

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 octobre 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Hack et Mme Kühnlein, juges  
Greffière : Mme Pache

\*\*\*\*\*

**Art. 17 al. 1, 22 al. 3 et 22b let. b LBFA**

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, **A.B.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, et **B.B.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 15 avril 2020 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **X.**\_\_\_\_\_, à Carrouge, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 15 avril 2020, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 13 mai 2020, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le premier juge ou le président) a rejeté les conclusions de la demande déposée le 26 avril 2019 par Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ à l'encontre de X.\_\_\_\_\_ (I), a arrêté les frais judiciaires à 2'700 fr., les a mis à la charge de Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et les a compensés avec les avances de frais versées par les parties (II), a dit que Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de X.\_\_\_\_\_ et lui devaient immédiat paiement de la somme de 600 fr. à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires (III) et a dit que Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de X.\_\_\_\_\_ et lui devaient immédiat paiement de la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, le premier juge a rappelé que les parties étaient liées par un contrat de bail à ferme, que les demandeurs avaient résilié le 16 novembre 2018 pour le 30 mai 2019. Les demandeurs avaient conclu à la validité du congé notifié au défendeur, soutenant avoir signalé à ce dernier différents manquements graves à son devoir d'entretien de la parcelle affermée par courrier du 23 octobre 2017 - en particulier un défaut d'entretien de divers arbres fruitiers ainsi que l'entreposage de machines de construction sur une partie de la parcelle par le biais d'une sous-location qui ne leur avait pas été annoncée - auquel le défendeur n'avait pas donné suite. Le premier juge a considéré que les demandeurs n'établissaient pas l'existence d'un défaut d'entretien des arbres, ce d'autant plus qu'on ignorait si ceux-ci étaient en bonne santé avant la conclusion du bail, et qu'il n'était ainsi pas démontré que le défendeur aurait failli à son obligation d'entretien de la parcelle affermée, de sorte que les conditions de l'art. 22b let. b LBFA (loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2) n'étaient pas réalisées. S'agissant de l'entreposage de matériel de chantier d'une société tierce

sur une partie de la parcelle, le premier juge a retenu que les demandeurs connaissaient son existence et qu'ils ne s'y étaient pas opposés. Quant à la sous-location alléguée par les demandeurs, le défendeur avait confirmé avoir requis une contrepartie de l'ordre de 1'000 fr. pour la perte de récolte et le travail de réensemencement. Selon le premier juge, il était patent qu'il ne s'agissait pas d'une sous-location mais bien d'une indemnisation pour la perte de jouissance d'une partie de la surface affermée, la parcelle n'ayant de surcroît pas été endommagée puisque la surface avait été depuis lors réensemencée. Par conséquent, le premier juge a estimé qu'il n'existait pas non plus de juste motif à la résiliation du contrat de bail au sens de l'art. 17 al. 1 LBFA, ce d'autant plus que la lettre de résiliation avait été adressée au défendeur le 16 novembre 2018 alors que les manquements reprochés à ce dernier lui avaient été signalés par courrier du 23 octobre 2017, soit une année auparavant.

**B.** Par acte du 11 juin 2020, Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant en substance, sous suite de frais, à sa réforme en ce sens que le congé notifié à leur fermier le 16 novembre 2018 pour le 30 mai 2019 soit valable.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

**1.** Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ (ci-après : les demandeurs) sont propriétaires en communauté héréditaire du bien-fonds n° Q.\_\_\_\_\_ de la Commune de Servion ensuite du décès de C.B.\_\_\_\_\_ en 2008. La surface de cette parcelle est de 20'815 m<sup>2</sup>.

Le bien-fonds n° Q.\_\_\_\_\_ est issu de la division de la parcelle n° [...] de la Commune de Servion. La nouvelle parcelle n° Q.\_\_\_\_\_ jouxte la parcelle n° [...], qui a subsisté après la division parcellaire.

**2. a)** X.\_\_\_\_\_ (ci-après : le défendeur) et feu C.B.\_\_\_\_\_ avaient conclu un contrat de bail à ferme agricole le 27 février 2003, lequel a été annulé et remplacé par un nouveau contrat du 28 juin 2005, qui avait notamment pour objet la parcelle n° [...] de la Commune de Servion.

**b)** Le bail à ferme précité avait été résilié par la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ le 7 décembre 2009 pour le 31 décembre 2011. Par jugement du 27 juin 2011, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a dit que cette résiliation était nulle.

**3.** Un nouveau contrat de bail à ferme agricole ayant pour objet la parcelle n° Q.\_\_\_\_\_ de la Commune de Servion a été signé par les parties le 27 mars 2014.

Il est prévu à l'art. 2 dudit contrat que le bail est conclu pour une durée de six ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2023, et que sauf résiliation une année avant l'échéance, il se renouvellera tacitement pour une période de six ans et ainsi de suite.

**4. a)** La parcelle n° [...] de la Commune de Servion, d'une surface de 2'765 m<sup>2</sup>, a été vendue par les demandeurs à la société V.\_\_\_\_\_ SA le 9 décembre 2016. Dite société a pour but l'exploitation d'une entreprise générale de construction et W.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique.

**b)** V.\_\_\_\_\_ SA a fait édifier trois bâtiments sur la parcelle n° [...]. Afin de disposer d'un peu plus d'espace, cette société a demandé à la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ si elle était autorisée à entreposer des machines

de chantier en limite des parcelles nos [...] et Q.\_\_\_\_\_ pendant la durée des travaux.

Entendu à cet égard, le témoin W.\_\_\_\_\_ a expliqué avoir contacté Z.\_\_\_\_\_, laquelle lui avait indiqué louer le terrain à un tiers, dont elle lui a communiqué les coordonnées, qu'il a ensuite transmises à son contremaître N.\_\_\_\_\_, ce qui a été confirmé par ce dernier lors de son audition en qualité de témoin.

N.\_\_\_\_\_ a ainsi contacté le défendeur, qui a donné son accord quant à l'utilisation d'une partie de la parcelle n° Q.\_\_\_\_\_. Lors de son audition, N.\_\_\_\_\_ a déclaré que la surface concernée était à peu près définie entre les arbres et qu'ils en avaient discuté sur place.

**c)** S'agissant d'une éventuelle compensation financière pour l'utilisation de cette surface, le témoin N.\_\_\_\_\_ a exposé que lorsqu'ils en avaient discuté avec le défendeur, ils s'étaient arrangés sur un montant pour l'utilisation de la parcelle, dont il ne se rappelait plus, et qu'il ignorait si quelque chose avait été payé. Il a précisé que l'entreprise avait remis la parcelle en état après utilisation mais qu'il ne s'en était pas occupé et qu'il ignorait le coût de cette remise en état.

Quant au témoin W.\_\_\_\_\_, il a indiqué que sa société n'avait rien versé à X.\_\_\_\_\_. Il a relevé qu'ils avaient discuté de l'envoi d'une facture pour la location de la parcelle mais qu'ils ne l'avaient pas reçue à ce jour. Ce témoin a précisé qu'il n'y avait eu aucun contrat écrit. Il a également déclaré qu'hormis pour obtenir le numéro du fermier, il n'avait pas eu de contact avec Z.\_\_\_\_\_. W.\_\_\_\_\_ a souligné qu'ils avaient utilisé la parcelle et qu'ils attendaient une facture pour cette utilisation car cela paraissait normal. Il a expliqué qu'en général, lorsqu'ils n'avaient pas assez de place pour stocker le matériel, ils louaient un bout de la parcelle voisine hormis si celle-ci était mise à disposition gratuitement. Le témoin a enfin précisé que sa société avait investi environ 30'000 fr. pour remettre la parcelle n° Q.\_\_\_\_\_ en état.

**d)** Par courriel du 21 décembre 2018 adressé à la demanderesse Z.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_ a confirmé que lors d'une discussion entre W.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, celle-ci avait indiqué qu'elle louait la parcelle litigieuse à X.\_\_\_\_\_ et leur avait transmis les coordonnées du fermier afin que « l'on discute directement avec M. X.\_\_\_\_\_ pour la demande de surface pour l'installation de chantier ». N.\_\_\_\_\_ a relevé que par la suite, il avait eu un contact avec X.\_\_\_\_\_ pour discuter d'une surface pour l'installation de chantier sur la parcelle en question, pour une durée approximative jusqu'en décembre 2017, et du paiement d'un montant forfaitaire, mais qu'à ce jour ils n'avaient « rien reçu ».

**e)** La surface utilisée pour l'entreposage de matériel de chantier a été réensemencée.

**5.** Par courrier du 23 octobre 2017, les demandeurs ont sommé le défendeur de respecter ses obligations contractuelles, relevant notamment des dégâts aux arbres fruitiers en raison de l'absence d'entretien, l'abattage d'un tronc de cerisier malgré leur refus et l'entreposage de machines de construction sur une partie de la parcelle attenante au chantier de la parcelle voisine, qui aurait fait l'objet d'une sous-location par le défendeur à leur insu.

**6.** Selon un constat d'huissier établi le 15 octobre 2018, une large bande de terre de la parcelle n° Q.\_\_\_\_\_ avait été retournée et le chantier était bordé par des barrières. En outre, du matériel était entreposé sur ladite parcelle (pelle mécanique, plots de béton, bétonnière, benne contenant des gravats de chantiers, caisses en bois, conduits, godets pour pelle mécanique, etc) et l'herbe avait cessé d'y pousser. L'huissier a également mentionné la présence d'un arbre mort, l'accès à cet arbre étant rendu difficile par le chantier. Il ressort toutefois de la photographie produite en annexe du constat que l'arbre était de l'autre côté de la zone délimitée par le chantier.

**7.** Par courrier du 16 novembre 2018, la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail à ferme agricole du défendeur pour le 30 mai 2019, en se fondant sur l'art. 285 al. 1 CO et se référant au courrier du 23 octobre 2017. Elle a considéré que le défendeur avait gravement violé ses obligations, compte tenu notamment de l'autorisation d'entreposer du matériel de chantier sur la parcelle et d'un défaut d'entretien ayant causé la mort d'un arbre.

Par courrier du 5 décembre 2018 envoyé par l'intermédiaire de son assurance de protection juridique, le défendeur a contesté la résiliation anticipée du contrat, en considérant qu'aucune circonstance grave au sens de l'art. 17 al. 1 LBFA n'était réalisée.

Par courrier du 4 janvier 2019, la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ a maintenu sa position.

**8. a)** En date du 29 janvier 2019, le défendeur a déposé, par l'entremise de son conseil, une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à ferme (ci-après : la commission de conciliation), au terme de laquelle il a conclu à ce que l'échéance du contrat du bail à ferme agricole portant sur la surface de la parcelle n° Q. \_\_\_\_\_ liant les parties soit au 31 décembre 2023 et à ce que le bail soit prolongé de six ans à partir de son échéance.

Les parties ont été convoquées à une audience de conciliation qui s'est tenue le 6 mars 2019. La conciliation, tentée, n'a pas abouti.

**b)** Par proposition de jugement du 6 mars 2019, la commission de conciliation a notamment prononcé que le congé notifié le 16 novembre 2018 pour le 30 mai 2019 n'était pas valable (I) et que le bail à ferme signé par les parties le 27 mars 2014 restait en vigueur, débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et se terminant le 31 décembre 2023, et que s'il n'était pas résilié une année avant l'échéance, il se renouvellerait tacitement pour une nouvelle période de 6 ans (minimum légal : 6 ans) et ainsi de suite (II).

**c)** Par courrier du 15 mars 2019, les demandeurs ont fait opposition à la proposition de jugement précitée.

En date du 27 mars 2019, la commission de conciliation leur a délivré une autorisation de procéder, au pied de laquelle il était précisé que « la partie au bénéfice de l'autorisation de procéder est en droit de porter l'action devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de la présente autorisation. ».

**9.** Par demande du 26 avril 2019 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que leur action soit admise (1) et à ce que le congé notifié le 16 novembre 2018 pour le 30 mai 2019 soit valable (2).

Par réponse du 2 septembre 2019, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement au rejet des conclusions prises au pied de celle-ci.

**10.** G.\_\_\_\_\_, garde-forestier, s'est rendu sur la parcelle n° Q.\_\_\_\_\_ de la Commune de Servion le 4 septembre 2019. Entendu en qualité de témoin à l'audience de jugement du 3 mars 2020, il a déclaré avoir constaté l'existence d'un cerisier totalement sec et de deux pruniers improductifs lors de sa visite des lieux, lesquels avaient subi les aléas de la sécheresse et étaient « presque en bout de course ». Selon lui, ces arbres étaient âgés de plus de cinquante ans et devaient être abattus. Il a précisé que « le cerisier est un gros arbre, qui est sec et présente des fissures, et il est à moins de 150 mètres environ d'un collège. Il y a un risque que les enfants montent sur cet arbre. Je n'ai pas donné d'instructions pour que ces arbres soient abattus car c'est en dehors d'une zone forestière. Je suis uniquement là en tant que conseiller ». Il a confirmé qu'en leur état actuel, ces arbres n'apportaient aucune plus-value.

S'agissant d'une éventuelle responsabilité du défendeur quant à l'état de ces arbres, le témoin a exposé ce qui suit : « je ne pourrais jamais dire que quelqu'un est responsable, sauf si je l'ai vu mettre quelque chose sur l'arbre. Par contre, l'exploitation agricole ne peut pas précipiter la fin de cet arbre. Lorsque je l'ai vu, c'était en prairie. Donc à mon sens non, mais je ne peux pas le certifier. Je n'ai pas constaté de blessures sur les troncs des arbres ni au niveau du système racinaire. Il n'y avait pas non plus de champignons. Certains arbres ont grandement souffert ces trois dernières années de la sécheresse. On ne peut rien y faire. Les jeunes arbres peuvent être arrosés, mais passé un certain stade ce n'est plus possible ».

**11. a)** L'audience de jugement s'est tenue le 3 mars 2020 en présence des parties, assistées de leurs conseils. Les témoins W.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, et G.\_\_\_\_\_ ont été entendus à cette occasion. Leurs déclarations ont été intégrées au présent état de fait dans la mesure utile au jugement de la cause.

Le défendeur a quant à lui été interrogé à forme de l'art. 191 CPC et a déclaré ce qui suit :

« S'agissant de la mise à disposition d'une partie de la parcelle Q.\_\_\_\_\_, j'ai voulu faire cet arrangement pour rendre service. Si j'avais su, je ne l'aurais pas fait. Il est fréquent que dans les parcelles que j'exploite, des travaux se fassent, tel qu'un passage de conduite. Lorsque c'est le cas, je n'avertis pas le propriétaire car c'est l'exploitant qui est contacté. Nous sommes indemnisés selon le tarif Suisse Grêle. Lorsque j'ai discuté avec M. N.\_\_\_\_\_, afin de l'arranger, je lui ai dit de mettre des barrières afin qu'ils n'aillent pas plus loin sur la parcelle. J'ai articulé le chiffre de 1'000 fr., qui était mon estimation car c'est 44 fr. l'are pour l'herbe. J'ai dû en plus payer de la semence pour remettre de l'herbe. Cet argent était une contrepartie d'une perte de récolte durant deux ans et pour le travail de réensemencement. Si j'avais su, je n'aurais rien fait. Le foin que je n'ai pas produit sur cette parcelle, j'ai dû l'acheter. Je n'ai rien

touché en l'état mais je vais le demander car c'est normal que je touche quelque chose.

S'agissant des arbres, c'est un sujet "chaud". Cela fait quelques années que nous en discutons. J'avais bien vu que ces arbres étaient en fin de vie mais je n'ai jamais eu le droit d'y toucher. Je ne sais plus quoi faire car je n'ose pas les enlever, alors que ces arbres sont dangereux. Je plante chaque année entre 5 et 10 arbres et je les entretiens correctement. J'ai arrosé les jeunes arbres sur la parcelle. »

**b)** Le jugement a été rendu sous la forme d'un dispositif le 15 avril 2020.

Par courrier du 20 avril 2020, soit en temps utile, les demandeurs en ont requis la motivation.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est dirigé contre un jugement rejetant la demande en constatation de la validité d'un congé donné dans le cadre d'un bail à ferme agricole.

**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).

**1.3** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** 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).

**2.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

On distingue vrais et faux nova. Lorsque — comme en l'espèce — un juge unique statue en première instance, on considère que les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et que les faux nova (ou pseudo nova) sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux (cf. TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3).

S'agissant des vrais nova, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment

d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et les réf. citées).

Il n'est pas admissible d'introduire en appel un vrai novum dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence nécessaire, aurait déjà pu être présenté en première instance (pseudo novum ; TF 5A\_756/2017 précité consid. 3.4).

**2.3** Les appelants ont produit de nombreuses pièces à l'appui de leur écriture, non numérotées et hors bordereau. Il ne ressort pas des moyens soulevés en appel que les appelants auraient eu connaissance de faits ou de moyens de preuve après la clôture des débats de première instance. En conséquence, ces pièces, produites en vrac, doivent être déclarées irrecevables.

### **3.**

**3.1** 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\_37612016 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 1er septembre 2014 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 52 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

**3.2** En l'espèce, dans une partie intitulée « En faits » de l'acte d'appel, les appelants reprennent leur propre version des faits, sans exposer aucunement en quoi les faits retenus par le premier juge seraient erronés ou lacunaires, contrairement à leur devoir de motivation. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte de cette partie de leur écriture d'appel, qui est irrecevable.

#### **4.**

**4.1** Les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir retenu qu'il y avait un manquement à l'obligation d'exploitation ni un défaut d'entretien de la parcelle litigieuse. Le constat établi par huissier judiciaire le 19 octobre 2018 en attesterait, de même que les témoignages de W.\_\_\_\_\_ et de N.\_\_\_\_\_, selon lesquels la remise en état de la parcelle n° Q.\_\_\_\_\_ a coûté 30'000 francs. Les appelants soutiennent également que le témoignage du garde forestier G.\_\_\_\_\_ ne devrait quant à lui pas être retenu, dès lors que celui-ci ne fait que reprendre les déclarations de l'intimé et qu'il s'est rendu sur les lieux bien après que le défaut d'entretien avait été signalé par les appelants.

**4.2** 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. Le bailleur peut résilier le bail par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant si, malgré la protestation ou la sommation écrites du bailleur, le fermier continue à ne pas respecter l'obligation d'entretien

visée à l'art. 22 al. 3 (art. 22b let. b LBFA). La loi ne prévoit pas d'autres conditions, notamment l'existence d'un juste motif.

La résiliation pour justes motifs est réglée à l'art. 17 LBFA, qui prévoit que si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant (art. 17 al. 1 LBFA). La disposition correspond aux art. 297 et 266g CO et on peut s'y référer pour l'interpréter (Tercier/Carron/Bieri, Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd, 2016, n. 2417 p. 325 ; DB 1993 p. 36 ; Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2<sup>e</sup> éd., n. 389 p. 273 ; Carron, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>e</sup> éd., 2017 [cité ci-après : CPra-Bail], n. 5 ad art. 297 CO). Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (TF 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3; TF 4A\_53612009 du 2 février 2010 consid. 2.4; TF 4A\_119/2009 du 9 juin 2009 consid. 2.3).

**4.3** Les appelants font valoir deux éléments à l'appui de leur constat selon lequel le fermier n'aurait pas respecté ses obligations d'entretien de la parcelle. Tout d'abord, ils se prévalent du fait que du matériel de chantier ait été entreposé sur le terrain et, d'autre part, qu'un arbre soit mort. Ils s'appuient principalement sur le constat d'huissier, dont le premier juge a tenu compte, et qui retient qu'une large bande de terre a été retournée sur la parcelle, que le chantier est bordé par des barrières, que du matériel y est entreposé (pelle mécanique, plots de béton, bétonnière, benne contenant des gravats de

chantiers, caisses en bois, conduits, godets pour pelle mécanique, etc) et que l'herbe s'est arrêtée de pousser. Ce constat, établi le 15 octobre 2018 n'est toutefois plus d'actualité. En effet, il ressort des témoignages W.\_\_\_\_\_ et de N.\_\_\_\_\_ que l'endroit utilisé par V.\_\_\_\_\_SA pour stocker son matériel de chantier a été remis en état à l'issue dudit chantier et W.\_\_\_\_\_ a d'ailleurs précisé qu'un montant de 30'000 fr. avait été investi pour cette remise en état. Les appelants ne prétendent au demeurant pas que la parcelle aurait conservé des séquelles du chantier. Ainsi, le fait qu'une partie de la parcelle ait été temporairement utilisée à des fins d'entreposage de matériel pour le chantier voisin ne saurait être considéré comme une violation du devoir d'entretien de la parcelle - qui a retrouvé sa configuration initiale avant l'échéance du bail - ni comme un événement grave qui rendrait intolérable la poursuite des rapports contractuels, sous réserve du fait qu'il faille y voir un contrat de sous-location qui aurait été conclu en violation du contrat principal, ce qui sera examiné ci-dessous.

S'agissant du cerisier, les appelants font grand cas du constat d'huissier qui mentionne qu'un arbre est mort, photo à l'appui. L'huissier mentionne encore que l'accès à l'arbre est rendu difficile par le chantier. Or il ressort de la photo produite en annexe du constat que l'arbre est de l'autre côté de la zone délimitée par le chantier. Par ailleurs, le garde-forestier a constaté que les arbres fruitiers de la parcelle étaient âgés de plus de cinquante ans et qu'ils n'apportaient aucune plus-value mais devaient être abattus en raison de leur dangerosité. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce témoignage ne saurait être écarté au seul motif qu'il corrobore les déclarations de la partie adverse. Par ailleurs, si le garde-forestier s'est rendu sur la parcelle postérieurement aux comminations des appelants, cela ne l'empêche pas d'avoir un regard critique et professionnel sur l'évolution de l'arbre litigieux et les éventuelles causes de sa dégénérescence. Il a d'ailleurs déclaré n'avoir constaté aucune blessure sur le tronc ni sur les racines de l'arbre litigieux, ce qui prouve qu'il a été en mesure d'examiner si l'on pouvait considérer que le chantier litigieux avait causé la mort de l'arbre. Quoi qu'il en soit, on voit mal

que la mort d'un cerisier de plus de cinquante ans, quelle que soit la cause de sa mort si, par impossible, il ne fallait pas considérer qu'il soit simplement mort de vieillesse, puisse être considérée comme le résultat d'une violation du devoir d'entretien du fermier ou qu'il en découle une impossibilité pour le bailleur de poursuivre les rapports contractuels.

## **5.**

**5.1** Les appelants reprochent encore au premier juge d'avoir retenu que Z. \_\_\_\_\_ avait connaissance de la sous-location de la parcelle par le propriétaire du chantier. Pour les appelants, il ne ressort pas des témoignages qu'ils auraient été informés par la société V. \_\_\_\_\_ SA de la requête d'entreposage de matériel sur une partie de la parcelle Q. \_\_\_\_\_.

**5.2** A cet égard, les appelants ont une lecture partielle des témoignages. Interpellé sur l'allégué 25, qui est libellé comme suit : *«V. \_\_\_\_\_ SA s'est ainsi adressée à la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ pour lui demander l'autorisation d'utiliser une surface de quelques centaines de m<sup>2</sup> située sur la parcelle Q. \_\_\_\_\_ de Servion »*, le témoin W. \_\_\_\_\_, administrateur de la société en question, a déclaré que c'était exact et le témoin N. \_\_\_\_\_, contremaître, a précisé que c'était le directeur qui s'était chargé de prendre langue avec l'appelante et qu'il avait ensuite reçu un message de celui-ci afin qu'il contacte le fermier. Il peut dès lors être tenu pour constant que l'appelante Z. \_\_\_\_\_ a été contactée par la société V. \_\_\_\_\_ SA et avait connaissance de la demande de la société précitée de pouvoir entreposer du matériel de chantier sur la parcelle dont l'intimé était locataire. En transmettant les coordonnées du fermier, l'intéressée a ainsi tacitement accepté la mise à disposition du terrain.

## **6.**

**6.1** Les appelants font encore valoir que le jugement attaqué aurait dû se référer au contrat de bail à ferme, objet de la résiliation anticipée, lequel contrat stipule dans son quatrième article que le fermier

ne peut sous-affermer, ni sous-louer tout ou partie de l'objet du bail, ni l'échanger, ni le céder, ni procéder à des mises de fleuries, sans l'autorisation écrite du bailleur. Or en l'espèce, aucune autorisation n'aurait été délivrée par écrit.

**6.2** A cet égard, le premier juge a exposé de façon convaincante les motifs pour lesquels on ne pouvait pas retenir l'existence d'un contrat de sous-location, ce qui excluait l'existence d'un juste motif de résiliation du bail à ferme agricole. En effet, il ne ressort pas du dossier qu'il y ait eu un contrat de sous-location, dès lors que le fermier n'a pas encaissé de loyer de la part de V.\_\_\_\_\_SA, ce qui ressort non seulement des déclarations des parties mais surtout du témoignage de W.\_\_\_\_\_ qui a déclaré ne pas avoir reçu de facture pour l'entreposage de matériel mais avoir financé la remise en état. Le fait que l'intimé ait indiqué, dans un courrier du 5 décembre 2018 par l'intermédiaire de son assurance protection juridique, qu'aucune sous-location n'avait été encaissée ne saurait être interprété, comme semblent le soutenir les appelants, en ce sens qu'il s'agissait bien d'un contrat de sous-location mais sans contrepartie financière de la part du sous-locataire, dès lors que le loyer est précisément l'un des éléments constitutifs du contrat de bail. Enfin, il n'est pas contesté que le montant forfaitaire de 1'000 fr. perçu par l'intimé représentait un dédommagement pour la perte de récolte et les frais de réensemencement.

Ce moyen, mal fondé, doit être rejeté.

**7.** En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 *in fine* CPC) et le jugement entrepris confirmé.

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants Z.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé X. \_\_\_\_\_  
n'ayant pas été invité à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr.  
(neuf cents francs), sont mis à la charge de Z. \_\_\_\_\_,  
d'A.B. \_\_\_\_\_ et de B.B. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Z. \_\_\_\_\_, personnellement,
- A.B. \_\_\_\_\_, personnellement,
- B.B. \_\_\_\_\_, personnellement,
- Me Jean-Claude Matthey (pour X. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

La greffière :