du décès de C.X. _____, Me Z. _____, notaire à [...], a été désigné comme exécuteur testamentaire. Il a également été désigné comme administrateur officiel de la succession de D.X. _____.

Depuis l'an 2000, A.X. _____ est propriétaire de la parcelle n° 2. _____, par donation de son père.

2. Le 12 juillet 1996, C.X. _____ et E. _____ SA, en formation, représentée par S. _____, I. _____ et R. _____, ont signé une convention intitulée « convention remise d'exploitation bail à ferme », dont la teneur est notamment la suivante :

« Les parties exposent préalablement ce qui suit :

a) C.X. _____ est propriétaire des biens-fonds désignés comme suit au Registre foncier, sis en zone agricole :

Parcelle (...)

1. _____ (...)

2. _____ (...)

3. _____ (...)

b) C.X. _____ exploite une entreprise de pépiniériste sur une partie des parcelles désignées ci-dessus. Il l'exploite en nom propre.

(...)

e) C.X. _____ cesse son activité avec effet au 30 juin 1996.

f) Les fondateurs de E. _____ SA souhaitent créer un centre comprenant l'exploitation d'une pépinière et la commercialisation de tous végétaux ou matériaux se rapportant à l'horticulture.

CONVENTION.

Les parties conviennent de ce qui suit :

I. Remise de commerce.

C.X. _____ remet son entreprise de pépinière à E. _____ SA, laquelle accepte.

II. Echéance.

La remise intervient dès que possible avec effet au 1^{er} juillet 1996.

III. Objet

La remise comprend :

- la location des terrains suivants :
 - a) sur la parcelle 1. _____ : la totalité des terrains et des bâtiments (la location est comptée sur la surface cultivable de 10'300 m²).
 - b) sur la parcelle 2. _____ : la surface cultivable est de 10'300 m². Ne sont pas compris dans le bail : l'habitation A.I. no [...] agrandie et les jardins privés à l'Est, l'Ouest ainsi qu'une surface de 4 m. de largeur au nord du chemin nord, soit au total 387 m². Les bâtiments A.I. [...] et A.I. [...] n'existent plus.
 - c) sur la parcelle 3. _____ : la surface cultivable de 47'800 m² en pépinière (ne sont pas compris le bois de 284 m² et la surface de 21'770 m² louée à l'agriculteur [...]).
En résumé, la surface en pépinière, louée, est de 68'400 m².
- la location des bâtiments numéros [...] d'assurance-incendie sis sur la parcelle 3. _____ et le hangar numéro [...] d'assurance-incendie sis sur la parcelle 1. _____.
- la vente des plantations en pleine terre.
- la mise à disposition du matériel d'arrosage et des tunnels compris dans l'inventaire établi ce jour et qui fera partie intégrante du présent contrat (annexe). En fin de bail, lors de la remise du matériel, une usure normale sera acceptée.
- la clientèle et le fonds de commerce.

C.X. _____ ne donne aucune garantie en ce qui concerne l'état des immeubles et terrains loués ainsi que celui des plantations, des machines et du matériel. E. _____ SA accepte.

Les agriculteurs [...] exploitent le solde de la surface de la parcelle 3. _____ en vertu d'une convention. Ces fermiers ne détiennent aucun droit sur les surfaces et immeubles loués à E. _____ SA si ce n'est un droit à une prise d'eau du SAGE (Syndicat d'irrigation). C.X. _____ s'engage à louer en priorité lesdits terrains à E. _____ SA aux conditions usuelles si les fermiers renoncent à la location.

IV. Bail.

- **Début et durée du bail :** Le bail des terrains et bâtiments débute le 1^{er} juillet 1996. Il dure douze ans. Il prend fin et il est donc résiliable au plus tôt pour le 30 juin 2008.
- **Résiliation :** Le délai de résiliation est de quatre ans. La résiliation doit être communiquée par écrit et doit être en possession du destinataire au plus tard le jour avant le début du délai de résiliation.
- **Reconduction :** Si le bail n'est pas résilié ou ne l'est pas dans ce délai, il est réputé reconduit pour quatre ans et ainsi de suite.
- **Loyer :** Le loyer s'élève à cinquante-huit mille et dix francs par an.
(...)
- **Entretien et aménagements :** Les locaux sont remis propres et vides sous réserve du mobilier et matériel repris. Le locataire restituera les bâtiments dans l'état où ils se trouvaient à l'entrée en jouissance, sous réserve des dispositions concernant les travaux agréés par le propriétaire comme dit ci-après.

(...)

Le locataire pourra construire une serre d'environ 600 m² sur la parcelle 3._____. La serre sera construite par les soins et aux frais d'E._____ SA. Le bailleur concédera gratuitement un droit de superficie de douze ans inscrit au Registre foncier. Tous les frais d'études, de construction, d'entretien, de taxes, de propriétaire, etc. seront à la charge d'E._____ SA. E._____ SA sera propriétaire de la serre et des aménagements intérieurs et extérieurs ; à ce titre, E._____ SA aura tous les droits et charges du propriétaire de la serre et de ses aménagements ainsi que la responsabilité à l'égard des tiers. Le bailleur s'engage à collaborer pour la mise à l'enquête, à ne pas entreprendre de démarches contraires et à ne pas faire opposition à la mise à l'enquête et à la construction. Le locataire amortira son installation sur 12 ans. Aucune indemnité ne sera due par le bailleur lors de la résiliation du bail, sous réserve des dispositions écrites ultérieures. ».

3. Le 29 août 1996, S._____, I._____ et R._____, d'une part, et M._____ SA, en formation, d'autre part, ont signé une « convention de reprise de biens et rapport de fondation », dont il ressort notamment que la raison sociale « E._____ SA » n'ayant pas été autorisée par l'Office fédéral du Registre du commerce, les fondateurs ont finalement opté pour la raison sociale « M._____ SA ». Selon ce document, M._____ SA a repris « tous les droits et obligations résultant de la convention de remise d'exploitation de pépinière de C.X._____ ». L'art. 2 de cet acte, intitulé « conditions de la reprise de biens et contre-prestations de la société », exposait ce qui suit :

« Les conditions et les contre-prestations de ladite convention de remise d'exploitation sont résumées et précisées ci-après :

- 2.1 Le loyer des bâtiments et le fermage des terrains se montent à fr. 58'010.- (cinquante-huit mille et dix francs) par an. Chiffres III et IV de la Convention de remise d'exploitation.
- 2.2 Les plantations en pleine terre transférée au 1^{er} juillet 1996 seront payées au vendeur C.X. _____ en fonction des ventes qui interviendront entre le 1^{er} juillet 1996 et le 30 juin 2000. Chiffre V de la Convention de remise d'exploitation. Un inventaire des plantations en plein terre commercialisables en date du 1^{er} juillet 1996 restera ci-annexé (annexe deux). Le prix de vente maximum est estimé à huitante mille francs.
- 2.3 Le prix de vente des machines (chiffre VI de la Convention de remise d'exploitation) est fixé à fr. 40'700.- (quarante mille sept cents francs). Un inventaire dactylographié restera ci-annexé (annexe trois).
- 2.4 Le prix de vente du matériel vendu (chiffre VI de la Convention de remise d'exploitation) est fixé à fr. 10'318.- (dix mille trois cent dix-huit francs). Un inventaire dactylographié restera ci-annexé (annexe quatre).
- 2.5 Le matériel d'arrosage et les tunnels restent propriété de C.X. _____ lequel en cède gratuitement l'usage à la société sous réserve de l'entretien dudit matériel. Chiffre III alinéa quatre de la Convention de remise d'exploitation. En outre, un inventaire dactylographié restera ci-annexé (annexe cinq).
- 2.6 Le transfert de la clientèle et du fonds de commerce (chiffre III alinéa cinq et chiffre VII de la Convention de remise d'exploitation) ne fait l'objet d'aucune autre prestation. ».

L'« annexe 2 » de ce document, à savoir l'« inventaire des plantations en pleine terre au 1^{er} juillet 1996 transférées par C.X. _____ à M. _____ SA », précise qu'« il n'a été retenu que les plantations commercialisables selon les normes de qualité retenues par l'Association suisse des pépiniéristes et l'état actuel du marché », que cet « inventaire a été établi par M. _____ SA en formation » et que les « plantations non commercialisables ne sont pas comprises dans le présent inventaire ». Y figure en outre une liste d'arbres d'avenues (330 au total), de conifères (1'017 au total) et d'arbres et arbustes (2'020 au total) dont S. _____, I. _____ et R. _____ ont estimé le prix de vente maximum à 80'000 fr. au 1^{er} juillet 1996.

4. a) Le 15 septembre 1998, C.X. _____ et l'Etat de Vaud, Département des infrastructures, ont signé un document intitulé « charge foncière » rédigé en ces termes :

« Dès le premier juillet mil neuf cent nonante-six, le comparant C.X. _____ a loué le solde de la parcelle 3. _____ et d'autres terrains à la société M. _____ SA laquelle exploite une pépinière.

- C -

M. _____ SA a la (sic) projet de construire une serre sur la parcelle 3. _____. Cette serre fera l'objet d'un droit de superficie. (...)

- D -

Ce permis de construire ne sera pratiquement délivré qu'après la constitution d'une charge foncière garantissant l'utilisation du sol et des bâtiments à des fins de production principalement en relation directe avec le sol. Les comparants se réfèrent à la décision du Département des Travaux Publics, de l'Aménagement et des Transports, Secrétariat permanent, Centrale des autorisations, en date du trois septembre mil neuf cent nonante-six, document bien connu des comparants.

CONVENTION.

Cela exposé et afin de permettre la construction de la serre, le comparant C.X. _____ déclare constituer la charge foncière suivante :

MAINTIEN D'USAGE DU BIEN-FONDS ET DES CONSTRUCTIONS A DES FINS DE PRODUCTION PRINCIPALEMENT EN RELATION DIRECTE AVEC LE SOL.

Bénéficiaire : Etat de Vaud (Département des infrastructures).

Fonds servant : Parcelle 3. _____ susdésignée sise à [...].

Les clauses et conditions de cette charge foncière sont les suivantes :

1. Utilisation :

C.X. _____ prend l'engagement formel pour lui ou ses successeurs et ayants-droit de n'utiliser le bien-fonds 3. _____ sis à [...] susdésigné qu'à des fins de production principalement en relation directe avec le sol (et ce) pendant toute la durée de la charge foncière.

(...)

3. Durée :

Les comparants fixent la durée de cette charge foncière à trente ans à compter dès le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. ».

b) Les 13 octobre et 10 novembre 1998, M. _____ SA et C.X. _____ ont signé un document intitulé « constitution de servitude de superficie réquisition » selon lequel C.X. _____, superficiant, a constitué en faveur de M. _____ SA, superficiaire, une servitude personnelle de

superficie grevant la parcelle n° 3._____. Cet acte prévoyait en particulier ce qui suit :

« **3. - Exercice**

Cette servitude s'exerce sur une surface de 1'129 mètres carrés, constituant le numéro ad'hoc [...] du plan de mutation dressé par le géomètre [...] en date du 25 septembre 1997, plan qui sera déposé au Registre foncier avec la présente réquisition.

4. - Genre de construction

Le superficiaire est autorisé à construire et à maintenir une serre horticole sur la surface grevée.

Le droit de superficie est concédé afin que le superficiaire y poursuive et développe ses activités.

5. - Durée du droit

Le droit de superficie entrera en vigueur dès l'inscription de la servitude au Registre foncier et il durera jusqu'au 30 juin 2010.

(...)

8. - Entrée en jouissance

(...)

Le droit est concédé gratuitement, sans le paiement d'aucun prix. La surface grevée était comprise dans le bail qui lie les comparants.

(...)

10. - Retour des constructions

A l'expiration du droit de superficie, la construction fera retour au superficiant et deviendra partie intégrante du fonds ; le superficiant devra alors au superficiaire une indemnité égale à la valeur d'expertise de la construction. Cette expertise sera effectuée conjointement par le fournisseur de la ladite construction, l'entreprise [...] SA et par une personne compétente prise dans le milieu horticole.

Cependant, le superficiant ou le superficiaire conserve la faculté d'exiger du superficiaire la remise des lieux dans leur état antérieur, c'est-à-dire la démolition de la construction, aux frais du superficiaire.

Cette disposition annule la disposition suivante du bail à loyer : *Aucune indemnité ne sera due par le bailleur lors de la résiliation du bail, sous réserve des dispositions écrites ultérieures.* ».

La serre, qui repose sur des socles en béton, comporte une structure composée d'arceaux en tubulure ronde.

5. Par courrier du 31 octobre 2000, le notaire [...] a informé M._____ SA que C.X._____ avait fait donation de la parcelle n° 2._____ à sa fille A.X._____, en précisant que le bail à ferme n'était

pas modifié et que C.X. _____ resterait la seule personne de référence, à qui M. _____ SA continuerait à payer intégralement le fermage.

6. Le 7 juin 2006, N. _____ a manifesté à C.X. _____ son intérêt pour acquérir la parcelle n° 3. _____.

Par lettre du 14 juin 2006, C.X. _____ lui a répondu ce qui suit :

« je ne suis pas vendeur. (...)

Je suis disposé à une Reconduction selon la convention de 4 ans.

Je reconnais vos qualités professionnelles.

Je suis obligé de vous faire remarquer que : je n'ai pas apprécié et, encore aujourd'hui le comportement, l'an passé, incorrect. Je suppose de votre employé qui a forcé le cadenas à la porte du dépôt à la parcelle des chênes, pour s'emparer de la table de rempotage qui a atterri (sic) dans votre serre. Pas un mot !!! Quel comportement !! ».

Le 16 juin 2006, N. _____ a répondu à son tour à C.X. _____

en ces termes :

« Par ailleurs, je fus surprise par votre dernière remarque et vous donne les raisons de ma démarche : l'an passé, je voulais accéder dans la cabane louée et constate que ma clé n'ouvre plus le cadenas servant à fermer la poster, j'ai donc dû insister pour pénétrer à l'intérieur.

Sachant que le cabanon loué stockait du matériel horticole, il me semblait évident que la table faisait partie des autres objets remis à M. _____ SA lors du bail. Je pensais donc agir en toute bonne foi selon mes droits.

Par acquis (sic) de conscience, avant de vous écrire la présente, je me suis assurée auprès du notaire, Monsieur [...], que le cabanon (bâtiment N° [...]) est bien compris dans le bail à l'instar des autres bâtiments.

Si vous souhaitez récupérer ladite table qui était stockée dans le cabanon loué, je vous la restituerai sans problème. D'autre part, souhaitez-vous modifier la clause du bail et reprendre la jouissance du cabanon ? ».

7. Le 19 octobre 2006, M. _____ SA a écrit à C.X. _____ au sujet de deux stores défectueux.

8. Par lettre du 27 juin 2007, M. _____ SA a exposé ce qui suit à A.X. _____ :

« Pour éviter toutes ambiguïtés, nous nous permettons de vous écrire suite à l'entrevue que nous avons eue avec vous-même le samedi 23 juin ainsi qu'à la visite de C.X. _____ le mardi 26 juin 07.

Le sujet du problème exposé fut l'inondation survenue chez vous suite à la forte pluie. Nous comprenons votre inquiétude face à cette menace car nous sommes nous-mêmes situés sur un site quotidiennement exposé aux éléments déchainés de la météo, nous absorbant un temps considérable à la réparation des dommages.

Toutefois, mis à part les conseils promulgués sur place par un recouvrement des terres découvertes à proximité de votre maison d'une végétation ou d'un engazonnement et le détournement de l'eau par une bordure ou un écoulement bétonné, nous restons impuissants face à ce problème.

D'autre part, vous nous avez demandé conseil sur l'entretien des végétaux entourant votre maison, ceux-ci volontairement épargnés selon désir exprimé en son temps ainsi que la bande d'arbres lors de notre défrichage en 1997. Après dix ans, il est clair que ces plantes ont fortement poussé et qu'elles deviennent volumineuses. Lors de notre balade dans les plantes, vous avez relevé le souhait de maintenir la plupart de ces beaux sujets pour ainsi pouvoir les léguer un jour ou l'autre à vos enfants. Nous consentons volontiers à votre désir.

Par ailleurs, vous nous demandés (sic) par l'intermédiaire de votre papa de bien vouloir effectuer des travaux d'embellissement pour cette zone louée et non exploitée. Jusqu'à aujourd'hui, nous avons toujours entretenu au mieux les parcelles louées que ce soit sur [...] ou sur [...] et cela malgré la tâche peu facile d'y voir un jour le bout du tunnel.

Nous procédons obligatoirement par ordre prioritaire les activités de notre entreprise. Afin de faire face à nos charges financières toujours plus lourdes et d'assurer les mois creux de l'année, nous mettons l'accent en premier sur la commercialisation et la production. L'entretien non négligé de l'exploitation se fait en parallèle avec la meilleure détermination et est rendu possible par le budget disponible.

Pour l'instant, les frais d'un lifting sur cette zone non exploitée ne sont pas envisagés. Nous poursuivrons de notre mieux l'entretien basique.

Si vous envisager (sic) la perspective de soustraire votre parcelle de notre surface louée pour en jouir pleinement, nous ne nous opposerons pas à cette décision. ».

Le 10 août 2007, A.X. _____ et son époux Q. _____ lui ont répondu en ces termes :

« Suite à l'inondation de notre sous-sol le 21 juin dernier, nous avons analysé les abords extérieurs, afin d'éviter ce genre de désagréments. (...)

Nous allons prendre des dispositions afin que l'eau s'écoule dans les terres et ne vienne plus au devant de la maison et contourne le jardin.

Suite à vos conseils, certains arbres ont été supprimés, ceci par une entreprise spécialisée, afin d'assurer la protection de l'habitation.

En 16 ans, la végétation a beaucoup progressé et nous tenons à garder uniquement les parties engazonnées et un cordon boisé que nous entretenons. Un inventaire a été établi et nous le joignons à la présente.

Pour le restant de la parcelle, nous vous en laissons le soin, comme à ce jour.

Nous comprenons que votre priorité soit centrée à [...]. En 11 ans, nous savons parfaitement que vous faites face à tous vos engagements et que nous mettez tout en œuvre pour la bonne marche de votre entreprise avec beaucoup de temps et des efforts constants. ».

9. Par lettre du 7 mai 2008, M. _____ SA a sollicité une rencontre avec C.X. _____ « pour procéder ensemble à un tour d'horizon ».

M. _____ SA et C.X. _____ ont eu le 9 juin 2008 un entretien chez le notaire [...], qui leur a par la suite proposé de modifier la convention en ce sens que le « bail prendrait fin, pour cette première période de douze ans, le 31 décembre 2008 et non plus le 30 juin 2008 », que « le délai de résiliation resterait de quatre ans » et que « la reconduction serait d'année en année, chaque fois pour le 31 décembre de l'année suivante ».

10. Le 12 juin 2008, M. _____ SA a écrit notamment ce qui suit à ce notaire :

« pensez-vous qu'il serait opportun, raisonnable et indiqué de proposer à la famille C.X. _____ l'achat pur et simple de la parcelle de 47'800 m² ainsi que les bâtiments qui s'y trouvent, par exemple aux conditions ci-après :

(...)

P.S. : dans le contrat de bail à ferme actuellement en vigueur, aucune clause ne traite de la problématique d'une résiliation éventuelle. Dès lors, nous avons demandé un avis de droit à l'Association des Notaires Vaudois qui nous a promis une réponse dans les jours qui suivent. A (sic) notre point de vue, nous avons, en son temps, **loué une pépinière**. Il est dès lors logique qu'en cas de résiliation nous **devons restituer une pépinière** et non un terrain libre de plantations. ».

11. En juin 2008, des discussions et expertises ont eu lieu au sujet de l'humidité du bâtiment d'habitation situé sur la parcelle n° 3. _____.

12. Le 24 juin 2008, C.X. _____ et A.X. _____ ont résilié le bail à ferme les liant à M. _____ SA pour le 30 juin 2012.

13. Le 8 juillet 2008, le notaire [...] a adressé aux parties un projet d'avenant qu'il avait rédigé à la suite d'une séance du 3 juillet 2008, prévoyant notamment que C.X. _____ mandate des entreprises pour étudier des solutions d'étanchéité et les travaux à effectuer.

14. Par courrier du 16 septembre 2008, C.X. _____ et A.X. _____ ont indiqué à M. _____ SA qu'en résiliant le bail pour le 30 juin 2012, ils avaient « simplement fait usage des possibilités prévues dans la convention signée le 12 juillet 1996 » et que C.X. _____ avait atteint « un certain âge » et souhaitait « être libre de tout engagement dans quatre ans ».

15. Par lettre du 8 octobre 2008, C.X. _____ a exposé ce qui suit à M. _____ SA :

« J'ai pris connaissance de votre courrier recommandé du 25 septembre dernier.

Du 15 au 18 septembre à 14h15, les boulets ont été enlevés manuellement et placés à trois endroits, ne changeant en aucun cas l'accès à la maison et à l'exploitation de votre entreprise.

Du 23 septembre au 1^{er} octobre l'entreprise [...] a procédé aux travaux d'étanchéité de la maison. Vu l'emplacement éloigné de la benne, la terre a été débarrassée en fin de semaine. Le 26 septembre au soir, le chantier était propre, je l'ai constaté lors de ma visite le 29 septembre. Le seul accès obstrué était la salle à perroquets, accessible depuis l'intérieur de la maison.

Durant la semaine du 6 au 10 octobre, la suite des travaux s'effectuera. Les boulets seront placés par la suite. L'enrobé de 50 cm sera posé durant le premier semestre 2009, les conditions climatiques étant défavorables en cette période automnale.

Il est difficile d'effectuer des travaux afin d'améliorer les conditions de vie à l'intérieur d'un bâtiment sans subir quelques désagréments. J'ai constaté que les travaux effectués n'empêchent pas le bon déroulement de l'exercice journalier de votre activité professionnelle. Je n'entrerais en aucun cas en matière pour un dédommagement quelconque.

D'autre part, je tiens à préciser que les travaux de rénovation des façades ont été repoussés en été 2005 selon votre demande, et qu'il me semble difficile de le faire sans la pose d'un échafaudage.

En ce qui concerne votre volière, celle-ci ne devra plus être placée en façade mais à deux mètres. Je ne souhaite pas de plantes à moins de trois mètres de la maison, car un arrosage intensif à proximité provoque des problèmes d'humidité à l'intérieur de la maison. ».

16. Le 12 novembre 2008, F._____, ingénieur agronome diplômé, a établi, à la demande de C.X._____ et d'A.X._____, un « rapport sur l'exploitation par la société M._____ SA des biens-fonds [n^{os} 1._____, 2._____ et 3._____] », dont la teneur est la suivante :

« 1. Mandat

A la demande de Maître [...], le soussigné a visité les biens-fonds propriété de C.X._____ (N° 1._____ et 3._____) et de A.X._____ (N° 2._____), sis sur la commune de [...], afin d'apprécier le mode d'exploitation par la société M._____ SA.

Le présent rapport se fonde sur une visite des lieux effectuée le 7 novembre 2008 sous la conduite de C.X._____, A.X._____ et de son mari, Q._____.

2. Parcelle N° 2._____ (Propriétaire : A.X._____)

(...)

La surface cultivée comprend au nord et au sud deux bandes en friche d'une dizaine de mètres de large, des cultures de plantes d'ornements, notamment des lauriers du Portugal, des lauriers et des arbres de diverses espèces. Les plantations présentent de nombreux espaces vides et les arbres sont pour la plupart plus commercialisables car trop grands. Les trous résultant du prélèvement des plantes ne sont pas rebouchés et les souches des arbres abattus sont laissées tel quel (elles devraient être déterrées et le sol égalisé).

La maison d'habitation de la famille C.X. _____ est entourée d'arbres et d'arbustes de taille et d'espèces diverses, entretenus par les propriétaires, avec creusage d'un fossé d'évacuation de l'eau.

3. Parcelle N° 1. _____ (Propriétaire : C.X. _____)

(...)

Cette parcelle supporte une plantation d'hibiscus et de lauriers. Pour ces dernières, qui couvrent la majeure partie, le manque d'entretien est évident. Ainsi, certaines parties sont envahies de mauvaises herbes, dont des ronces, ou carrément en friche.

4. Parcelle N° 3. _____ (Propriétaire : C.X. _____)

(...)

La parcelle principale constitue avec sa grande serre, construite par M. _____ SA, son hangar, sa maison d'habitation et ses alentours parfaitement aménagés par M. _____ SA pour la commercialisation de plantes en conteneurs, un ensemble cohérent voué à l'activité commerciale.

L'habitation, initialement prévue pour loger le personnel avec deux petits appartements, a été transformé (sic) par M. _____ SA en habitation familiale. Les problèmes d'humidité des façades, dues au fait que des arbres en conteneurs étaient placés trop près, semblent avoir été résolus.

Pour les cultures, on constate le même défaut d'entretien que sur les autres parcelles, avec des plantations envahies de mauvaises herbes et de ronces, des souches d'arbres avec des rejets (robinier faux acacia et tilleul), des arbres et arbustes invendables car trop grands. L'absence d'arrêts d'eau en travers de la pente présente un risque d'inondation de l'autoroute située en contre-bas par fortes pluies, ceci d'autant plus qu'un fossé a été creusé dans le sens de la pente.

5. Conclusion et proposition

Il est évident que pour la société exploitante, l'activité commerciale prime, tandis que la production est réalisée à la va-vite et sans enthousiasme. Il est tout aussi clair qu'actuellement déjà, les surfaces cultivées sont dans un état déplorable, qui mériterait une mise en demeure selon l'art. 22b LBFA avec menace de résiliation anticipée, ou en cas de congé ordinaire, un refus d'une prolongation

judiciaire. Un congé ordinaire ne pourrait cependant intervenir qu'au plus tôt le 30 juin 2014, et non 2012, la durée de prolongation étant au minimum de six ans.

Cependant, il ne faudrait pas se focaliser sur cette échéance lointaine, car il y a péril en la demeure.

Au vu des circonstances, il serait préférable de trouver une solution de compromis, car même avec une rupture anticipée du bail se poserait le problème de l'état des terres. Il est illusoire de s'imaginer qu'en cas de départ forcé la société locataire rendra les parcelles dans un état convenable.

Un tel compromis pourrait par exemple être formulé comme suit :

M. _____ SA se concentre sur son activité commerciale et libère les surfaces exploitées. Elle sera mise au bénéfice d'un bail à loyer pour la location du complexe de bâtiments de la parcelle 3. _____ avec les alentours et installations nécessaires au commerce. En contrepartie, les parcelles 2. _____ et 1. _____, ainsi que la partie cultivée de la parcelle 3. _____ sont libérées, dans un délai qui reste à définir, mais qui doit permettre à M. _____ SA de les remettre en état sans être mise sous pression, soit deux, trois ou quatre ans. Ainsi, à l'échéance de 2012 les propriétaires auront plus de chance de récupérer des terrains en bon état. ».

Entendu comme témoin, F. _____ a confirmé les conclusions de son rapport, précisant qu'il avait été établi à la demande des propriétaires. Il a déclaré qu'à son sens, cette situation était due à la négligence de la fermière M. _____ SA.

17. Le 21 novembre 2008, C.X. _____ a signifié ce qui suit à M. _____ SA :

« Vous me demander (sic) le crédit des frais d'eau et d'électricité, alors à vous de me fournir le relevé de vos compteurs. Suite au remplacement de la fenêtre ouest, le rhabillage intérieur se fera par l'entreprise mandatée pour les travaux en façade. Si les conditions météorologiques le permettent, ceux-ci seront effectués cette année, et dans le cas contraire au printemps prochain. Il s'agit uniquement de l'esthétique du local mais n'engendre en aucun cas une perte de chaleur. La tablette sera réparée lorsque l'entreprise sera de passage dans la région.

D'autre part, lors de mon passage le 7 novembre dernier, j'ai constaté un bac avec une plante placé à 50 cm. de l'angle de la façade nord-ouest, ceci malgré ma demande du 8 octobre dernier. Je vous demande une nouvelle fois de ne pas placer de végétaux à moins de trois mètres de la maison. ».

18. Par courrier du 3 décembre 2008, le conseil de C.X. _____ et A.X. _____ s'est adressé en ces termes à M. _____ SA :

« Le congé a été donné pour le 30 juin 2012. Il reste encore presque 4 ans de bail à courir, en principe. Or, mes clients attirent mon attention sur le fait que la société M. _____ SA ne respecte pas les clauses du bail, en particulier sur les points suivants :

- Sur la parcelle 2. _____, propriété d'A.X. _____, il y a, outre de nombreux espaces vides peu esthétiques, des arbres qui sont pour la plupart trop grands pour être commercialisés. De plus, les trous résultant du prélèvement des plantes ne sont pas rebouchés et les souches des arbres abattus sont laissées telles quelles. Elles devraient être déterrées et le sol égalisé ; **je vous invite par la présente à rendre cette surface conforme aux règles du bail d'ici au 30 juin 2009 au plus tard.**
- Sur la parcelle 1. _____, propriété de C.X. _____, il y a des lauriers dont le manque d'entretien est évident. Certaines plantes sont envahies de mauvaises herbes, dont des ronces. Certaines surfaces sont carrément en friche. Là aussi, **je vous invite à remettre les choses en état d'ici au 30 juin 2009.**
- Pour la parcelle 3. _____, les problèmes d'humidité des façades dus au fait que des arbres en conteneurs étaient placés trop près, ont trouvé une solution grâce à l'intervention coûteuse du propriétaire que je représente. Mais il y a, sur le sol de la surface, le même défaut d'entretien que sur les deux parcelles précédentes, avec des plantations envahies de mauvaises herbes et de ronces, des souches d'arbres avec des rejets (robiniers, faux acacias et tilleuls, en particulier), et des arbres et arbustes invendables car trop grands. Là aussi, **je vous demande de bien vouloir remettre les choses en état d'ici au 30 juin 2009.**
- Deux profondes rigoles qu'il faut bien qualifier de fossés traversent de part en part la parcelle, d'amont vers l'aval, en direction et à proximité de l'autoroute. En cas de gros orages, ces fossés risquent d'acheminer des quantités très importantes d'eau et de boue en direction de l'autoroute, avec les dangers que cela comporte pour la circulation. Mon client ne comprend pas pourquoi ces fossés ont été creusés dans le sens de la pente. **Il vous demande de bien vouloir prendre toutes dispositions nécessaires pour supprimer ces fossés et les risques qu'ils représentent d'ici au 25 février 2009.** En cas d'inondation et d'accident sur l'autoroute, mon client considérera que vous êtes seule et unique responsable de la situation.

Vous voudrez bien considérer que les demandes de remise en état et d'entretien conformes aux règles du bail vous sont ici notifiées au sens de l'art. 22 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2). **Si vous n'y donnez pas suite dans les délais**

impartis, le bailleur se réserve de résilier le bail avec un délai de six mois pour le terme de printemps ou d'automne suivant. **La présente vaut à cet égard sommation.** C'est la raison pour laquelle elle vous est adressée sous pli recommandé. ».

Le 11 décembre 2008, le conseil de M. _____ SA lui a répondu comme suit :

« 1) Comme le démontrent les photos prises à l'époque, les parcelles affermées étaient couvertes, au début du bail à ferme, de plantes dites non commercialisables beaucoup plus nombreuses qu'actuellement. Ma mandante a entrepris d'importants travaux de remise en état les premières années de son exploitation afin de libérer les parcelles et permettre de nouvelles plantations.

2) A cette période, C.X. _____ a intimé l'ordre à ma cliente de maintenir les arbres qui se trouvaient en place, en particulier sur la parcelle de A.X. _____. Cette dernière a également réitéré, l'été dernier encore, le vœu de préserver ces plantes pour ses enfants.

Je ne vois pas sur quelle base juridique vos clients se fondent pour exiger à présent l'abattage de ces arbres et l'enlèvement des souches.

3) Pour le surplus, vos clients ont reconnu le bon entretien des parcelles affermées. Aujourd'hui, l'état de ces parcelles est très nettement meilleur que celui dans lequel vos mandants ont remis les terres à bail à M. _____ SA.

4) Je ne vois pas non plus sur quelle base vous vous fondez pour prétendre imposer à ma cliente des mesures pour régler les problèmes d'humidité mentionnés dans votre lettre. Il s'agit à l'évidence de travaux incombant aux bailleurs et non pas au fermier.

5) Avec les fortes précipitations actuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est inévitable que des rigoles se creusent à certains endroits. Je ne vois pas sur quelle base juridique vos clients prétendent se fonder pour exiger des mesures de la part de son fermier.

6) M'étant rendu sur place, j'ai le désagréable sentiment que vos clients cherchent des prétextes pour tenter de justifier une résiliation anticipée du bail, respectivement de s'opposer à une prolongation du contrat.

Ma cliente est bien décidée à ne pas se laisser faire, tout en restant ouverte à une solution négociée, comme évoqué dans votre courrier au Tribunal des baux du 3 décembre 2008. ».

19. Par courrier du 22 juin 2009, C.X. _____ a exigé de M. _____ SA la démolition de la serre et des aménagements qui lui étaient liés, pour le 30 juin 2010 au plus tard.

Par lettre du 30 juin 2009, M. _____ SA a en substance refusé de s'exécuter.

20. Le 10 juillet 2009, le conseil de M. _____ SA a écrit ce qui suit au conseil de C.X. _____ et A.X. _____ :

« A deux reprises, un agriculteur de [...], accompagné une fois par un inspecteur agricole, a procédé à un « contrôle » des parcelles affermées par ma cliente, reprochant à cette dernière la présence de chardons. Ce grief est injustifié.

Non sans quelques tergiversations, cet agriculteur a finalement admis qu'il avait été contacté par Q. _____, époux de votre cliente A.X. _____, qui s'est prévalu de sa fonction de municipal !

De telles manigances doivent cesser immédiatement, ma mandante se réservant de prendre d'autres dispositions. ».

Par lettre du 14 juillet 2009, le conseil de C.X. _____ et A.X. _____ lui a répondu que la Municipalité était responsable de la « police rurale » au sens notamment de l'art. 110 CRF (Code rural et foncier du 7 décembre 1987 ; RSV 211.41) et qu'à cet égard, elle était chargée de veiller à la destruction des végétaux nuisibles à l'agriculture au sens de l'art. 123 CRF.

21. Le 29 avril 2011, D. _____, membre de [...], et H. _____, d' [...] Sàrl, ont rendu, à la demande de Me Z. _____, une « expertise » portant sur les parcelles n^{os} 1. _____ et 3. _____ afin d'en estimer la valeur vénale.

22. Par courrier du 18 juillet 2011, le conseil des héritiers de feu C.X. _____ a signifié au conseil de M. _____ SA que celle-ci était sommée de démonter la serre construite sur la parcelle n° 3. _____ et de remettre les terres en l'état antérieur d'ici au 31 août 2011 dès lors que le droit de superficie avait pris fin le 30 juin 2010.

23. Par lettre du 2 octobre 2012, Me Z._____ a indiqué à M._____ SA que les parcelles n^{os} 1._____ et 3._____ étaient actuellement mises en vente.

M._____ SA lui a répondu le 6 octobre 2012 que, conformément à son droit de préemption, elle réitérait son désir d'acquérir la parcelle n° 3._____ voire également la parcelle n° 1._____ et lui a demandé de lui communiquer l'estimation fiscale de ces parcelles ainsi que leurs multiples permettant de définir la valeur de son offre d'achat.

24. Le 13 octobre 2012, le conseil de M._____ SA s'est adressé en ces termes au conseil des héritiers de feu C.X._____ :

« A l'audience du 10 octobre dernier, ma cliente a consenti à ce que votre mandante fasse procéder à l'abattage ou à l'étagage [*recte* : élagage] des arbres de haute futaie au sud ainsi qu'autour de sa maison, ceci avec les autorisations requises par la législation de droit public sur les forêts.

A.X._____ vient de faire procéder à un vaste abattage d'arbres sur une surface dépassant largement et manifestement celle octroyée et incluant en particulier 40 lauriers du Caucase plantés et exploités par M._____ SA.

En raison du comportement de votre mandante, ma cliente subit un double préjudice :

1. D'une part, la surface exploitable se trouve réduite de 8'830 m². Cela justifie une réduction du fermage de la parcelle 2._____ calculée comme suit :

- fermage annuel pour 10'300 m² = fr. 2'060.-
- fermage annuel par m² : fr. 0.2 par m²
- loyer pour une surface de 8'830 m² : fr. 1'766.-
- nouveau loyer annuel pour la surface restante de (10'300 - 8'830) de 1'470 m² : fr. 294.- (2'060 - 1'766)

Cette diminution de loyer (fr. 1'766.-), qui doit s'ajouter à celle déjà requise en procédure, va s'appliquer dès le 1^{er} novembre 2012.

2. D'autre part, la valeur des 40 lauriers du Caucase que votre cliente a fait abattre et s'est appropriée (sic) représente (40 x fr. 169) fr. 6'760.-.

Enfin, le mari de A.X._____ s'est permis d'agresser et de menacer verbalement N._____ lorsque celle-ci s'est rendue (sic) sur place pour procéder aux mesures et photographies sur la parcelle

2. _____, ce qui est absolument inadmissible notamment compte tenu des rapports contractuels entre parties. ».

Par lettre du 15 novembre 2012, le conseil des héritiers de feu C.X. _____ lui a répondu comme suit :

« Lors de l'audience d'inspection locale du 10 octobre dernier, votre cliente a expressément consenti à ce que A.X. _____ « fasse procéder à l'abattage ou à l'élagage des arbres de hautes futaies (sic) au sud de la maison de A.X. _____ sur la parcelle n° 2. _____ de la Commune de [...], ainsi qu'autour de la maison sous réserve de la législation de droit public des forêts ».

C'est précisément à cet abattage que ma mandante a procédé en chargeant une entreprise d'effectuer ce travail. D'ailleurs, Q. _____ et A.X. _____ avaient pris la peine d'adresser, le 13 octobre dernier, un courrier à votre cliente afin de lui rappeler les termes de l'accord intervenu et le fait qu'une entreprise effectuerait prochainement le travail, tout en relevant que celle-ci « procédera à l'élimination de tous les arbres à l'exception de vos lauriers du Portugal ».

Au surplus, lors de l'audience, vous avez répété, à quelques reprises, qu'il ne fallait pas toucher aux lauriers du Portugal. Ceux-ci n'ont bien évidemment pas été enlevés. Les quelques lauriers qui ont été éliminés provenaient du Caucase et n'étaient plus commercialisables ; de surcroît, il s'agissait de quelques arbres et manifestement pas de 40 pièces.

Au vu de ce qui précède, A.X. _____ conteste très fermement la présentation des faits de votre cliente, comme les prétentions relatives aux 40 lauriers du Caucase.

Compte tenu de ce qui précède, A.X. _____ pourrait accepter que le fermage de la parcelle 2. _____ soit ramené, pour les 1470 m² restants, à frs 294.- par an dès et y compris le 1^{er} janvier 2013.

Pour le surplus, il est totalement erroné de soutenir que Q. _____ aurait agressé et menacé N. _____. En revanche, il est vrai que Q. _____ a procédé à une mise au point à l'égard de N. _____ qui s'était cru autorisée à tenir des propos déplacés. ».

25. Le 18 décembre 2012, M. _____ SA a saisi la Commission foncière d'une requête tendant notamment à ce que le prix licite des parcelles n^{os} 1. _____ et 3. _____ soit fixé à 758'634 francs.

26. Le 9 avril 2013, [...] SA a établi, à la demande de Me Z. _____, un rapport sur le « prix licite et fermage des biens-fonds n° 1. _____ et 3. _____ RF de [...] ». Figurait en annexe à ce document un

rapport concernant la valeur de rendement desdites parcelles établi le 8 avril 2013 par T. _____, ingénieure agronome.

27. Par lettre du 4 novembre 2013, Me Z. _____ a écrit notamment ce qui suit à M. _____ SA :

« Donnant suite à votre courriel de ce jour, j'ai bien pris note que vous procéderez à une réduction du fermage à concurrence de Fr. 148.- par mois et ce pour la période du 1.11.2012 au 30.11.2013, soit pour un montant à concurrence de Fr. 1'924.-.

Je vous laisse le soin de prendre bonne note de ce qui précède et vous remercie de me confirmer le montant du prochain fermage de décembre 2013 à payer en tenant compte de la compensation opérée payé par vos soins, soit le montant final de Fr. 2'762.- uniquement pour le mois de décembre 2013.

Le fermage pour le mois de janvier 2014 restera arrêté au montant de Fr. 4'686.- mensuellement. ».

28. Par courriel du 21 janvier 2014 adressé à Me Z. _____, M. _____ SA a exposé ce qui suit :

« Lors des abondantes pluies du jeudi 16 au vendredi 17 janvier 2014, un important ruissèlement d'eau s'est produit à l'intérieur de la pièce principale de la maison d'habitation.

Nous avons immédiatement pris contact avec l'entreprise [...] pour trouver la cause, voire remédier à ce problème.

Le dépanneur a fait observer que la construction n'était pas bien conçue pour une évacuation naturelle des eaux de pluie. En effet, les mousses accumulées sur les tuiles provoquent des bouchons qui ne peuvent s'évacuer normalement.

Pour palier (sic) à ce problème, il propose la pose d'oreillettes et de procéder au nettoyage des tuiles.

Cet ennui s'est déjà produit par le passé.

De plus, il a constaté que l'isolation sous les tuiles est altérée, ce qui provoque une ouverture dans le toit (...)

Nous nous permettrons de vous envoyer en temps utile, pour remboursement, copie de la facture qui nous sera adressée.

Quant aux défauts signalés ci-dessus, nous vous laissons le soin de donner la suite qui vous jugerez nécessaire pour maintenir la maison en état. ».

29. Le 6 février 2014, le conseil de M. _____ SA a imparti aux héritiers de feu C.X. _____ un délai de quatre semaines, soit au 6 mars 2014, pour exécuter les travaux de réparation et de nettoyage préconisés par l'entreprise [...], faute de quoi sa mandante consignerait le fermage.

Par courriel du 8 février 2014, Q. _____ a informé M. _____ SA « qu'une entreprise mandatée par les propriétaires interviendra[it] le lundi 10 février 2014 à 08h00 » et qu'elle « déterminera[it] la nature des travaux à effectuer ».

30. Le 10 février 2014, Q. _____ a déposé plainte pénale contre N. _____ pour injure, au motif qu'elle l'aurait traité de « psychopathe ».

Le 14 février 2014, B.X. _____, en tant que représentant de l'hoirie C.X. _____, a déposé plainte pénale contre N. _____ pour violation de domicile, au motif qu'elle aurait pris des photographies dans le bâtiment de la parcelle n° 1. _____, dont elle n'avait pas la jouissance.

31. Le 17 février 2014, le conseil de M. _____ SA a écrit ce qui suit au conseil des héritiers de feu C.X. _____ :

« Lundi 10 février 2014 à 8h, l'époux de votre cliente Q. _____ a commencé à hurler devant le portail fermé de l'entreprise exploitée par ma mandante. N. _____ a été obligée de demander la protection de la police.

Le comportement de Q. _____ n'est pas acceptable. Aussi, je vous prie d'intervenir auprès de vos mandants afin qu'ils respectent le contenu de l'art. 257 h al. 3 CO. Selon cette disposition, le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts du locataire.

Compte tenu de cet incident, ma cliente :

1. ne désire plus avoir aucun contact avec Q. _____ en rappelant que ses seuls interlocuteurs seront dorénavant son épouse et son frère ; Q. _____ n'est plus autorisé à venir sur les parcelles louées à ma mandante, sous quelque motifs (sic) que ce soit ;
2. que toutes communications de la part de vos clients se fassent par l'intermédiaire des avocats consultés de part et d'autre ;

3. que, dorénavant, vos mandants respectent les exigences légales précitées. ».

Le témoin G._____, ferblantier, a indiqué être intervenu dans la villa louée par M._____ SA dans le courant du mois de février 2014. Il a déclaré que lors de cette intervention, le ton était monté entre les propriétaires et la locataire et que la police était intervenue, sans qu'il puisse dire qui l'avait appelée. Il a indiqué que son intervention avait eu lieu en deux fois, que lui et son collègue étaient d'abord montés sur le toit jusqu'à ce que la police leur demande de descendre et qu'ils étaient revenus plus tard pour effectuer les réparations. Il a estimé que les travaux avaient duré deux ou trois heures et a précisé qu'il avait fallu démonter un bout du toit pour boucher les trous contre les fouines.

32. A la suite de sa séance du 7 mars 2014, la Commission foncière rurale a fixé le prix licite des parcelles n^{os} 1._____ et 3._____ à respectivement 60'000 fr. et 1'793'000 francs. Elle a indiqué en outre que le prix licite de la surface de 21'486 m² provenant de la parcelle n^o 3._____ et actuellement affermée par [...] était fixé à 119'300 francs.

Les parties ont chacune recouru contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

33. Le 19 mars 2014, M._____ SA a été informée par le Registre foncier de Nyon qu'il avait été procédé à la radiation de la servitude de superficie en date du 20 février 2014, en raison de sa péremption.

34. Par lettre du 21 mars 2014, le conseil de M._____ SA a invité les héritiers de feu C.X._____ à effectuer les travaux d'entretien nécessaires pour remédier aux défauts mentionnés à l'allégué 121 de son procédé complémentaire du 21 mars 2014 et à lui indiquer d'ici au 20 avril 2014 les travaux qu'ils acceptaient d'entreprendre à leurs frais. Il leur a également signifié qu'en cas de refus ou d'absence de réponse, sa mandante consignerait les fermages à compter du 1^{er} mai 2014.

35. M. _____ SA a consigné le fermage à compter du 30 avril 2014.

36. Le 12 mai 2014, Q. _____ a déposé plainte pénale contre N. _____, au motif que la juxtaposition des allégués 135 et 136 de son procédé complémentaire du 21 mars 2014 précité laisserait supposer qu'il serait l'auteur d'un cambriolage et que cette présentation des faits porterait atteinte à son honneur.

37. Par courrier du 20 octobre 2015, le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte a avisé Q. _____ qu'il avait rendu le jour en question un jugement constatant que N. _____ s'était rendue coupable d'injure, la condamnant à une peine pécuniaire de dix jours-amende à 40 fr. avec sursis pendant deux ans, ainsi qu'à une amende de 120 fr., et rejetant les conclusions civiles déposées par le prénommé.

38. Dans le cadre de la procédure relative à la fixation du prix licite de la parcelle n° 3. _____, M. _____ SA, par acte du 9 novembre 2015, a adressé un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral, à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal le 8 octobre 2015.

39. Par lettre du 30 mars 2016, le conseil des héritiers de feu C.X. _____ a signifié ce qui suit au conseil de M. _____ SA :

« Comme vous le savez, mes clients considèrent que la société M. _____ SA néglige gravement ses obligations contractuelles en transgressant en particulier les art. 21a et 22 al. 3 LBFA. Ce reproche a déjà été formulé en procédure (je me réfère à cet égard notamment aux allégués 204 et suivants), il a aussi été évoqué à de nombreuses reprises durant les audiences et a clairement été mis en lumière par l'expert horticole. En outre, je vous rappelle que M. _____ SA, respectivement N. _____, ne bénéficient pas d'une reconnaissance d'exploitation au sens de la législation agricole.

Au vu de cette situation, j'impartis à votre mandante un délai échéant au lundi 25 avril 2016 pour corriger les graves manquements qui lui sont reprochés, conformément à l'art. 22b LBFA. Il lui incombe en particulier de respecter l'obligation d'exploitation et d'entretien.

Cette démarche est bien évidemment subsidiaire à la procédure en cours (puisqu'une résiliation de bail a déjà été notifiée à votre mandante).

A toutes fins utiles, je précise encore que si votre mandante persiste à enfreindre les art. 21a et 22 al. 3 LBFA, le bail sera résilié pour le prochain terme d'automne. ».

40. **a)** En cours de procès, un expert horticole a été mis en œuvre en la personne de W._____, expert auprès de [...]. Du rapport de l'expert, déposé le 23 février 2016, il résulte en particulier ce qui suit :

« Introduction

Le présent rapport se base sur les visites successives des 20 janvier et 2 février 2016.

Le rapport de F._____ du 12 novembre 2008 a été considéré dans son intégralité car il donne une image précise de la situation rencontrée, tout en tenant compte des plantes prélevées ou arrachées entretemps, notamment sur la parcelle n° 2._____ sur laquelle il ne subsiste plus qu'un lot de lauriers du Portugal (*Prunus lusitanica*).

Aussi, le présent rapport augmente le rapport F._____ selon les allégués qui m'ont été soumis à expertise ainsi que par l'orientation souhaitée par les représentants des parties selon la discussion de mise en œuvre du 20 janvier 2016.

Les photos numérotées dans le présent rapport se trouvent au point n° 8 en fin de document

69.- A la suite du mauvais entretien du bâtiment principal et de ses abords, l'intimé a été amené à procéder à des travaux d'un coût élevé.

Le jour de la visite sur place, le sol, les abords ainsi que la toiture de la partie nord du bâtiment principal présentaient une couche de mousse plus ou moins dense (PHOTO 1). L'implantation de cette mousse est récente et indique que la surface est régulièrement entretenue. Cette mousse se développe dans l'atmosphère légèrement confinée due à la présence des grands arbres plantés en haie entre la route d'accès et la surface asphaltée. De plus, de nombreux végétaux de grandes dimensions plantés dans des bacs et des containers de grands litrages sont cultivés sur ladite surface asphaltée aux alentours du bâtiment (PHOTOS 2-4). Ces plantes nécessitent un arrosage régulier et leur présence en nombre limite la circulation d'air, favorisant ainsi les conditions de végétation des mousses. De plus, la surface de récolte des eaux de surface est vaste et seule une petite grille d'évacuation permet de capter ces eaux de surface. Cette évacuation peut poser un problème en cas de fortes précipitations.

Proposition : une taille d'entretien des arbres plantés en haie entre la route et la surface jouxtant la partie nord du bâtiment permettrait une meilleure circulation de l'air. De plus, le nombre de végétaux en pot devrait être restreint à un ou deux rangs de plantes afin que l'air puisse circuler librement et que l'arrosage régulier se limite à ces quelques plantes restantes. Le microclimat aux abords nord du bâtiment sera ainsi assaini d'un point de vue des mesures culturales précitées. Le problème de la mousse ne pourra pas être résolu par ces quelques mesures, par contre leur prolifération s'en trouvera ralentie.

70.- La requérante a en effet entreposé durant de longues périodes des bacs et conteneurs à plantes qui, par l'arrosage desdites, a créé une humidité portant préjudice au bâtiment.

Au vu des photos présentées par chacune des parties, la culture de grandes plantes aux abords du bâtiment semble avoir été la règle et un constat le jour de la visite confirme cette pratique. Toutefois, sur la partie ouest du bâtiment, aucune plante n'était présente le long du bâtiment. Les plantes cultivées se trouvaient toutes sur la surface dédiée à leur culture, séparée du bâtiment par le chemin d'exploitation. Cette surface de culture hors-sol est irriguée par un système d'arrosage par aspersion pouvant, les jours de vent à tendance ouest, atteindre les murs du bâtiment par dérive. Je ne dispose pas des compétences nécessaires pour définir l'impact de ces dérives sporadiques sur les préjudices portés au bâtiment.

D'autre part, les parties ont toutes deux mentionné, indépendamment l'une de l'autre, la présence d'un local de multiplication à l'intérieur du bâtiment que j'ai pu voir depuis l'extérieur. Pour information, ce type d'installation est habituellement construit à l'intérieur d'une serre et nécessite de pouvoir multiplier les végétaux dans des conditions d'humidité proches de la saturation. Ainsi, si aucune mesure d'isolation spécifique n'avait été prise avant sa mise en service, ce local pourrait avoir eu une incidence sur l'humidité globale du bâtiment à l'époque de son utilisation. Ce constat nécessite la mise en œuvre d'un expert du bâtiment conscient de l'usage, des spécificités et l'isolation spécifique nécessaire à une telle installation.

72.- Les manquements et lacunes dans l'entretien des terres et bâtiments loués sont avérés à dire d'expert

Parcelle 3. _____

Bâtiment :

Je ne dispose pas des compétences nécessaires pour donner un avis technique sur l'entretien du bâtiment. Toutefois, le jour de la visite, j'ai constaté que les abords et l'intérieur du bâtiment présentait (sic) un bon état d'entretien. L'aspect extérieur et intérieur ainsi que la propreté générale correspondaient à l'usage dans la profession.

Terres :

La parcelle principale a été fauchée avant l'hiver 2015 et présente une surface majoritairement libre d'herbes indésirables de grandes dimensions sauf quelques ronces envahissant des végétaux. Il subsiste dans ces terres de nombreuses souches restantes (PHOTOS 5-6), des trous non rebouchés résultant de l'arrachage de plantes (PHOTOS 7-10), des plantes en surnombre et non-transplantées ainsi que des dépôts de branchage et de foyers de feux (PHOTOS 11-12). Ces manquements aux règles de l'art de la culture de plantes de pépinière en pleine-terre indiquent que les terres ne sont plus ni exploitées, ni entretenues selon l'usage dans la branche en Suisse Romande. De plus, la faible vigueur de la végétation en place indique un abandon des amendements et des assolements nécessaires à la culture intensive des plantes de pleine-terre.

Parcelle 2. _____

Terre :

Cette parcelle est la seule présentant des cultures de pleine-terre dont l'entier du lot monospécifique de plantes (*Prunus lusitanica*, laurier du Portugal) est encore commercialisable sous certaines conditions. Au vu du manque de sevrage des racines des plantes, les végétaux sont actuellement maintenus par une taille régulière des nouvelles pousses, conservant ainsi les plantes compactes et peu soumises au stress de la transplantation au vu du feuillage réduit par lesdites interventions de tailles.

Le sol de cette parcelle présente également des trous non comblés après arrachage (PHOTO 13). Le manque d'entretien et d'amendement du sol est visible. De plus, le sol est envahi par des rongeurs dont la densité des trous d'entrée aux galeries est très importante (PHOTO 14) La présence de ces rongeurs nécessite actuellement un assainissement afin de pouvoir permettre à l'avenir la culture de plantes de pépinières ou de toute autre culture.

Parcelle 1. _____

Terre :

Cette parcelle n'est plus exploitée et est partiellement en friche. Le sol nu entre les lots de plantes invendables (laurelles et hibiscus) a été fauché dernièrement (PHOTO 15). Par contre, des ronces envahissent en nombreux endroit (sic) les plantes encore présentes. Ici aussi, le sol n'est plus entretenu selon les règles de l'art de la branche.

108.- Si les intimés devaient procéder à l'élimination de ces plantes, souches comprises, il en coûterait un montant qui n'est pas inférieur à Fr. 20'000.-.

Les devis de l'entreprise [...], spécialisée dans l'assainissement de surfaces boisées, sont joints au présent rapport d'expertise. Compte tenu du différend opposant les parties sur les modalités de remise en état des terres à l'échéance du bail à ferme, deux devis ont été établis afin de présenter les coûts pour deux variantes d'assainissement.

Le devis n° 0216051 estime les coûts à hauteur de Fr. 62'4767.20 [recte : 62'467.20] pour essoucher et broyer la végétation des trois parcelles concernées. Cette variante ne prévoit pas l'extraction des matériaux broyés, mais de les mélanger à la terre. Ce type d'intervention présente de nombreux inconvénients dont il convient de tenir compte selon le type de cultures choisies à l'avenir (bois grossier dans le sol, fixation de certains éléments nutritifs, envahissement par les rhizomes de bambou, ronces et autres plantes indésirables se propageant par tronçons de tiges ou de racines)

Le devis n° 0216052 estime les coûts à hauteur de Fr. 123'746.40 pour essoucher et broyer la végétation des trois parcelles concernées. Cette variante prévoit d'extraire les matériaux broyés, le transport de ces derniers sur une surface de compostage à définir, le compostage mécanique et professionnel desdits matériaux durant un an puis la valorisation de ces matériaux sur les parcelles traitées. Ce type d'intervention présente l'avantage d'une remise en culture rapide des terres après analyse des sols, amendement et fumure d'appoint.

109.- A l'heure actuelle, la serre située sur la parcelle 3._____ de [...] est totalement amortie

Selon le rapport d'estimation de la valeur de rendement du co-expert [...] du 4 février 2016, la serre devrait effectivement être totalement amortie d'un point de vue de la comptabilité analytique. A ma demande sur place le 20 janvier 2016, N._____ a refusé l'accès à la comptabilité des 5 dernières années de M._____ SA. De ce fait, je ne peux qu'émettre l'hypothèse que la serre a été amortie, mais ne peut (sic) le certifier ici. Toutefois, la durée de vie restante est estimée à environ 10 à 15 années supplémentaires par le rapport du co-expert.

110.-Le loyer d'une serre de ce type est de l'ordre de Fr. 900.- par mois

Selon ledit rapport [...], le loyer actuel de la serre se montant à Fr. 6'810.- par an, respectivement à Fr. 567.50 par mois.

166.-La productivité du sol de toutes les parcelles des intimes sera gravement affectée du fait du mauvais entretien incombant à la fermière...

La productivité d'un sol de pépinière est essentielle à la pérennité d'une entreprise dont les revenus dépendent de la vente de végétaux cultivés dans ce même sol.

Or, les végétaux en place sur les trois parcelles n'ont plus été ni transplantés, ni cernés depuis de nombreuses années comme il est d'usage dans la branche de la pépinière en Suisse Romande. Cette position statique des végétaux empêche tout travail rationnel du sol. Selon l'usage dans la branche, le travail

du sol libre de toute plante permet notamment de décompacter le sol, de l'amender de matière organique afin de combler celle extraite lors du prélèvement des plantes pour la vente et d'apporter une fumure selon les besoins exprimés par des analyses régulières du sol. De plus, selon l'intensité des cultures préalables, il est également d'usage de pratiquer l'assolement et de laisser le sol au repos durant une période d'au moins une année. Ainsi, une surface de culture de plantes de pleine-terre se doit d'être vidée de toutes plantes tous les 3 à 5 ans afin de permettre ces travaux et cet assolement.

Ici, les cultures sont en place depuis plus de 5 années et ne respectent ainsi pas l'usage de la branche.

Il convient également de noter que les végétaux en place sur la parcelle n° 3._____ présentent une forte végétation car ils ne sont plus ni cernés, ni transplantés, ni taillés depuis plus de 5 années. Ainsi, ceux-ci prennent la forme de spécimens de grandes dimensions et ne sont plus commercialisables en l'état pour plus de 95% d'entre eux (PHOTOS 16-17). D'autre part, cette végétation non contrôlée entraîne aussi l'émission d'un important réseau souterrain de racines qui serait habituellement réduit par un cernage (coupe régulière des racines tous les 2 à 5 ans) ou par la transplantation, ce qui est l'usage dans une pépinière de pleine-terre en Suisse Romande. Pour certaines essences, ce système racinaire est même problématique par leur émission de rejets de souche (robiniers faux-acacias et tilleuls notamment) ou pour la propagation souterraine de rhizomes constaté sur le groupement de bambous (*Phyllostachys* sp.) situé près de la serre (PHOTOS 18-19). Cet envahissement racinaire est contraire à l'usage de la branche et nécessitera un assainissement conséquent avant la remise en culture de plantes de pépinières ou d'autres types de cultures horticoles ou agricoles. Les deux devis de l'entreprise [...] donnent une estimation de ces travaux d'assainissement.

Deux exceptions sont à relever dans ce constat :

- D'une part, une surface d'environ un hectare de la parcelle n° [...] a été assainie au printemps 2014 afin de prévoir la mise en culture de jeunes plantes (PHOTO 20). Cette surface a été essouchée de toute végétation par l'entreprise [...] et le matériel végétal broyé a été mélangé à la terre. Actuellement, cette surface est en herbe et présente de très nombreuses repousses de ronces (PHOTOS 21-22).
- D'autre part, une dizaine de lignes de jeunes plantes ont été plantées par-ci par-là. Par contre, ces lignes de jeunes plantes ne présentent pas la végétation que l'on peut attendre usuellement de telles cultures. Ces plantes apportent une indication de la faible fertilité actuelle du sol. (PHOTOS 23-24)

L'extensivité des cultures de toutes les parcelles a entraîné la réduction, voire l'arrêt total de l'utilisation de produits phytosanitaires et, aux dires de N._____, aboutit actuellement à un type de cultures proches de la méthode

biologique, ce qui représente un avantage à long terme pour la fertilité du sol.

Il convient toutefois de relever que cet abandon de culture intensive est le résultat de la situation actuelle, à savoir que l'entreprise est soumise à la procédure en cours et durant laquelle la vision d'avenir de la pépinière est incertaine.

167.-... puisque le sol devra rester, pendant 5 ans, en herbe.

Selon les travaux d'essouchage réalisés sur la base des deux devis de l'entreprise [...], le sol devra rester en herbe ou mieux, semé de plantes dite (sic) à engrais vert disposant d'un enracinement profond (type chanvre agricole p. ex.) durant une période d'un à cinq ans.

168.-Ce dommage sera chiffré par expertise.

Les deux devis de l'entreprise [...] donnent une estimation des coûts liés à l'assainissement des sols des trois parcelles.

201.-La fermière n'a pas les ressources en personnel, ni les connaissances appropriées pour l'exploitation d'une pépinière en production.

Selon les chiffres clé de la branche, on compte en moyenne 1,7 EPT (collaborateur équivalent plein temps) par hectare de cultures de pleine-terre. Le quartile le plus bas des chiffres clé de la branche indique 0.7 EPT/ha. Or, M._____ SA exploite environ 7 ha de surface de culture brute. Ramenée aux surfaces encore plantées, cette surface d'exploitation atteint environ 3.5 ha. Les ressources en personnel nécessaires à l'exploitation desdites surfaces devraient donc être d'au moins 2.5 EPT. Selon N._____, du personnel auxiliaire est engagé ponctuellement pour effectuer des travaux. Toutefois, malgré cette aide sporadique, les ressources nécessaires selon l'usage de la branche ne sont pas atteintes.

N._____ dispose d'un diplôme d'horticultrice complète de l'école d'horticulture [...] obtenu en 1984 comprenant un CFC de pépiniériste. N._____ dispose en outre d'un brevet de contremaître en pépinière obtenu en 1989 (PHOTO 25). Ce dernier indique que N._____ a passé avec succès les examens professionnels certifiant que la détentrice dispose de toutes les connaissances techniques nécessaires à la gestion de toutes cultures de pépinières.

202.-Elle exploite seule une surface de près de 60'000 m²...

Voir ci-dessus

203.-... ce qui n'est manifestement pas possible.

Voir ci-dessus

204.- La requérante exerce principalement la vente et la commercialisation de végétaux en containers au détriment des plantes en pleine terre.

En pleine-terre, j'ai constaté quelques prélèvements d'ifs (*Taxus baccata*), de buis (*Buxus sp.*) et de lauriers du Portugal (*Prunus lusitanica*), ainsi que de quelques rares autres essences, ce qui indique que les revenus de l'entreprise issus desdits prélèvements sont minimes pour la partie de pleine-terre de l'exploitation (PHOTO 26). D'autre part, la bonne tenue des cultures de plantes en conteneur et la qualité des plantes rencontrées indiquent que le stock est régulièrement renouvelé. Finalement, du fait de n'avoir pu accéder aux comptes d'exploitation de M. _____ SA, je ne peux pas m'exprimer de manière catégorique sur la part de négoce de plantes de pépinière, même si elle représente de toute évidence la majorité des revenus de l'entreprise. Une analyse des comptes permettrait d'affirmer cette appréciation.

205.- Cette activité n'a plus de relation avec le sol et le caractère agricole du bien affermé.

Les trois parcelles de pleine-terre ne sont actuellement plus exploitées selon l'usage de la branche et ne peuvent dès lors plus générer les revenus usuels pour ce type de surface. Une analyse des comptes d'exploitation permettrait d'affirmer que ces surfaces n'ont plus l'usage initial du bien affermé.

206.-L'exploitation de la requérante ne constitue plus une entreprise agricole

Compte tenu de ce qui précède, l'exploitation extensive des surfaces de pleine-terre ne constitue plus une entreprise agricole dans le sens de l'exploitation usuelle dans la branche de la pépinière en Suisse romande.

207.- La remise en état des parcelles affermées à la requérante générera des frais de l'ordre de Fr. 250'000.-

Voir le point n°108, page 5 ».

b) Le 21 mars 2017, l'expert W. _____ a rendu un complément d'expertise dont la teneur est notamment la suivante :

« Introduction

Le présent complément au rapport d'expertise du 23 février 2016 se base sur les visites successives des 20 janvier et 2 février 2016, et plus précisément sur la consultation par l'expert des cinq exercices comptables des années 2011 à 2015 de l'entreprise M. _____ SA remis par le tribunal en date du 23 janvier 2017. La comptabilité a été fournie sous la forme d'impressions issues d'un logiciel comptable sans pièce originale. J'en ai retiré les chiffres-clés nécessaires à l'évaluation en rapport avec les chiffres-clé du

groupement pépinière de [...]. Ces derniers sont déclinés en quartiles inférieurs et supérieurs ainsi que la moyenne médiane. Cette segmentation permet une approche des entreprises les plus performantes et des moins performantes tout en gardant la moyenne comme indice de référence. Afin de donner une appréciation large, les deux quartiles et la moyenne sont systématiquement mentionnés.

Les réponses données aux questions de Me Olivier Burnet selon son courrier du 22 avril 2016 se réfèrent aux allégués numérotés.

NB : Afin de faciliter la compréhension contextuelle des réponses apportées en complément aux allégués concernés, le texte du rapport initial est reproduit en italique encadré.

108.- Si les intimés devaient procéder à l'élimination de ces plantes, souches comprises, il en coûterait un montant qui n'est pas inférieur à Fr. 20'000.-.

(...)

Complément d'expertise, question de Me Burnet :

« L'écoulement du temps est-il de nature à augmenter le préjudice subi par les bailleurs, en particulier les coûts notamment dans le devis n° 0216052 »

Afin de préciser la réponse ci-dessus et au vu de l'art. 21a LBFA, je confirme que les végétaux en place sur les parcelles de pleine-terre en question continuent de croître durant les périodes de végétation. Ainsi, les végétaux augmentent de volume chaque année supplémentaire passés dans le sol, tant au niveau de leur branchage qu'au niveau de leur réseau de racines. Ce volume accroît proportionnellement le travail de remise en état des parcelles cité dans le devis n° 0216052. Seule une réévaluation sur place par une entreprise spécialisée permettrait de quantifier cette proportion le moment venu.

Selon les détails figurant dans le précédent rapport, les végétaux croissant sur les parcelles en question n'ont pas subi de transplantation ni de cernage depuis de nombreuses années. Cette absence (sic) de contrainte favorise ainsi une croissance continue et exponentielle des jeunes sujets n'ayant pas atteint leur maturité et qui composent la majorité des plantes en place. Ceci est contraire aux règles de l'art des cultures de plantes de pépinière qui devraient être, selon l'usage, cernées et/ou transplantées tous les 2 à 3 ans pour les jeunes sujets, et tous les 3 à 5 ans pour les sujets âgés. Cette façon de procéder dans les règles de l'art permet aux pépinières de conserver une maîtrise de la croissance du branchage et du système racinaire des plantes cultivées destinées à la vente. Cette pratique permet donc de favoriser la reprise chez les clients finaux des végétaux arrachés en pleine-terre, mais aussi à remettre en état les parcelles cultivées au moment de leur mise au repos après plusieurs années de culture, ou à la remise au terme d'un bail. Cette remise en état est facilitée lorsque le système racinaire est contrôlé par lesdites opérations de cernage et de transplantation, car le sol n'est pas envahi par un réseau racinaire libre de toute contrainte et prenant chaque année une ampleur exponentielle.

En conclusion, le préjudice augmente d'année en année si aucun des travaux susmentionnés n'est entrepris sur toutes les parcelles. Seules quelques lignes de végétaux fraîchement plantés font exception à ces mesures.

109.- A l'heure actuelle, la serre située sur la parcelle 3._____ de [...] est totalement amortie

(...)

La comptabilité des années 2011 à 2015 indique La comptabilité des années 2011 à 2015 (sic) fait apparaître le poste « 1125 - Construction serres » dans les actifs immobilisés avec un montant identique sur les 5 années. Sous le poste « 4400 - Amortissement », aucun amortissement pour la serre n'apparaît dans la comptabilité de la période mentionnée plus haut.

La serre est ainsi amortie d'un point de vue comptable et son état actuel permet une utilisation à titre commercial.

201.- La fermière n'a pas les ressources en personnel, ni les connaissances appropriées pour l'exploitation d'une pépinière en production.

(...)

Compte tenu de ce qui précède et en tenant compte des chiffres d'affaire réalisés dans la même période, les ressources en personnel ne couvre (sic) pas le minimum usuel dans la branche pour l'exploitation des surfaces encore plantées (3.5 ha).

Si l'on considère l'entier des surfaces à disposition de M._____ SA (7.0 ha), les ressources en personnel disponibles devraient être d'au moins 4.9 EPT et les chiffres d'affaire réalisés devraient être nettement supérieurs à ceux présentés dans les comptes de P&P de la période mentionnée (voir ci-dessous)

Remarque :

Une annexe à la comptabilité a été produite et présentée dans le classeur de la comptabilité 2014-2015. Celle-ci indiquait le nombre d'heures effectuées par l'administratrice, du personnel fixe, temporaire, stagiaire et bénévole. Toutefois, après contrôle de la comptabilité présentée, seul les chiffres ci-dessus ont pu être identifiés.

204.- La requérante exerce principalement la vente et la commercialisation de végétaux en containers au détriment des plantes en pleine terre.

(...)

Le ratio démontre que plus de 30% du chiffre d'affaire est consacré aux achats de marchandises. Ce ratio augmente considérablement dès lors que l'on inclut les frais d'achat et de transport. Ces indicateurs illustrent la forte proportion d'achats de marchandises destinées au négoce.

(...)

205.- Cette activité n'a plus de relation avec le sol et le caractère agricole du bien affermé.

(...)

L'état d'entretien réel des parcelles, exprimé dans le rapport d'expertise initial, atteste que les ressources nécessaires à l'exploitation de la pépinière de pleine-terre, n'est pas conforme à l'usage.

Conclusion :

Le chiffre d'affaire tout comme les frais de personnel illustrent le caractère d'entreprise de négoce de M. _____ SA, soutenu par la culture et la vente de plantes en conteneurs dans les infrastructures dédiées, et s'écartent nettement des critères usuels d'une entreprise exploitant son sol pour en récolter les produits de ses pépinières de pleine-terre. ».

41. En cours d'instance, un expert immobilier a été mis en œuvre en la personne de [...], architecte EPFL/SIA, qui a déposé son rapport le 19 juillet 2016.

42. a) M. _____ SA a ouvert action en annulation de la résiliation par lettre du 11 juillet 2008 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à ferme agricole

Lors de l'audience de conciliation du 6 octobre 2008, M. _____ SA a déposé une conclusion nouvelle tendant à ce que les propriétaires lui doivent paiement de « tous les montants indûment payés depuis plusieurs années, dûs (sic) au fait que 1200 m² de terrain n'ont pu être utilisés par l'exploitante (baisse proportionnelle à la surface louée) ». C.X. _____ et A.X. _____ ont conclu au rejet de cette conclusion.

b) Par requête du 20 janvier 2009, M. _____ SA a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. La résiliation du 24 juin 2008 est nulle, subsidiairement annulée.

- II. Subsidiairement à la conclusion I, l'échéance du bail à ferme est reportée au 30 juin 2014 et le bail à ferme est prolongé pour six ans dès cette échéance, soit jusqu'au 30 juin 2020.
- III. Les intimés sont les débiteurs de la requérante et lui doivent immédiat paiement du montant qui sera déterminé par expertise en relation avec la diminution de l'objet loué mentionné à l'allégué 31.
- IV. A l'échéance du bail, les intimés sont les débiteurs de la requérante et lui doivent immédiat paiement de la somme qui sera déterminée par expertise en relation avec la valeur due en vertu de l'art. 10 de l'acte notarié [...] des 13 octobre et 20 novembre 1998 (allégué 10). ».

c) Dans des déterminations du 16 mars 2009, C.X._____ et A.X._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par M._____ SA et à la « confirmation » de la résiliation, cette société étant au surplus invitée à remettre les lieux en état selon les indications qui seraient apportées en cours d'instance.

d) Par réplique du 22 juin 2009, M._____ SA a conclu, avec suite de dépens, au rejet de la conclusion prise par C.X._____ et A.X._____ et a complété les conclusions de sa requête du 20 janvier 2009 comme suit :

« V) Pendant toute la durée du bail à ferme, le fermage est réduit dans une proportion qui sera précisée en cours d'instance en relation avec les défauts mentionnés aux allégués 81, 82, 83, 84, 85, 91, 92, 93, 94.

VI) A partir de l'échéance du bail à ferme, l'objet de ce contrat est limité à la parcelle 76 et aux bâtiments qui s'y trouvent.

VII) Le fermage est réduit en conséquence. ».

e) Par duplique du 28 septembre 2009, C.X._____ et A.X._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions V à VII prises par M._____ SA le 22 juin 2009 et à ce qu'ordre soit donné à celle-ci d'évacuer à ses frais, à l'échéance du bail, toutes les plantes se trouvant sur les parcelles affermées, souches comprises, et de faire procéder à l'enlèvement de la serre implantée sur la parcelle n° 3._____ dans un délai de soixante jours dès le 30 juin 2010, subsidiairement à ce que le fermage soit augmenté de 900 fr. par mois.

f) Dans des déterminations du 2 décembre 2009, M. _____ SA a conclu, avec suite de dépens, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, des conclusions prises par C.X. _____ et A.X. _____ dans leur duplique.

g) Compte tenu du décès de C.X. _____, l'instance a été suspendue le 16 juin 2010, en application de l'art. 63 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 ; RSV 270.11). Le 5 octobre 2011, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Président) a informé les parties que compte tenu du décès récent de D.X. _____, la cause restait suspendue et serait reprise une fois déterminés les héritiers de cette dernière.

Par avis du 26 juillet 2012, le Président a informé les parties qu'A.X. _____ et B.X. _____ étaient « de plein droit substitués à feu C.X. _____ en qualité de défendeurs au procès, conformément aux art. 560 CC et 63 CPC-VD » et que la cause était donc reprise.

h) Une audience d'inspection locale s'est tenue le 10 octobre 2012. A cette occasion, les parties ont passé la convention de procédure suivante :

- « I. Les parties conviennent de mettre conjointement en œuvre [...] et de saisir la Commission foncière aux fins de déterminer la valeur licite des parcelles 1. _____ et 3. _____ de la Commune de [...]. Cette estimation devra se faire séparément pour ces deux parcelles et distinguer en outre la valeur de la partie de la parcelle 3. _____ exploitée par M. _____ SA et celle exploitée par [...].
- II. L'expert établira son rapport sur la base du précédent rapport qu'il a déjà établi et le complétera en fonction des nouveaux éléments qu'il découvrira.
- III. M. _____ SA supportera les coûts de ce complément d'expertise.
- IV. L'expert devra également déterminer le prix licite de l'entreprise. ».

En outre, M. _____ SA a consenti à ce qu'A.X. _____ « fasse procéder à l'abattage ou à l'élagage des arbres de haute futaie au sud de la maison de A.X. _____ sur la parcelle n° 2. _____ de la Commune de [...], ainsi qu'autour de la maison, sous réserve de la législation de droit public des forêts ».

i) Par procédé complémentaire du 21 mars 2014, M. _____ SA a remplacé les conclusions prises dans sa requête du 20 janvier 2009 et dans son procédé du 22 juin 2009 par les conclusions suivantes :

- « **I.** La résiliation du 24 juin 2008 est nulle, subsidiairement annulée.
- II.** Subsidiairement à la conclusion I, l'échéance du bail à ferme est reportée au 30 juin 2014 et le bail à ferme est prolongé pour six ans dès cette échéance, soit jusqu'au 30 juin 2020.
- III.** A partir du 1^{er} juillet 2014, l'objet du bail est limité à la parcelle 3. _____ et aux bâtiments qui s'y trouvent ; le fermage est réduit en fonction de la diminution de la surface affermée (allégué 90).
- IV.** Dès le 1^{er} janvier 2009, le fermage est réduit dans une proportion estimée par expertise en fonction des éléments mentionnés aux allégués 32 à 36, 81 à 85, 91 à 95, 114 à 116.
- V.** Les intimés sont les débiteurs de la requérante et lui doivent immédiat paiement des réductions de loyer indiquées aux conclusions III et IV ainsi que de la somme de fr. 6'760.- (six mille sept cent soixante francs) indiquée à l'allégué 115 (*recte* : 115bis).
- VI.** Les intimés sont tenus d'exécuter, dans le délai qui leur sera fixé par le Tribunal, les travaux mentionnés aux allégués 122 et 126.
- VII.** A l'échéance du bail à ferme, les intimés sont les débiteurs de la requérante et lui doivent immédiat paiement de la somme qui sera déterminée par expertise en relation avec les valeurs dues en vertu des allégués 10, 13 et 80.
- VIII.** Le fermage conventionnel de fr. 58'008.- (cinquante-huit mille huit francs) par an est réduit au montant du fermage licite de fr. 37'605.- (trente-huit (sic) mille six cent cinq francs) à partir du 1^{er} juillet 1996 jusqu'au 30 juin 2014.
- IX.** En conséquence, les intimés sont les débiteurs de la requérante de la différence de fermage pour toute cette période à hauteur de fr. 367'254.- (trois cent soixante-sept mille deux cent

cinquante-quatre francs), plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2014 (échéance moyenne). ».

j) Par procédé du 3 juillet 2014, A.X. _____ et B.X. _____ ont conclu au rejet de toutes les conclusions prises par M. _____ SA dans ses diverses écritures et ont précisé les conclusions de leur duplique du 28 septembre 2009 en ce sens que le délai pour faire procéder à l'enlèvement de la serre devait être fixé à dire de justice et qu'ils concluaient à titre principal, et non plus à titre subsidiaire, à l'augmentation du fermage de 900 fr. par mois. Ils ont en outre conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que M. _____ SA doive paiement à A.X. _____ de la somme de 28'177 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 3 juillet 2014, et à A.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux, de la somme de 250'000 francs. Dans le cadre de ce procédé, A.X. _____ et B.X. _____ ont allégué que les prétentions de M. _____ SA, en particulier celle figurant au chiffre IX de son procédé complémentaire du 21 mars 2014, étaient prescrites.

k) Dans des déterminations du 28 juillet 2014, M. _____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions d'A.X. _____ et B.X. _____.

l) Par lettre du 4 novembre 2015, M. _____ SA a indiqué qu'une erreur de rédaction s'était glissée dans la conclusion IV de son procédé complémentaire du 21 mars 2014 et qu'il fallait remplacer les allégués 114 à 116 par les allégués 120, 121, 122 et 123.

m) Par lettre du 7 juillet 2017, le Président a pris acte du fait que Me Z. _____, en sa qualité d'exécuteur testamentaire de feu C.X. _____, prenait la place du défunt dans le procès et que B.X. _____ et A.X. _____, hoirs de feu D.X. _____, restaient partie au procès.

n) L'audience de jugement s'est tenue le 23 octobre 2017, lors de laquelle [...], [...], [...], [...], [...], F. _____, [...], [...], G. _____ et Q. _____ ont été entendus comme témoins.

A cette occasion, M. _____ SA a modifié les conclusions prises au pied de son procédé du 21 mars 2014 dans la mesure suivante :

« III. in fine : le fermage est réduit de 4'120 fr. par an dès le 1^{er} juillet 2004.

IV. la réduction de fermage sollicitée est de 25 % depuis le 1^{er} juillet 2006.

V. le montant dû par les intimés est de 153'758 fr., plus intérêt à 5% l'an depuis le 1^{er} juillet 2012.

VI. les travaux sollicités sur le bâtiment ECA [...] sont :
- la pose d'une isolation périphérique ;
- le renforcement de l'isolation du plancher des combles ;
- le remplacement des fenêtres, lucarnes et stores défectueux.

VII. le montant réclamé par la requérante est de 280'000 fr. valeur échue. ».

A.X. _____, B.X. _____ et Z. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de ces conclusions modifiées.

En droit :

1.

1.1 Le dispositif du jugement entrepris a été communiqué aux parties pour notification le 26 octobre 2017, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 271), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 consid. 2, JdT 2011 II 226). En revanche, dès lors que l'action a été ouverte le 11 juillet 2008, c'est l'ancien droit de procédure qui régissait la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 ; RSV 270.11).

1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des

conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel 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).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. 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, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2, non publié à l'ATF 142 III 271 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, publié in RSPC 2015 p. 512 ; TF 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 52 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

1.3 En l'espèce, formés en temps utile par des parties qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., les appels sont recevables.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions

d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe 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 références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelante M. _____ SA (ci-après : l'appelante) reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir refusé d'annuler la résiliation du bail à ferme agricole donnée le 24 juin 2008. Elle estime que l'autorité précédente n'aurait pas analysé les motivations qui ont conduit feu C.X. _____ et A.X. _____ à procéder à cette résiliation, qui serait intervenue contrairement au principe de la bonne foi, évoquant un congé représailles.

L'appelante ne conteste pas que le contrat portant sur les parcelles n^{os} 1. _____, 2. _____ et 3. _____ soit un contrat de bail à ferme agricole au sens de l'art. 4 LBFA (Loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2) et que la date pour laquelle la résiliation pouvait être donnée était, en 2008, le 30 juin 2014. Elle ne conteste pas non plus que la résiliation litigieuse n'était pas une résiliation anticipée, mais une résiliation ordinaire au sens de l'art. 16 LBFA.

3.2 En vertu de l'art. 8 al. 1 let. b LBFA, le bail à ferme est réputé reconduit sans changement pour les six années suivantes s'il a été conclu pour une durée déterminée – ce qui est le cas en l'espèce – et s'il a été reconduit tacitement à l'échéance – ce qui est également le cas en l'occurrence.

Aux termes de l'art. 16 LBFA, la résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite ; l'intéressé peut demander que le congé soit motivé (al. 1). Le délai de congé est d'une année pour autant que la loi

n'en dispose pas autrement ; les parties peuvent convenir d'un délai plus long (al. 2). A défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local (al. 3).

Selon l'art. 1 al. 4 LBFA, lorsque la LBFA n'est pas applicable ou qu'elle ne contient aucune disposition pertinente, le CO est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux et de celles relatives à la consignation du loyer. L'art. 276a CO contient une réglementation analogue. Les art. 271 ss CO régissant la protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne sont ainsi pas applicables à la présente cause.

La seule condition posée par la LBFA à la validité du congé donné par le bailleur est le respect de la forme écrite (art. 16 al. 1 1^{re} phrase LBFA). Une résiliation est ainsi valable même si le bailleur, interpellé, n'en donne pas les motifs (Studer/Hofer, Das Landwirtschaftliche Pachtrecht, 2^e éd., Brugg 2014, n. 372 ad art. 16 LBFA, p. 264). Le législateur a renoncé à instituer une limitation du droit de donner le congé qui aurait permis au fermier d'attaquer celui-ci, lequel ne serait valable qu'en cas de justes motifs, tels le désir du bailleur d'exploiter lui-même la chose affermée ou un manquement grave du fermier à ses obligations. Une telle mesure aurait porté trop gravement atteinte aux intérêts légitimes du bailleur et aurait rendu l'affermage complémentaire extrêmement difficile. On aurait ainsi limité, voire exclu, la possibilité d'arrondir un domaine par l'affermage complémentaire ou le remembrement par voie d'affermage, ce qui aurait contrevenu aux objectifs de la politique agricole fédérale (Message du Conseil fédéral concernant la LBFA du 11 novembre 1981, FF 1982 I 269 [citée ci-après : Message], spéc. p. 292, n. 222.61). Il n'y a ainsi pas de limitation à la résiliation (Studer/Hofer, *ibidem*).

3.3

3.3.1 L'appelante soutient que le congé lui aurait été donné aux motifs qu'elle aurait indiqué vouloir acquérir la parcelle n° 3._____, qu'elle aurait requis que des réparations soient effectuées dans le logement objet du bail et qu'elle aurait consigné son fermage depuis le 30 avril 2014. Elle fait valoir que des assurances lui auraient été données par les bailleurs deux ans avant la résiliation et que celle-ci visait également à couper court à toute discussion sur le défaut d'étanchéité et à se libérer de la fermière afin qu'elle ne puisse pas exercer son droit de préemption. La résiliation donnée procéderait ainsi d'une attitude contradictoire et de représailles constitutive d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

3.3.2 Comme exposé ci-dessus, les art. 271 ss CO ne sont pas applicables au bail à ferme agricole. Le grief implicite de congé représailles au sens de l'art. 271a CO ne peut ainsi qu'être rejeté, la question ne pouvant être examinée que sous l'angle de l'abus de droit.

3.3.3 Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Contrairement à l'art. 271 al. 1 CO (cf. TF 4A_560/2017 consid. 3.2 et les références), ici inapplicable, l'abus de droit doit être manifeste.

Selon la jurisprudence, l'abus peut être réalisé notamment lorsque l'intérêt protégé par des règles impératives n'existe plus, qu'il a été sauvegardé d'une autre manière ou que la partie invoquant ces règles a tellement tardé à s'en prévaloir qu'il est devenu impossible à l'autre partie de préserver ses propres intérêts (ATF 129 III 493 consid. 5.1 ; TF 4A_561/2017 consid. 4.1). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste ; cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret. Ainsi, pour être qualifié d'abusif, l'exercice d'un droit doit aller à l'encontre du but même de la disposition légale qui le consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste. En définitive, l'application des règles de la bonne foi ne

saurait en aucun cas servir à vider la loi de sa substance et à réaliser des objectifs que le législateur, conscient des divers intérêts qu'il avait à prendre en considération, n'a pas voulu atteindre (ATF 107 la 206 consid. 3b).

3.3.4 En l'espèce, la consignation du fermage invoquée est intervenue des années après la résiliation. On ne saurait dès lors considérer que celle-ci a été causée par celle-là.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, aucune assurance quant à la continuation du bail ne lui avait été donnée pour la période postérieure à 2012, feu C.X._____ ayant tout au plus indiqué dans son courrier du 14 juin 2006 qu'il était « disposé à une reconduction selon la convention de 4 ans ». De plus, le fait de reconnaître en 2006 et 2007 les capacités professionnelles de l'administratrice de la fermière (courrier du 14 juin 2006 précité), respectivement ses efforts dans l'exploitation des parcelles affermées (courrier du 10 août 2007 d'A.X._____ et son époux) ne constituait pas non plus des assurances quant au maintien des rapports de bail au-delà de 2012.

En outre, si l'appelante a fait valoir des prétentions notamment quant à des défauts affectant l'immeuble dans lequel son administratrice logeait, la résiliation n'y coupait toutefois pas court dès lors qu'elle conduisait à la fin des rapports contractuels en tout cas quatre ans après, de sorte que si des réparations étaient à faire par les bailleurs, ceux-ci auraient dû y procéder dans l'intervalle. On ne voit donc pas que la résiliation ait été donnée pour ce motif, aucun autre élément ne l'établissant, encore moins que cela conduirait à une violation de l'interdiction de l'abus de droit. A l'inverse, l'appelante ne saurait invoquer avoir fait état de défauts dont la réparation incomberait le cas échéant aux bailleurs pour les empêcher *ad aeternum* de résilier le bail comme la loi le leur permet.

Enfin, que l'appelante ait indiqué vouloir acquérir l'une des parcelles affermées n'interdisait pas aux bailleurs de résilier le bail,

l'expression d'une telle intention ne pouvant pas conduire à supprimer le droit du bailleur de se départir d'un contrat de bail à ferme agricole afin de vendre, ensuite, les parcelles plus librement. Résilier un bail à ferme portant sur plusieurs parcelles alors que le fermier a manifesté son désir d'acheter l'une d'entre elles ne saurait dès lors être constitutif d'un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

Au vu des circonstances du cas d'espèce et en particulier des éléments évoqués par l'appelante, la résiliation donnée ne procède pas d'un abus de droit de la part de feu C.X._____ et A.X._____. Elle ne saurait dès lors être considérée comme nulle ou annulée pour ce motif.

4.

4.1 Les appelants A.X._____, B.X._____ et Z._____ (ci-après : les appelants) reprochent à l'autorité précédente de n'avoir pas retenu que le mauvais entretien par l'appelante des terres et l'abandon de plusieurs surfaces constituaient une grave violation du droit du bail agricole, violation qui aurait dû exclure toute prolongation, conformément à l'art. 27 al. 2 let. a LBFA. Ils invoquent également les rapports tendus entre les parties et la condamnation pour injure de l'administratrice de l'appelante. L'appelante reproche quant à elle au premier juge d'avoir accordé une prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 30 juin 2018, et non de six ans.

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 27 al. 1 LBFA, lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail. Selon l'art. 27 al. 2 LBFA, si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement pas 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 fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels (let. a), lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée

(let. c) ou lorsque le maintien de l'entreprise ne se justifie pas (let. d). L'énumération figurant à l'art. 27 al. 2 LBFA n'est pas exhaustive (TF 4A_431/2007 du 29 janvier 2008 consid. 4.1). La décision de l'autorité fixant le fermage ne doit jamais faire obstacle à la continuation du bail (art. 27 al. 3 LBFA). Selon l'art. 27 al. 4 LBFA, le juge prolonge le bail de trois à six ans. Il apprécie les situations personnelles et tient compte notamment de la nature de la chose affermée et d'une éventuelle réduction de la durée du bail (cf. art. 7 al. 2 et 8 al. 2 LBFA ici sans portée).

Toute violation par le fermier de ses devoirs légaux ou conventionnels n'est pas nécessairement suffisamment grave pour justifier un refus de prolongation. Tel est toutefois par exemple le cas lorsque le fermier, par l'utilisation qu'il en fait, met la substance de la parcelle en danger. En principe, la violation par le fermier, malgré une protestation ou une sommation écrite du bailleur, de son obligation d'exploitation (art. 21a LBFA) ou de son obligation d'entretien (art. 22 al. 3 LBFA), selon l'art. 22b LBFA, constitue une violation grave de ses devoirs au sens de l'art. 27 al. 2 let. a LBFA (Studer/Hofer, op. cit., n. 576 ad art. 27 LBFA, p. 396). Dans un tel cas, l'art. 22b LBFA permet également au bailleur de résilier le bail par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant. La doctrine considère que lorsque le fermier est en demeure pour le paiement du fermage (art. 21 LBFA), mais que le bailleur ne résilie pas le contrat de manière anticipée conformément à cette disposition, la violation n'apparaît pas suffisamment grave pour qu'une prolongation doive être considérée comme insupportable pour le bailleur (Studer/Hofer, op. cit., n. 578 ad art. 27 LBFA, p. 400, 1^{er} paragraphe).

L'art. 27 LBFA impose une réflexion en deux temps. Il convient premièrement d'examiner si le bailleur a établi que la continuation du bail ne pouvait pas lui être raisonnablement imposée (art. 27 al. 2 LBFA). Secondement, en cas de réponse négative à la première question, il convient d'arrêter la durée de la prolongation de bail à accorder (art. 27 al. 4 LBFA).

4.2.2 A l'instar de la question de la prolongation du contrat de bail ordinaire, l'intérêt du bailleur doit être apprécié à la lumière de la motivation du congé, lorsque celui-ci a été donné (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 771). Le comportement du fermier ou du bailleur après la résiliation du contrat peut toutefois également être pris en considération (cf. Lachat, *op. cit.*, p. 777).

4.3

4.3.1 Dans le cas d'espèce, feu C.X._____ et A.X._____ ont motivé le 16 septembre 2008 la résiliation du contrat donnée le 24 juin 2008. Ils ont à cette occasion uniquement indiqué qu'ils voulaient faire usage des possibilités prévues par la convention du 12 juillet 1996 et que feu C.X._____ avait atteint un certain âge et souhaitait être libre de tout engagement dans quatre ans, soit pour le terme de fin de bail initialement fixé au 30 juin 2012. De tels motifs n'établissent aucunement que la prolongation du bail ne pouvait raisonnablement pas être imposée aux appelants ou qu'elle n'était pas justifiée (dans ce sens, la jurisprudence citée par Studer/Hofer, *op. cit.*, n. 575 ad art. 27 LBFA, p. 394, 1^{er} paragraphe).

4.3.2 Les appelants invoquent les rapports tendus entre les parties et indiquent que l'administratrice de l'appelante a fait l'objet de plaintes pénales.

En l'état et conformément au principe de la présomption d'innocence, faute de décision définitive condamnant l'administratrice, de telles accusations ne sauraient ici être prises en compte. Au demeurant, les appelants se réfèrent à une condamnation prononcée le 20 octobre 2015 contre l'administratrice de l'appelante pour injure, apparemment à l'encontre de Q._____, époux d'A.X._____ (cf. *supra* let. C ch. 34). Comme dit ci-dessus, cette décision n'est pas indiquée comme définitive, de sorte que l'on ne peut rien en tirer ici. Le mari d'A.X._____ n'est de plus pas partie à la présente procédure. Enfin, ces derniers ne vivent plus sur la parcelle n° 2._____ exploitée par l'appelante. Pour le surplus, il n'a pas été établi que l'appelante ou son administratrice seraient

responsables des tensions existant entre les parties depuis la résiliation. Les tensions invoquées ne sauraient en conséquence suffire à retenir que la prolongation du bail serait insupportable pour les appelants.

4.3.3 Les appelants reprochent à l'appelante de ne plus exploiter correctement les parcelles affermées.

On doit relever à cet égard qu'il n'y avait pas eu de critique sur la manière dont l'appelante exploitait les parcelles affermées avant fin 2008, celles-ci n'ayant surgi qu'après l'action en annulation de la résiliation introduite par l'appelante le 11 juillet 2008, les parties ayant discuté en juillet 2008 encore d'une continuation du bail. A.X._____ et son époux Q._____ habitaient pourtant sur les lieux d'exploitation à l'époque et pouvaient donc parfaitement se rendre compte si les parcelles étaient correctement exploitées et entretenues ou non.

Le témoignage de Q._____, retenant que le mauvais entretien des terres était patent même avant l'automne 2008 et que c'est cela qui aurait motivé le congé, est sans valeur probante au vu des tensions existant entre lui et l'administratrice de l'appelante d'une part, et de son implication dans la procédure notamment en tant qu'époux d'A.X._____ d'autre part. Il est en outre clairement en contradiction avec les motifs donnés le 16 septembre 2008, notamment par son épouse, pour justifier le congé.

Les appelants se réfèrent au rapport établi par F._____. Ce document a été établi le lundi 12 novembre 2008. Il indique expressément l'avoir été à la demande de feu C.X._____ et d'A.X._____ - précision que l'auteur du rapport a renouvelée lors de son audition - à la suite d'une visite en leur présence exclusivement, le mercredi 7 novembre 2008. On ignore notamment quelle surface de parcelle affermée a été montrée à F._____ avant qu'il indique que la parcelle n° 2._____ présentait des trous non rebouchés ou des souches. L'étendue de ce constat n'est pas non plus claire. S'agissant de la parcelle n° 1._____, F._____ remarque des problèmes dans « certaines parties » de cette parcelle, sans indiquer

ni lesquels ni leur étendue. La même remarque peut être faite s'agissant de la parcelle n° 3._____. F._____ indique en outre que « la production est réalisée à la va-vite et sans enthousiasme », ce qui laisse bien penser que l'exploitation est faite. Cela étant, le prénommé, ingénieur agronome diplômé, conclut que les surfaces cultivées - sans plus de détails - sont dans un état déplorable qui mériterait une mise en demeure selon l'art. 22b LBFA, avec menace de résiliation anticipée, ou, en cas de congé ordinaire, un refus d'une prolongation judiciaire. Il retient également, sans le motiver, qu'il y a péril en la demeure.

Ce rapport fait ainsi certes état de problèmes quant à l'état des terres. Il doit toutefois être pris avec grande réserve dès lors qu'il a été établi à la demande des bailleurs exclusivement - ce que F._____ a répété à chaque occasion -, sans que l'appelante puisse s'exprimer - alors que les bailleurs et F._____ se sont rendus sur les terres sur lesquelles portaient son bail - et dans l'urgence (visite le mercredi, rapport établi le lundi suivant). Ce rapport n'établit en outre pas dans quel état étaient les terres lors de leur remise à l'appelante et donc l'étendue de son obligation d'entretien (sur ce point, cf. *infra* consid. 6.3.2). L'étendue des manquements évoqués, quelles que soient les considérations juridiques que F._____ en déduit, n'est de plus pas claire et le « péril en la demeure » pas étayé. Au vu de ces éléments, il convient de constater que ce rapport n'établit pas qu'en 2008, la situation aurait été telle qu'il aurait fallu considérer que l'appelante violait ses obligations d'exploitation et d'entretien, qui plus est de manière grave au sens de l'art. 27 al. 2 let. b LBFA.

On retient encore à l'appui de cette appréciation que feu C.X._____ a écrit à l'appelante en date du 21 novembre 2008, sans faire aucune référence au rapport de F._____ du 12 novembre 2008 malgré la mention qu'il contient relative au « péril en la demeure ». Le 3 décembre 2008, le conseil des bailleurs a certes mis l'appelante en demeure au sens de l'art. 22 LBFA en reprenant les constats faits par F._____ et en indiquant que si elle n'y donnait pas suite, les bailleurs se réservaient de résilier le bail conformément à l'art. 22b LFBA. Le 11 décembre 2008, le

conseil de l'appelante a toutefois contesté les critiques et défauts soulevés, indiquant avoir la désagréable impression que les bailleurs cherchaient des prétextes pour tenter de justifier une résiliation anticipée de bail, respectivement de s'opposer à une prolongation du contrat. Aucune résiliation n'a par la suite été donnée par les bailleurs, ceux-ci écrivant à l'appelante en date du 22 juin 2009, soit juste après l'échéance du délai imparti, non pour résilier le bail, mais pour lui demander d'enlever la serre. Les bailleurs n'ont écrit à ce sujet à l'appelante à nouveau que le 30 mars 2016 - après le dépôt du rapport d'expertise horticole établi par W._____ le 23 février 2016 -, en faisant état des problèmes invoqués dans leur procédé du 3 juillet 2014. C'est dire que selon les bailleurs eux-mêmes, la situation n'était pas aussi grave que les constats alarmistes de F._____ auraient pu le laisser croire. Plusieurs rapports ont été établis à la suite du rapport de F._____ et avant 2016, dont les rapports de D._____ et H._____ du 29 avril 2011 ou de T._____ du 8 avril 2013. Aucun d'eux ne permet de confirmer que les surfaces affermées seraient largement inexploitées ou mal entretenues. Au vu de ces éléments, la Cour de céans estime qu'il n'est pas établi que l'appelante aurait, avant juin 2012, date d'échéance indiquée par les bailleurs lors de la résiliation, respectivement juin 2014, date à laquelle le congé pouvait prendre effet, violé, qui plus est gravement, l'obligation d'entretien et d'exploitation lui incombant.

Après des visites opérées les 20 janvier et 2 février 2016, W._____, seul expert judiciaire mis en œuvre s'agissant de l'entretien des terres, a établi son rapport le 23 février 2016. Ce rapport constate s'agissant de la parcelle n° 3._____ (quelque 45'000 m² de pré-champ affermés) que les terres ne sont plus ni exploitées ni entretenues selon l'usage dans la branche en Suisse romande, ainsi qu'un abandon des amendements et des assolements nécessaires à la culture intensive des plantes de pleine terre. S'agissant de la parcelle n° 2._____ (10'567 m² de pré-champ affermés), l'expert y constate des cultures en pleine terre, encore commercialisables sous certaines conditions, mais également un manque d'entretien et d'amendements du sol. S'agissant enfin de la parcelle n° 1._____ (près de 10'000 m² de pré-champ affermés), l'expert

constate que celle-ci n'est plus exploitée et partiellement en friche. Il retient encore que les végétaux en place sur les trois parcelles n'ont plus été ni transplantés ni cernés depuis de nombreuses années comme il est d'usage dans la branche de la pépinière en Suisse romande, cette position statique des végétaux empêchant tout travail rationnel du sol. L'expert W._____ retient toutefois que l'extensivité des cultures de toutes les parcelles a entraîné la réduction, voire l'arrêt total de l'utilisation de produits phytosanitaires qui aboutirait selon l'administratrice de l'appelante, que l'expert ne contredit pas, à un type de cultures proches de la méthode biologique, ce qui représenterait un avantage à long terme pour la fertilité du sol. L'expert relève enfin que l'abandon de la culture intensive par l'appelante était le résultat de la situation existant au moment de son rapport, à savoir que l'entreprise était soumise à la procédure en cours, durant laquelle la vision d'avenir de la pépinière était incertaine.

Ce rapport aurait le cas échéant pu permettre de retenir une violation par l'appelante de ses obligations. Il ne permet toutefois pas de fixer le début d'une telle violation, qui plus est grave, avant l'échéance ordinaire du contrat, en juin 2014. Or c'est au plus tard à cette date que l'on devait se demander si la prolongation du bail était tolérable pour les bailleurs, ce que la loi présume. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que l'appelante avait violé, avant l'échéance du contrat, ses obligations de manière grave de sorte qu'une prolongation du bail aurait été intolérable au sens de l'art. 27 LBFA et notamment de son al. 2 let. a.

4.3.4 Au vu de ce qui précède, la décision des premiers juges d'accorder sur le principe une prolongation du bail ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

4.4 Tant l'appelante que les appelants contestent la durée de la prolongation accordée par l'autorité précédente.

4.4.1 Le juge fixe la durée de la prolongation dans la limite fixée par l'art. 27 al. 4 LBFA précité, selon sa libre appréciation. Il se fondera à cet

égard notamment sur l'importance de la chose affermée pour les personnes en cause. Par exemple, si l'exploitation agricole ou la parcelle de terrain revêt une importance cruciale pour l'activité du fermier, le juge accordera la prolongation maximale de six ans (Message, spéc. p. 295 ; Studer/Hofer, op. cit., n. 607 ad art. 27 LBFA, p. 417). Le fait que le fermier soit atteint dans sa santé, que des circonstances familiales particulières ou des différends de nature personnelle entre fermier et bailleur existent, sont des éléments qui ne peuvent en principe pas faire obstacle à une prolongation, mais qui peuvent cependant constituer des indices sérieux qu'une prolongation maximum de six ans pourrait être intolérable pour l'une ou l'autre des parties (Studer/Hofer, op. cit., n. 606 ad art. 27 LBFA, p. 417). La nature des cultures peut également être prise en compte (Studer/Hofer, op. cit., n. 607 ad art. 27 LBFA, p. 417).

Une prolongation de quatre ans a été accordée pour un fermier âgé de 62 ans intéressé à une extension de son activité avant d'atteindre l'âge de la retraite AVS et qui avait fait de nombreux investissements à ses frais sur la chose affermée, laquelle lui était essentielle et fournissait à sa famille un revenu suffisant (Studer/Hofer, op. cit., n. 607 ad art. 27 LBFA, p. 421 et la référence citée).

4.4.2 Pour fixer une prolongation de quatre ans, les premiers juges ont tenu compte, en faveur de l'appelante, du fait que l'exploitation des parcelles objet du bail à ferme était la seule source de revenus de la société et de son administratrice N._____ et qu'au vu notamment de l'âge de la prénommée, il ne serait pas aisé pour elle de trouver de nouvelles surfaces à exploiter pour poursuivre son activité. En sa défaveur, ils ont retenu que selon l'expert W._____, seule une partie des terres affermées était désormais exploitée et que cette partie n'était pas exploitée conformément à l'usage de la branche.

4.4.3 Les appelants invoquent en faveur d'une prolongation moins importante les rapports tendus entre les parties. Toutefois, comme exposé ci-dessus (cf. *supra* consid. 4.3.2), le principe de la présomption d'innocence exclut de tenir compte des accusations portées à l'encontre

de l'administratrice de l'appelante, qui n'ont pas donné lieu à une condamnation définitive. Il n'est de plus pas établi que celle-ci serait à l'origine des tensions existant avec A.X._____ et son époux, qui au demeurant ne sont plus voisins de N._____.

Les appelants mettent également en avant le mauvais entretien des parcelles constaté par l'expert W._____ dans son rapport du 23 février 2016. Cet élément a cependant déjà été pris en compte par les premiers juges et a manifestement été l'argument principal justifiant – à raison – de ne pas accorder, malgré les circonstances pénibles pour l'appelante, une prolongation maximale de six ans, afin de tenir compte des intérêts du bailleur à pouvoir récupérer des terres dans un état convenable, respectivement les remettre en état. Partant, cette circonstance ne saurait imposer une prolongation d'une durée encore moindre.

4.4.4 De son côté, l'appelante invoque les circonstances pénibles que la fin du bail aurait pour elle. Il convient à cet égard de relever qu'elle n'établit pas qu'elle est, respectivement sera dans l'impossibilité de trouver une autre pépinière à exploiter dans la région, et n'indique au demeurant pas quelle démarche elle aurait entreprise à ces fins. Elle ne saurait obtenir une prolongation supplémentaire au motif qu'elle devrait, au vu de la durée de la prolongation accordée, liquider son exploitation en l'espace de deux mois. En effet, le bail a été résilié en juin 2008, soit il y a plus de dix ans. L'appelante, assistée d'un avocat dès fin 2008, ne pouvait dès lors pas partir de l'idée que cette résiliation serait assurément déclarée nulle ou annulée, ni qu'elle obtiendrait assurément, à l'issue de l'échéance du délai de congé en juin 2014, la prolongation maximale prévue par la loi. Cela est d'autant moins légitime et crédible que la procédure a démontré que l'appelante s'était sensiblement désinvestie depuis 2016 au moins de l'exploitation des terres affermées. Elle ne saurait ainsi invoquer la date à laquelle le jugement de première instance a été rendu pour obtenir une prolongation plus importante que celle de quatre ans accordée par les premiers juges. Pour les mêmes motifs, une prolongation plus longue ne saurait être accordée en raison du fait que la

société devrait être liquidée, ce qui entraînerait la perte des capitaux investis et ses investissements. Outre que ce fait n'est pas établi, le serait-il qu'il n'imposerait pas une prolongation plus longue du bail.

L'appelante met également en avant les circonstances pénibles que la fin du bail aura pour son administratrice. On peut laisser ouverte la question de savoir si cet élément devait ici être pris en considération vu la forme choisie par l'appelante pour contracter le bail. Cela étant, celle-ci ne saurait obtenir une prolongation plus importante au vu des circonstances, compte tenu du fait qu'il s'agirait de la seule source de revenu de son administratrice. Cet élément a été pris suffisamment en considération, l'appelante ne démontrant pas quelle mesure son administratrice aurait prise pour trouver une autre source de revenu. A cela s'ajoute que l'expert W._____ a indiqué dans son complément d'expertise du 21 mars 2017 que le chiffre d'affaires tout comme les frais de personnel de l'appelante illustraient le caractère d'entreprise de négoce, soutenu par la culture et la vente de plantes en conteneurs dans des infrastructures dédiées, et s'écartaient nettement des critères usuels d'une entreprise exploitant son sol pour en récolter les produits de ses pépinières de pleine terre. Au vu de cet élément, l'appelante ne saurait invoquer son besoin ou celui de son administratrice d'exploiter les terres affermées afin d'en tirer sa source de revenu pour obtenir une prolongation plus longue, dès lors que sa source de revenus actuelle provient au contraire principalement du négoce et de la culture et vente de plantes hors sol.

L'appelante invoque encore l'âge de son administratrice et le fait qu'elle a son logement sur les terres affermées. La circonstance de l'âge a déjà été prise en compte par l'autorité précédente auprès de laquelle l'administratrice s'est présentée lors des différentes audiences tenues. L'appelante n'expose pas en quoi cet élément aurait justifié, vu la prolongation accordée et la date à partir de laquelle son administratrice a su qu'elle devrait quitter les terres litigieuses, une prolongation plus longue que celle accordée. Tel n'apparaît pas être le cas. S'agissant du fait que l'administratrice de l'appelante a son logement sur les terres

affermées, et à l'instar de la jurisprudence en matière de bail ordinaire, un tel élément ne saurait conduire à une prolongation de bail, les désagréments nécessairement liés à toute résiliation du contrat, telle que l'obligation de déménager, ne constituant pas en eux-mêmes des conséquences pénibles du congé. Il en va de même du souhait du locataire de profiter le plus longtemps possible de son logement (ATF 116 II 446 consid. 3b). Dût-on considérer que le but de la prolongation devrait permettre au locataire de disposer de temps supplémentaire pour trouver des locaux de remplacement, ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles de l'extinction du contrat selon les règles ordinaires, qu'une prolongation de quatre ans apparaît amplement suffisante à cet égard, une telle durée étant au demeurant le maximum prévu pour les locaux d'habitation par l'art. 272b CO, ici toutefois inapplicable.

L'appelante invoque enfin l'existence de deux procédures pendantes auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, à savoir l'une en estimation du fermage licite, l'autre en fixation du prix licite non surfait de vente, ainsi que son droit de préemption légal en tant que fermière. Un tel droit, même en présence des procédures pendantes précitées, ne saurait justifier, qui est plus lorsque l'entreprise agricole n'a pas été aliénée (art. 47 al. 1 LDRF [Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 ; RS 211.412.11]), la prolongation du bail, sauf à accorder automatiquement une prolongation maximale à tout fermier titulaire d'un tel droit, ce qui n'est pas la volonté du législateur. Au demeurant, l'appelante n'a manifesté son intérêt à acheter qu'une des trois parcelles affermées, soit la parcelle n° 3._____. De plus, selon l'expert W._____, cette parcelle n'est plus exploitée, ni entretenue selon l'usage dans la branche en Suisse romande et les ressources nécessaires pour l'exploitation ne sont pas atteintes. De tels constats ne permettent pas de retenir en l'état que l'appelante puisse aujourd'hui se prévaloir d'un droit de préemption, vu la condition posée par l'art. 47 al. 1 let. a LDRF.

5.1 L'appelante reproche aux premiers juges de lui avoir donné ordre d'enlever la serre qu'elle avait implantée sur la parcelle n° 3._____.

L'autorité précédente a considéré que selon l'acte notarié des 13 octobre et 10 novembre 1998 relatif à la constitution de la servitude de superficie en vue de la construction de la serre, « le superficiant ou le superficiaire conserv[ait] la faculté d'exiger du superficiaire la remise des lieux dans leur état antérieur, c'est-à-dire la démolition de la construction, aux frais du superficiaire », et que les appelants avaient exercé ce droit en avisant, par lettres de leur conseil des 22 juin 2009 et 18 juillet 2011, l'appelante qu'ils exigeraient la démolition et l'enlèvement de la serre à l'échéance du droit de superficie.

5.2 A l'encontre de ce raisonnement, l'appelante invoque la charge foncière constituée sur la parcelle n° 3._____ en faveur de l'Etat de Vaud le 15 septembre 1998, pour une durée de 30 ans, ainsi que l'art. 81 al. 3 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; RSV 700.11).

L'art. 81 LATC régit les constructions hors zone à bâtir. Son al. 1 dispose que pour tous les projets de construction ou de changement de l'affectation d'une construction ou d'une installation existante situés hors de la zone à bâtir, le département décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée, cette décision ne préjugant pas de celle des autorités communales. Selon l'art. 81 al. 3 LATC, les conditions fixées dans cette autorisation spéciale sont incluses dans l'autorisation communale ; le département peut subordonner l'autorisation de construire à l'inscription d'une charge foncière ou d'une mention au registre foncier pour assurer le maintien et la destination du bâtiment ; la mention peut porter en particulier sur l'interdiction de morceler la parcelle concernée par l'autorisation.

En l'espèce, la charge foncière constituée vise à garantir le maintien de l'usage du bien-fonds et des constructions à des fins de

production principalement en relation directe avec le sol. Elle ne vise pas à obliger les bailleurs à conserver la serre. L'appelante ne peut rien tirer de l'existence de la charge foncière en sa faveur. Qu'un permis de démolir doive, le cas échéant, être obtenu pour enlever la serre ne change rien au droit que les parties ont accordé aux bailleurs d'exiger la démolition de la serre.

6.

6.1 Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir rejeté leur conclusion en paiement par l'appelante d'un montant de 250'000 fr., soit 123'746 fr. 40 à titre de frais de remise en état et un montant « légèrement inférieur » à 130'000 fr. pour tenir compte du fait que le préjudice continuait d'augmenter d'année en année. Ils font valoir que l'appelante n'aurait pas entretenu correctement les terres qui se seraient progressivement dégradées et n'aurait pas maintenu la chose dans l'état dans lequel elle se trouvait au début du bail. Les appelants invoquent les art. 22 al. 3 et 23 al. 4 LBFA et estiment que leur préjudice aurait dû être fixé sur la base des montants définis par l'expertise horticole.

6.2

6.2.1 Aux termes de l'art. 22 al. 3 LBFA, le fermier est tenu de pourvoir à ses frais au bon entretien de la chose affermée ; il est tenu de procéder, conformément à l'usage local, aux menues réparations et, en particulier, à l'entretien ordinaire des chemins, passerelles, fossés, digues, haies et clôtures, toitures, aqueducs, etc.

A l'instar de l'obligation d'entretien prévue par l'art. 284 CO pour le bail à ferme non agricole, en cas de manquement du fermier à son obligation d'entretien, le bailleur peut lui demander des dommages-intérêts sur la base de l'art. 97 CO (Carron, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd, Bâle 2017 [cité ci-après : CPra-Bail], n. 15 ad art. 284 CO).

6.2.2 Selon l'art. 97 al. 1 CO, applicable également par renvoi de l'art. 1 al. 4 LBFA, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

L'application de l'art. 97 al. 1 CO suppose la réunion de quatre conditions cumulatives : une violation d'une obligation contractuelle, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (TF 2C_1101/2016 du 24 juillet 2017 consid. 3.3).

Le dommage se définit habituellement comme la diminution involontaire de la fortune nette ; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 132 III 359 consid. 4). Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4 ; TF 4A_457/2017 du 3 avril 2018 consid. 4.2.2).

6.2.3 Il appartient au bailleur de rapporter la preuve que le défaut qu'il invoque n'existait pas déjà au début du bail. A cet égard, il n'existe en l'état du droit pas de présomption selon laquelle le locataire, respectivement le fermier, est réputé avoir reçu la chose en bon état (Aubert, CPra-Bail, n. 41 ad art. 267 CO ; Lachat, op. cit., p. 811).

6.3

6.3.1 En l'espèce, les appelants invoquent un mauvais entretien par l'appelante des parcelles affermées, mauvais entretien qui leur aurait causé et causerait un préjudice.

Conformément à ce qui a été exposé, il leur incombait d'établir l'existence et l'étendue de l'obligation d'entretien de l'appelante et l'étendue de sa violation. Cela impliquait de connaître l'état des parcelles lors de leur remise à l'appelante en 1996, dès lors que celle-ci devait pourvoir à leur bon entretien, non les améliorer ou en supprimer des défauts. On ne saurait opposer à cet égard à l'appelante qu'elle n'aurait prétendument pas invoqué de défauts et le principe de la bonne foi sans renverser les règles régissant le fardeau de la preuve.

6.3.2 L'état dans lequel se trouvaient les terres affermées lors du début du contrat de bail à ferme n'a pas été établi. Aucun inventaire ni aucune photographie permettant de le constater n'a été produit. La convention intitulée « remise d'exploitation bail à ferme » conclue le 12 juillet 1996 entre E. _____ SA, en formation, - ensuite reprise par l'appelante - et feu C.X. _____ prévoyait expressément que ce dernier ne donnait aucune garantie quant à l'état des immeubles et terrains loués ainsi que celui des plantations, des machines et du matériel. Dans ces conditions, la prétendue absence documentée de critiques des parties aux conventions signées en 1996 quant à l'état des terres affermées avant 2008 n'est pas propre à établir que celles-ci auraient été dépourvues de tout défaut, notamment de ceux sur lesquels les appelants se fondent aujourd'hui pour requérir une indemnisation de la part de l'appelante. Les appelants évoquent encore que les parties à la convention du 29 août 1996 auraient été des « pépiniéristes avertis ». Or, ce fait, non allégué en première instance, s'avère irrecevable en appel (art. 317 CPC) et ne résulte au demeurant pas des éléments du dossier. A supposer recevable et établi, ce fait ne démontre de toute façon pas l'état des parcelles affermées en début de bail et notamment que tous les défauts aujourd'hui reprochés à l'appelante ne seraient apparus qu'en cours de bail. Le fait que des constats de mauvais entretien aient été faits en 2008 ou en 2016, soit plus de 20 ans après le début du bail, ne permet aucune déduction, encore moins preuve quant à l'état initial des parcelles, état qui constituait le niveau à entretenir.

Faute d'avoir établi l'état des parcelles au début du bail, les appelants échouent à démontrer, d'une part, l'étendue de l'obligation d'entretien incombant à l'appelante, et donc l'étendue de la violation de cette obligation, et, d'autre part, le dommage, et surtout la quotité du dommage résultant de cette prétendue violation. Dans ces circonstances, la seule indication par l'expert W. _____ de devis de remise en état, faute de connaître l'état initial des parcelles, ne pouvait pas être considérée comme suffisante pour démontrer le dommage subi par les appelants et le montant à réparer.

On relèvera encore que dans son complément d'expertise, l'expert W. _____, interpellé sur la question de savoir si l'écoulement du temps était de nature à augmenter le préjudice subi par les bailleurs, en particulier les coûts définis notamment dans le devis n° 0216052, conclut que seule une réévaluation sur place par une entreprise spécialisée permettrait de quantifier cette proportion le moment venu. Ici encore, de tels éléments ne permettent pas de retenir comme établi le dommage complémentaire de 130'000 fr. invoqué par les appelants.

6.3.3 L'art. 23 LBFA prévoit que la chose affermée doit être rendue dans l'état où elle se trouve à la fin du bail (al. 1) et que le fermier doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente (al. 4).

En l'état, la chose n'ayant pas encore été rendue, cette disposition ne s'applique pas et ne saurait être invoquée par les appelants à l'appui de leur demande d'indemnisation. Eût-elle pu l'être que la prétention des précités aurait dû être rejetée pour les motifs qui précèdent.

6.3.4 Compte tenu de ce qui a été exposé, les prétentions en indemnisation d'un montant de 250'000 fr. articulées par les appelants doivent être rejetées.

7.

7.1 Les appelants reprochent enfin aux premiers juges d'avoir réparti les frais et émoluments de première instance à hauteur de 10'265 fr. pour l'appelante, de 6'068 fr. 10 pour A.X. _____ et de 6'068 fr. 10 pour B.X. _____, sans motivation, respectivement de manière injustifiée. Ils leur font également grief d'avoir compensé les dépens en expliquant sommairement qu'aucune des parties n'avait obtenu entièrement gain de cause. A l'appui de leur grief, ils n'invoquent aucune disposition légale qu'ils estimeraient avoir été violée.

7.2 La question des frais et dépens était soumise en première instance au CPC-VD, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC).

Aux termes de l'art. 90 al. 1 CPC-VD, chaque partie doit faire l'avance des émoluments et des frais pour toute opération de l'office requise par elle ou ordonnée par le juge pour établir ses allégations. Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice avancés par la partie, ainsi que les honoraires et les déboursés de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD).

7.3 En l'espèce, les montants des frais et émoluments du tribunal fixés par les premiers juges correspondent aux frais judiciaires de chaque partie calculés en fonction des différentes opérations effectuées lors de la procédure. Il s'agit d'un constat purement comptable qui ne nécessite aucune motivation.

Au surplus, la motivation consistant à indiquer qu'aucune partie n'avait obtenu gain de cause suffit pour ordonner la compensation des dépens (cf. art. 92 al. 2 CPC-VD), dont font partie les frais de justice avancés par les parties (cf. art. 91 let. a et c CPC-VD). Une telle

motivation, au vu du sort donné aux prétentions de chaque partie, non modifié en appel, ne prête pas le flanc à la critique.

8.

8.1 En définitive, les appels respectifs des parties, manifestement mal fondés, doivent être rejetés selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

8.2 Vu l'issue de la cause, chaque partie devra supporter les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à son appel, arrêtés à 2'160 fr. pour l'appelante et à 2'160 fr. pour les appelants (art. 106 al. 1 CPC ; art. 65 al. 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), ces derniers les assumant solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, aucune des parties n'ayant été invitée à se déterminer sur l'appel déposé par sa partie adverse.

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

- I. Les appels sont rejetés.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel formé par M. _____ SA, arrêtés à 2'160 fr. (deux mille cent soixante francs), sont mis à la charge de cette dernière et ceux afférents à l'appel formé par A.X. _____, B.X. _____ et

Z._____, arrêtés à 2'160 fr. (deux mille cent soixante francs),
sont mis à la charge de ces derniers, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Sarah Perrier (pour M._____ SA),
- Me Olivier Burnet (pour A.X._____, B.X._____ et Z._____),

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

- M. le Président 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).

Le greffier :