

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 novembre 2020

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, juge déléguée  
Greffière : Mme Schwab Eggs

\*\*\*\*\*

**Art. 261 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à K.\_\_\_\_\_,  
intimé, contre l'ordonnance rendue le 23 juin 2020 par le Président du  
Tribunal d'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant  
d'avec la **COMMUNE DE K.**\_\_\_\_\_, requérante, la Juge déléguée de la  
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 23 juin 2020, adressée pour notification aux parties le 15 septembre 2020, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le président du tribunal d'arrondissement) a interdit à l'intimé S.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, d'exploiter, directement ou indirectement, les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76 de la Commune de K.\_\_\_\_\_, (I), a interdit à l'intimé, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, de pénétrer sur les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76 de la Commune de K.\_\_\_\_\_, (II), a imparti à la requérante Commune de K.\_\_\_\_\_ un délai au 1<sup>er</sup> septembre 2020 pour faire valoir son droit en justice, sous peine de caducité des mesures provisionnelles (III), a mis les frais judiciaires de la procédure provisionnelle et superprovisionnelle, arrêtés à 1'000 fr., à la charge de l'intimé (IV), a dit que l'intimé devait restituer à la requérante l'avance de frais que celle-ci avait fournie à concurrence de 1'000 fr. (V), a dit que l'intimé devait verser à la requérante la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de la procédure provisionnelle et superprovisionnelle (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, appelé à statuer sur une requête de mesures provisionnelles tendant à l'interdiction d'exploiter des parcelles, le premier juge a considéré que l'intimé ne démontrait pas, au stade de la vraisemblance, que la requérante [réd. : propriétaire des parcelles litigieuses] avait donné son accord pour qu'il continue à les exploiter, qu'au contraire, la requérante lui avait signifié par courrier du 18 avril 2019 qu'il faisait un usage illicite des parcelles, l'autorisant néanmoins à récolter ce qui avait été semé et précisant qu'il lui serait interdit d'accéder aux parcelles après récolte. Il était donc clair que la requérante n'avait jamais eu l'intention de conclure un contrat de bail à ferme agricole avec l'intimé, ce d'autant qu'elle venait de soutenir et de gagner un procès contre celui-ci dans le sens contraire. Le premier juge a retenu que, dans ce contexte, l'entretien téléphonique invoqué par l'intimé n'était pas crédible et qu'au surplus la requérante avait refusé le paiement d'un fermage opéré par celui-ci à la fin de l'année 2019. Il y avait en outre

urgence car la requérante avait conclu un contrat de prêt à usage sur les parcelles litigieuses avec un tiers, lequel n'avait pas été en mesure de les exploiter dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019 comme cela était prévu, exposant ainsi la requérante à une demande d'indemnité de la part de ce tiers. Pour ces motifs, il se justifiait d'interdire à l'intimé d'exploiter directement ou indirectement les parcelles litigieuses, ainsi que d'y pénétrer.

**B.** Par acte motivé du 28 septembre 2020, S.\_\_\_\_\_ a fait appel de cette ordonnance, concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions de la requête soient, principalement, déclarées irrecevables et, subsidiairement, rejetées.

**C.** La juge déléguée retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** La Commune de K.\_\_\_\_\_, requérante, est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76 sises sur son territoire.

Le 4 avril 2001, la requérante a conclu avec la société V.\_\_\_\_\_ SA deux baux à ferme agricoles ayant pour objet respectivement la parcelle n<sup>o</sup> 76, sur une superficie de 3'000 m<sup>2</sup>, pour un fermage de 100 fr. par an, et les parcelles n<sup>os</sup> 75-76, sur une superficie de 13'000 m<sup>2</sup>, pour un fermage de 642 fr./ha, soit un fermage annuel de 834 fr. 60, les deux contrats étant conclus pour une durée déterminée de six ans, débutant le 1<sup>er</sup> novembre 2000 et venant à échéance sans autre avis le 31 octobre 2006. Le contrat portant sur les parcelles n<sup>os</sup> 75-76 a fait l'objet d'un avenant le 14 août 2002 relatif à la surface, qui, de 13'000 m<sup>2</sup> précédemment, est passée à 12'740 m<sup>2</sup>, soit à un fermage annuel de 817 fr. 90. Les deux contrats prévoyaient à leur article 5 que la requérante se réservait le droit, contre indemnisation, de reprendre tout ou partie du terrain affermé pour la réalisation d'une tâche d'intérêt public, non prévisible au moment de la signature du bail.

**2.** Lors de la séance de Municipalité du 2 mars 2015, présidée par le syndic [...], le projet de résiliation des baux à ferme agricoles conclus

avec la société V.\_\_\_\_\_ SA a été validé, étant précisé au procès-verbal ce qui suit : « démarches indispensables en prévision du futur Centre sportif régional et école ».

Par courrier recommandé du 4 mars 2015 adressé à la société V.\_\_\_\_\_ SA, la requérante a résilié pour le 31 octobre 2018 les baux à ferme agricoles précités portant sur les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76 en précisant que cette résiliation intervenait dans le cadre de la procédure de mise en place du futur Centre sportif régional et scolaire.

L'intimé S.\_\_\_\_\_ a contesté cette résiliation en déposant le 2 novembre 2015 devant le tribunal d'arrondissement une demande dans laquelle il a conclu à ce que le bail à ferme agricole liant la Commune de K.\_\_\_\_\_ avec S.\_\_\_\_\_ et portant sur les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76 de K.\_\_\_\_\_ soit prolongé de six ans dès son échéance, soit jusqu'au 31 octobre 2024.

Par jugement rendu le 8 juin 2016, le président du tribunal d'arrondissement a rejeté cette demande. Il a retenu que S.\_\_\_\_\_ avait échoué à démontrer un quelconque accord, ne serait-ce que tacite, de la requérante au transfert en sa faveur des contrats de baux à ferme agricoles conclus avec la société V.\_\_\_\_\_ SA le 4 avril 2001 et que, n'étant pas partie auxdits contrats, l'intimé n'était pas légitimé à contester leur résiliation, respectivement à demander une prolongation de bail.

**3. a)** Le 30 août 2018, la requérante a adressé à l'intimé un courrier, dont la teneur est la suivante [réd. : pièce 102 du dossier] :

« Par ces quelques lignes, et pour la bonne forme, nous vous confirmons l'entretien téléphonique que vous avez eu récemment avec le soussigné de gauche [réd. : M. [...], syndic], s'agissant de l'installation d'une patinoire temporaire à K.\_\_\_\_\_.

Comme indiqué, cette surface de glace de structure provisoire sera installée sur une partie de la parcelle No 76. Elle sera effective pour les deux prochains hivers soit 2018-2019 et 2019-2020.

Afin que la patinoire puisse être opérationnelle dans les délais, les travaux y relatifs vont démarrer ce lundi 3 septembre 2018.

Nous vous remercions de votre collaboration qui permettra et à la population et à nos amis sportifs, de pouvoir bénéficier d'une surface de glace dans la région.

Bien entendu, pour toute question complémentaire, M. [...] se tient à votre disposition. »

**b)** Le 18 avril 2019, la requérante a adressé à l'intimé un courrier recommandé dont le contenu est le suivant :

« La Municipalité de K.\_\_\_\_\_ constate que, malgré la résiliation des baux à ferme relatifs aux parcelles no 75 et 76 avec effet au 31 octobre 2018, résiliation confirmée par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte, dans son jugement du 8 juin 2016, vous exploitez toujours ces deux parcelles. Cet usage est illicite. Néanmoins, la Municipalité a décidé de tolérer cette situation jusqu'à la récolte de ce que vous avez semé sur les deux parcelles no 75 et 76, tout en précisant que nous n'accepterons pas que vous renouveliez vos agissements et qu'une éventuelle prolongation est absolument exclue. Vous aurez ainsi l'interdiction de pénétrer sur ces parcelles, après dite récolte. En outre, nous vous sommons de remettre en état, c'est-à-dire de rendre libre de toute culture, le chemin DP 110, propriété communale, seule voie permettant l'accès aux parcelles nos 75 et 76. »

La requérante allègue que malgré cela, elle a constaté fin août 2019 que l'intimé recommençait à labourer les parcelles après la récolte et qu'elle a immédiatement réagi en lui signifiant par téléphone le 31 août 2019 qu'il devait cesser de travailler le champ sis sur lesdites parcelles.

**c)** Le 27 septembre 2019, la requérante a adressé à l'intimé un courrier recommandé ainsi libellé :

« Nous revenons sur notre courrier à votre attention du 18 avril 2019, dont vous trouverez une copie en annexe, et plus particulièrement au sujet du DP 110. En effet, notre autorité a constaté que vous n'aviez rien entrepris à ce jour pour remettre en état ce chemin. Il s'agit d'un domaine public communal inaliénable, qui doit permettre au nouvel ayant-droit économique d'accéder aux parcelles nos 75 et 76. Dès lors, nous vous prions une dernière fois de bien vouloir libérer cet espace de toute culture et le remettre en état dans un délai échéant le 30 octobre 2019. Passé ce délai et sans autre avis, nous ferons procéder à ces travaux, à vos frais. Enfin, nous vous demandons de respecter la limite de la parcelle communale no 76 en cessant d'empiéter sur notre terrain avec vos propres cultures. Nous vous remercions de procéder sans délai à cet ajustement. »

**d)** Interrogé en sa qualité de partie, [...], syndic de la Commune de K.\_\_\_\_\_, a déclaré notamment ce qui suit :

« C'est le 2 mars 2015 que le contrat de bail a été résilié auprès du V.\_\_\_\_\_ SA qui était locataire. M. S.\_\_\_\_\_ ne l'était pas. V.\_\_\_\_\_ SA ne s'est pas opposé à la résiliation et l'a même accepté par écrit. M. S.\_\_\_\_\_ s'y est opposé. Cela a donné lieu à un procès devant ce tribunal avec un jugement qui a été rendu en juin 2016. Depuis, nous n'arrivons pas à faire exécuter cette décision, M. S.\_\_\_\_\_ continuant à exploiter malgré nos courriers le lui interdisant. Dès lors, M. [...], qui est au bénéfice d'un prêt à usage n'a pas été en mesure d'exploiter le terrain.

(...) J'ai eu différents contacts avec M. S.\_\_\_\_\_ pour lui dire qu'il n'avait plus le droit d'aller sur les parcelles et il en a été d'ailleurs avisé par écrit. Chronologiquement, j'ai eu un contact téléphonique le 31 août 2019. Mais je n'en ai pas eu en août 2018. Au moment du contact téléphonique, il était sur son tracteur sur la parcelle 164, mais il venait de faire les travaux sur les autres parcelles, dont les parcelles 75 et 76. M. S.\_\_\_\_\_ a toujours voulu continuer à exploiter les parcelles 75 et 76 jusqu'à l'édification du centre sportif. Mais ni moi, ni la Municipalité ne sommes entrés en matière. Nous ne l'avons jamais autorisé à continuer l'exploitation de ces parcelles. Cela lui a même été confirmé dans un courrier recommandé qui lui a été envoyé le 12 novembre 2018, dans un entretien téléphonique du 31 août 2019 et dans un courrier recommandé du 27 septembre 2019.

Me Dubuis soumet à M. [...] la pièce 102 qu'il produit au dossier et lui demande pourquoi il a rédigé cette lettre si M. S.\_\_\_\_\_ n'avait rien à faire sur le terrain. Je réponds que c'est très clair. La parcelle 76 a plusieurs zones : elle a une partie en terrain de foot, une partie en parking et une zone herbeuse qui a été à bien plaisir fauchée par M. S.\_\_\_\_\_ ces dernières années. Cela n'a rien à voir avec la partie agricole de cette parcelle, qui constitue la quatrième zone. La patinoire a été installée sur cette zone herbeuse qui n'est pas l'objet du litige. Cette lettre signifie que pendant deux ans, il ne pourra pas faucher cette partie herbeuse et nous le remercions pour cela de sa collaboration. Il n'avait pas le droit de faucher la partie agricole de la parcelle 76. »

**4. a)** Le 23 septembre 2019, la Commune de K.\_\_\_\_\_ a conclu avec P.\_\_\_\_\_ un contrat de prêt à usage.

Il est indiqué en préambule du contrat que les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76, dont la superficie totale est de 49'587 m<sup>2</sup>, sont des terrains zonés en partie d'utilité publique et en partie agricoles et que dans le cadre du futur projet de réalisation d'une école et centre sportif dans le secteur [...] à K.\_\_\_\_\_ et d'ici à sa réalisation, la Municipalité a décidé de confier l'exploitation des surfaces agricoles de ses deux parcelles à P.\_\_\_\_\_.

Le contrat prévoit que la requérante met gratuitement et à bien plaisir à la disposition du prénommé dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019 une

surface de 13'000 m<sup>2</sup> environ sise sur les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76. En outre, dès le printemps 2020, soit dès le démontage de la patinoire provisoire, la requérante met également gratuitement, à bien plaisir et contre bons soins, à disposition de P.\_\_\_\_\_ la partie en herbe sise à l'angle Sud-Est de la parcelle n<sup>o</sup> 76, étant précisé que cette surface doit être libérée en cas de besoin sur demande de la requérante lors de manifestations ou autres activités organisées par la requérante ou ses sociétés locales.

Il est prévu que le contrat peut être résilié, en tout temps, par l'une ou l'autre des parties moyennant préavis écrit reçu au moins une année à l'avance, jusqu'à la récolte en place et que, le cas échéant, P.\_\_\_\_\_ aura droit à une indemnité pour la récolte perdue.

Enfin, le contrat prévoit que l'accès aux parcelles se fait exclusivement par le chemin à l'Est de la place des sports (DP 110).

**b)** Lors de son interrogatoire en sa qualité de partie, N.\_\_\_\_\_ a déclaré ce qui suit :

« Pour répondre à Me Dubuis, M. P.\_\_\_\_\_ fait partie de l'Abbaye de K.\_\_\_\_\_. Je le connais au même titre que beaucoup de personnes dans le village. Je sais que Me Dubuis veut le faire passer comme un copain d'armée. Tel n'est pas le cas. Il a uniquement suivi un cours de répétition de rattrapage en qualité de chauffeur poids lourds dans ma compagnie dont j'étais le commandant. Il est exact que c'est moi qui ai contacté M. P.\_\_\_\_\_ pour conclure le contrat de prêt à usage. Je l'ai contacté parce qu'il était déjà exploitant d'une autre parcelle de la commune.

Vous me demandez pourquoi nous n'avons pas proposé le prêt à usage à M. S.\_\_\_\_\_. La Municipalité a fait une analyse de la situation. Nous ne voulions plus travailler avec des intermédiaires, mais directement avec des exploitants. Pour nous, il y avait deux exploitants potentiels : M. S.\_\_\_\_\_ et M. P.\_\_\_\_\_, lequel est à 500 mètres de la frontière du village, sur la commune de [...]. La décision a été prise à l'unanimité, après discussion au sein de la Municipalité, de travailler avec M. P.\_\_\_\_\_, cela pour différentes raisons, dont notamment une meilleure collaboration possible avec M. P.\_\_\_\_\_. De plus, il est de notoriété publique dans le village qu'il y avait un conflit important entre V.\_\_\_\_\_ SA et M. S.\_\_\_\_\_, qui en est l'exploitant. On a posé la question au V.\_\_\_\_\_ SA s'il était prévu que M. S.\_\_\_\_\_ continue à l'exploiter. La réponse était négative. Je n'ai jamais interpellé M. S.\_\_\_\_\_, tout comme je n'ai jamais interpellé M. P.\_\_\_\_\_ avant la prise de décision de confier le bénéfice du prêt à usage à M. P.\_\_\_\_\_. Il ne tombait d'ailleurs pas de nulle part, c'était son père qui était l'ancien exploitant de la parcelle 164, qui n'était à l'époque pas encore propriété de la commune. »

**5.** Le 27 septembre 2019, la requérante a déposé une plainte pénale contre l'intimé pour dommages à la propriété, en lui reprochant de toujours exploiter les parcelles, propriété de la Commune, malgré la résiliation des baux et du contrat de prêt à usage.

Dans son ordonnance de non-entrée en matière du 29 octobre 2019, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte a relevé que les parcelles, exploitées malgré la résiliation des différents contrats, n'avaient aucunement été endommagées au sens pénal du terme par le comportement de l'intimé et qu'il appartenait à la requérante d'agir sur le plan civil.

**6. a)** Le 5 décembre 2019, l'intimé a versé à la requérante un montant de 817 fr. 90 en mentionnant sous la rubrique communications ce qui suit : « Location 2019 parcelles 75+76 1..274ha a 642.- ».

**b)** Interrogé en sa qualité de partie, l'intimé a déclaré ce qui suit :

« Lors de la conversation téléphonique du 30 août 2018, suite à l'intervention au Conseil communal en juin 2018 de M. le Syndic quant au choix de créer une patinoire, M. N. \_\_\_\_\_ m'a appelé et nous avons convenu que j'allais continuer à exploiter les parcelles 75 et 76 comme je le faisais avant avec V. \_\_\_\_\_ SA. C'est la raison pour laquelle j'ai versé le fermage le 5 décembre 2019. Le montant du fermage correspondait au fermage du V. \_\_\_\_\_ SA pour les parcelles 75 et 76. Le terme du paiement était également conforme à ce qui figurait dans le contrat liant la commune au V. \_\_\_\_\_ SA. L'exploitation de ces deux parcelles me permet de toucher environ 3'000 fr de prestations écologiques requises. Il faut y rajouter le revenu de la culture qui s'élève en moyenne à 4'000 francs. Les deux parcelles me rapportent 7'000 fr bruts par année. »

**c)** Le 17 janvier 2020, la requérante a adressé à l'intimé un courrier recommandé dont la teneur notamment est la suivante :

« Le 5 décembre 2019, le compte de chèques postal de notre commune a été crédité d'un montant de CHF 817.90, que vous avez versé, avec la mention « location 2019 parcelle 75+76 ». Nous vous rappelons toutefois que les baux à ferme agricoles conclus avec V. \_\_\_\_\_ SA et relatifs aux parcelles Nos 75 et 76 ont été résiliés pour le 31 octobre 2018, cette résiliation ayant été

confirmée par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, dans son jugement du 8 juin 2016.

En aucun cas vous ne pouvez vous prévaloir d'un quelconque bail tacite, en versant une prétendue « location 2019 », pour les parcelles nos 75 et 76.

Nous refusons le montant que vous nous avez versé et vous impartissons un délai au 31 janvier 2020 pour nous transmettre les coordonnées d'un compte sur lequel la somme précitée peut vous être restituée. A défaut, nous vous enverrons un chèque postal, ce qui occasionnera quelques frais pour vous.

Pour le surplus, nous vous confirmons encore une fois que vous avez interdiction de pénétrer d'une quelconque manière sur les parcelles nos 75 et 76, propriété de la Commune de K.\_\_\_\_\_. »

**d)** Le 22 janvier 2020, la requérante a confirmé par écrit à P.\_\_\_\_\_, à la demande de ce dernier, que les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76, réglementairement libres de bail depuis le 31 octobre 2018 selon jugement du 8 juin 2016, lui étaient confiées pour leur exploitation depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, selon contrat de prêt à usage signé le 23 septembre 2019 et que l'intimé ne pouvait donc plus prétendre à quoi que ce soit sur ces parcelles.

**e)** Le 29 janvier 2020, le conseil de l'intimé a informé la requérante que le contenu du courrier de celle-ci du 17 janvier 2020 était contesté par son mandant, que le litige opposant la Municipalité de K.\_\_\_\_\_ au V.\_\_\_\_\_ SA ne concernait pas celui-ci, que son mandant exploitait au vu et au su de la requérante depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2018 les deux parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76, qu'il les avait ainsi semées pour 2018 et 2019 et avait versé une location pour cette exploitation, et qu'à l'évidence un contrat de bail à ferme avait été conclu, de sorte que l'interdiction contenue dans le courrier du 17 janvier 2020 était sans effet. Il a ajouté que son mandant continuerait donc à exploiter les deux parcelles conformément aux accords qui avaient été passés.

**f)** Le 14 février 2020, la requérante a confirmé par écrit à PostFinance qu'elle refusait le montant de 817 fr. 90 reçu en date du 5 décembre 2019 sur son compte de la part de l'intimé et a demandé que ce montant soit retourné à l'expéditeur, ce qui a été exécuté, valeur au 17 février 2020.

**7. a)** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 27 février 2020, la Commune de K.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais, à ce qu'interdiction soit faite à S.\_\_\_\_\_ d'exploiter, directement ou indirectement, les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76 de la Commune de K.\_\_\_\_\_ (I) et à ce qu'interdiction soit faite à S.\_\_\_\_\_ de pénétrer sur lesdites parcelles (II), le tout sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité.

**b)** Par e-fax et courrier postal prioritaire du 28 février 2020, S.\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur la requête de mesures superprovisionnelles et a conclu à son rejet.

Par décision du 28 février 2020, le président du tribunal d'arrondissement a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

**c)** A l'audience de mesures provisionnelles du 29 mai 2020, le conseil de S.\_\_\_\_\_ a conclu sous suite de frais judiciaires et dépens principalement à l'irrecevabilité de la requête de mesures provisionnelles, subsidiairement à son rejet et plus subsidiairement à ce que la Municipalité de K.\_\_\_\_\_ doive verser à l'intimé la somme de 30'150 fr. à titre de sûretés dans un délai de 48 heures suivant ordonnance à intervenir. Le conseil de la requérante a conclu au rejet.

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**1.1.1** L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.1.2** Un différend est de nature pécuniaire si le fondement de la prétention litigieuse repose sur un droit de nature patrimoniale et si la demande poursuit en définitive un but économique ; il n'est pas nécessaire que la demande tende directement à un versement d'argent si le demandeur sollicite une mesure dont la finalité est de défendre ses intérêts patrimoniaux (TF 4A\_523/2017 du 21 février 2018 consid. 1.1.2).

Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1). Lorsque l'existence d'un contrat de bail est contestée, la valeur litigieuse se détermine en application de la théorie des faits de double pertinence, l'art. 74 al. 1 let. a LTF devant le cas échéant être prise en compte (TF 4A\_152/2015 du 8 juin 2015 consid. 1.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.1 ad art. 91 CPC).

L'art. 7 al. 1 LBFA (loi fédérale du 4 septembre 1985 sur le bail à ferme agricole ; RS 221.213.2) prévoit que la durée initiale d'un bail à ferme est de six ans au moins pour les immeubles agricoles. Si le bail a été conclu pour une durée indéterminée et n'a pas été résilié valablement ou s'il a été conclu pour une durée déterminée et a été reconduit tacitement à l'échéance, il est réputé reconduit sans changement pour les six années suivantes (art. 8 al. 1 LBFA).

Dans la procédure en revendication dirigée contre l'ancien locataire ou contre des occupants sans droit, on peut retenir, par analogie avec la procédure d'expulsion dans les cas clairs, que la valeur litigieuse correspond à une perte de valeur locative pour une durée de six mois (Juge délégué CACI 7 avril 2020/131). Dans le cas d'une action en revendication contre l'ancien propriétaire d'un immeuble ayant été acquis

aux enchères, une valeur litigieuse correspondant à une période d'une année, soit de la période prévisible pour aboutir à une expulsion a été retenue (CACI 27 avril 2020/160).

**1.1.3** On déduit du principe général de la bonne foi, consacré à l'art. 5 al. 3 Cst., que les parties ne doivent subir aucun préjudice en raison d'une indication inexacte des voies de droit (ATF 117 la 297 consid. 2). Seule une négligence procédurale grossière peut faire échec à la protection de la bonne foi en cas d'indication erronée des voies de droit. Celle-ci cesse uniquement si une partie ou son avocat aurait pu se rendre compte de l'inexactitude de l'indication des voies de droit en lisant simplement la législation applicable. En revanche, il n'est pas attendu d'eux qu'outre les textes de loi, ils consultent encore la jurisprudence, même publiée aux ATF, ou la doctrine y relatives. Déterminer si la négligence commise est grossière s'apprécie selon les circonstances concrètes et les connaissances juridiques de la personne en cause. Les exigences envers les avocats sont naturellement plus élevées : on attend dans tous les cas de ces derniers qu'ils procèdent à un contrôle sommaire (« Grobkontrolle ») des indications sur la voie de droit (ATF 138 I 49 consid. 8.3.2 et les réf. citées ; TF 5A\_261/2020 du 27 août 2020 consid. 5.2 ; Colombini, op. cit., n. 7.1.1 ad art. 311 CPC et les réf. cit.).

**1.2** En l'espèce, l'appel est déposé dans une cause de nature pécuniaire, ce qui est admis par l'appelant. Conformément à ce qui ressort du dossier de première instance et en application du principe de la théorie des faits de double pertinence (cf. consid. 2.2 ci-dessous), il apparaît que le litige porte sur l'existence ou non d'un contrat de bail à ferme agricole liant les parties et que, si un tel contrat devait exister, sa durée serait de six ans (cf. art. 7 al. 1 et 8 al. 1 LBFA), ce qui donnerait une valeur litigieuse maximale de 4'907 fr. 40 (817 fr. 90 x 6), étant précisé qu'au vu de la nature provisionnelle du litige, celle-ci serait très certainement inférieure. Ainsi, par une simple lecture du texte légal, le mandataire de l'appelant était en mesure de procéder au calcul de la valeur litigieuse et de déterminer l'autorité compétente à saisir.

Au surplus, en matière d'usurpation, on peut se baser sur le manque à gagner du propriétaire découlant de l'impossibilité de louer ou de jouir du bien, une période d'une année étant adéquate s'agissant d'une procédure provisionnelle. Si on se base sur un tel calcul, on atteint encore moins une valeur litigieuse de 10'000 fr. et ce à plus forte raison que l'appelant souligne dans son écriture (ch. 30) que la mise à disposition à un tiers serait gratuite et à bien plaisir. L'appelant mentionne lui-même l'action en cessation de trouble, tout en faisant état du fermage annuel litigieux de 817 fr. 90, ce qui signifie que ces éléments d'appréciation lui étaient connus et qu'ils ne pouvaient dès lors pas raisonnablement lui échapper comme données à prendre en considération dans le calcul de la valeur litigieuse. L'appelant, assisté d'un avocat, ne saurait dès lors arguer sa bonne foi.

Pour ces motifs, il n'y a pas lieu de convertir l'appel en recours, même si le jugement attaqué comporte une indication erronée des voies de droit. En effet, l'appelant, dont on rappelle qu'il est assisté d'un avocat, devait clairement se rendre compte que la valeur litigieuse de 10'000 fr. n'était pas atteinte et que la voie de l'appel n'était pas ouverte. Un contrôle sommaire de l'indication des voies de droit lui aurait permis de déceler son inexactitude et de se rendre compte de la mégarde du premier juge. Dans ces conditions, on pouvait attendre de l'appelant qu'il utilise la voie de droit idoine et saisisse l'autorité compétente.

L'appel doit dès lors être déclaré irrecevable. A supposer même recevable, il aurait dû être rejeté pour les motifs qui vont suivre, étant observé que le cadre d'analyse en appel est plus large que celui effectué en procédure de recours, qui ne revoit les faits que sous l'angle de l'arbitraire (cf. Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019 [cité ci-après : CR CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC).

## **2.**

**2.1** Dans un premier grief, l'appelant soutient que la requête de mesures provisionnelles aurait dû être déclarée irrecevable. Il reproche au

premier juge de s'être fondé sur le bail à ferme allégué par ses soins, alors qu'en application de la théorie de la double pertinence, il aurait dû se baser sur les seuls allégués, moyens et conclusions de la requérante et intimée.

**2.2** Les faits déterminants pour l'examen de la compétence sont soit des faits « simples », soit des faits « doublement pertinents ». Les faits sont simples lorsqu'ils ne sont déterminants que pour la compétence. Ils doivent être prouvés au stade de l'examen de la compétence, lorsque la partie défenderesse soulève l'exception de déclinatoire en contestant les allégués du demandeur (ATF 141 III 294 consid. 5.1 et les réf. citées). Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence (« doppelrelevante Tatsachen ») lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action. Conformément à la théorie de la double pertinence, le juge saisi examine sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte des objections de la partie défenderesse. L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé de la prétention au fond. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée, par exemple lorsque le for a pour condition l'existence d'un acte illicite ou d'un contrat (ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 133 III 295 consid. 6.2 ; ATF 122 III 249 consid. 3b/bb ; TF 4A\_113/2014 du 15 juillet 2014 consid. 2.3 non publié à l'ATF 140 III 418 ; TF 4A\_573/2015 du 3 mai 2016 consid. 5.2.1 ; tous arrêts cités in Colombini, op. cit., n. 3.2.2.1 ad art. 59 CPC ; Schweizer, CR CPC, op. cit., n. 25 ad art. 393 CPC et les références citées).

Ainsi, les faits relatifs à l'existence d'un contrat de bail – plutôt que d'un contrat de prêt à usage – fondant la compétence du tribunal des baux sont des faits doublement pertinents (ATF 146 III 47 consid. 4.1 ; TF 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 2 ; Bohnet, CR CPC, op. cit., n. 5 ad art. 200 CPC). L'existence d'un contrat d'entreprise entre les parties est également un fait doublement pertinent, lorsqu'il est déterminant pour

la compétence, dans la mesure où il comporte une clause d'élection de for, et pour le fond, puisque les prétentions du demandeur ne peuvent être admises que si celui-ci est partie au contrat (TF 4A\_75/2018 du 15 novembre 2018 consid. 3.2.1.2, RSPC 2019 p. 102).

**2.3** On relève en préambule que l'argumentation de l'appelant est contradictoire. Au stade de l'examen de la compétence du premier juge, il nie l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole, alors qu'il fonde justement son appel sur l'existence d'un tel contrat.

Quoi qu'il en soit et contrairement à ce que prétend l'appelant, l'intimée a allégué, à l'appui de sa requête de première instance, des faits en lien avec l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole, dont elle conteste justement la conclusion. Le litige portant ainsi sur l'existence ou non d'un tel contrat, c'est à juste titre que le premier juge a analysé sa compétence à l'aune d'une telle relation contractuelle. Sa compétence doit également être admise si on considère – comme l'intimée l'a également soutenu à l'appui de sa requête – que celle-ci a agi sur la base des art. 926 ss CC, en sa qualité de possesseur médiat.

En définitive, quelle que soit l'hypothèse envisagée, la compétence du premier juge est donnée et c'est à juste titre que celui-ci est entré en matière sur la requête.

### **3.**

**3.1** Dans un deuxième grief en relation avec le fond du litige, l'appelant a soulevé que les conditions de l'art. 261 al. 1 CPC ne seraient pas réalisées.

Il soutient que les parties auraient été liées par un contrat de bail à ferme agricole, de sorte que l'intimée n'aurait pas rendu vraisemblable l'existence d'un droit matériel dont elle serait titulaire. Selon l'appelant, plaideraient en faveur de l'existence d'un tel contrat, la cession de l'usage et de la jouissance des parcelles litigieuses lors de

l'entretien téléphonique du 30 août 2018 avec le syndic, le courrier du 30 août 2018 dans lequel la municipalité se réfère à cet entretien téléphonique, le versement du fermage le 5 décembre 2019 par ses soins, le fait que le tiers intéressé n'aurait fait une demande pour des paiements directs que le 30 avril 2020 et, enfin, le fait qu'il ait semé les parcelles litigieuses en 2018 et 2019, au vu et au su de la municipalité.

Pour l'appelant, l'intimée n'aurait pas non plus rendu vraisemblable un risque de préjudice difficilement réparable. Il n'y aurait pas d'urgence dans la mesure où la situation actuelle prévaudrait depuis plus d'une année. L'appelant plaide en faveur du statu quo et fait état du fait que, le 13 juillet 2020, soit après l'ordonnance querellée, l'intimée l'avait autorisé à récolter les parcelles litigieuses pour l'année 2020. Il n'y aurait enfin pas de dommage, dans la mesure où le contrat conclu avec le tiers prévoirait une mise à disposition gratuite des parcelles litigieuses.

## **3.2**

**3.2.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Le requérant doit ainsi avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 CPC (TF 5D\_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2 et les réf. citées ; Juge délégué CACI 16 juin 2020/240). Il doit ensuite rendre vraisemblable le motif qui justifie la mesure, qui consiste en une mise en danger ou une violation effective d'une prétention et, enfin, que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Le risque de préjudice difficilement réparable est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps

pendant le procès. Il est constitué par le fait que, sans les mesures provisionnelles, le requérant serait lésé dans sa position juridique de fond (ATF 138 III 138 consid. 6.3). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. De façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Juge délégué CACI 30 mars 2020/123 consid. 6.2.1 ; Colombini, op. cit., n. 6.1 ad art. 261 CPC).

**3.2.2** Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à en lui laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 al. 1 LBFA). Le contrat de bail à ferme peut aussi être conclu tacitement (ATF 118 II 441, JdT 1993 I 651). Les parties doivent avoir manifesté leur volonté sur les points essentiels (art. 2 al. 1 CO), soit en particulier sur le fermage (CACI 24 juin 2019/344 consid. 4.2.1).

**3.2.3** L'art. 18 al. 1 CO dispose que, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf. citées).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté

exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative, à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Selon le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités ; TF 4A\_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 4.2.3).

### **3.3**

**3.3.1** En l'espèce, appelé dans une autre procédure – à la requête de l'appelant à la présente procédure – à statuer sur la prolongation d'un contrat bail à ferme agricole qui aurait été conclu avec l'intimée sur les parcelles n<sup>os</sup> 75 et 76, le président du tribunal d'arrondissement a considéré, par jugement du 8 juin 2016, que celui-ci n'était pas partie à ce contrat. Aucun élément au dossier ne permet de rendre vraisemblable qu'une telle relation contractuelle ait été nouée entre les parties depuis ce jugement. En particulier, il est vraisemblable que l'entretien téléphonique et le courrier du 30 août 2018 dont l'appelant se prévaut pour étayer sa thèse ne concernent en réalité pas les parcelles litigieuses, à vocation agricole, mais une partie de la parcelle n<sup>o</sup> 76 seulement. Il résulte en effet

des déclarations convaincantes de N.\_\_\_\_\_, entendu en qualité de partie, que la parcelle n° 76 est divisée en plusieurs zones, dont notamment une zone herbeuse - objet de l'échange entre les parties du mois d'août 2018 et non litigieuse -, et une zone agricole sur laquelle porte notamment le présent litige. De même, le fait que le tiers P.\_\_\_\_\_ n'ait déposé une demande de paiements directs le 30 avril 2020 seulement n'est pas pertinent pour déterminer si les parties avaient l'intention de conclure un contrat, dans la mesure où on ne saurait prendre argument du comportement du tiers, lequel a vraisemblablement attendu avant d'entreprendre des démarches administratives de pouvoir effectivement exploiter les parcelles litigieuses ; au demeurant, cet élément - qui n'a d'ailleurs pas été allégué en première instance - ne figure pas dans l'état de fait de l'ordonnance querellée, ce qui n'est pas remis en cause par l'appelant.

Plusieurs éléments au dossier plaident au contraire en faveur de l'inexistence du contrat de bail à ferme agricole invoqué de manière abusive l'appelant. Ainsi, l'intimée lui a adressé à plusieurs reprises des courriers afin de faire cesser ses agissements (cf. courriers des 18 avril 2019, 27 septembre 2019 et 17 janvier 2020 et déclarations de N.\_\_\_\_\_, entendu en qualité de partie). En déposant une plainte pénale le 27 septembre 2019, l'intimée a également montré sa volonté de ne pas confier l'exploitation des parcelles litigieuses à l'appelant, sans que la non-entrée en matière sur la plainte ne soit déterminante à cet égard. L'obstination de l'appelant à semer les parcelles litigieuses sans tenir compte des refus répétés de l'intimée - mettant celle-ci devant le fait accompli - ne permet pas d'en tirer un quelconque argument en faveur de la thèse de l'appelant ; on constate au contraire, sur la base des éléments évoqués ci-dessus, que l'intimée n'est pas restée inactive face à l'entêtement de l'appelant. L'intimée a en outre conclu un contrat de prêt à usage avec un tiers sur ces mêmes parcelles le 23 septembre 2019. Enfin, elle a refusé le paiement d'un montant versé à elle par l'appelant le 5 décembre 2019 pour la « location » des parcelles litigieuses. La restitution de ce montant seulement deux mois plus tard n'est en outre pas pertinente ; dans son courrier du 17 janvier 2020, l'intimée a en effet

demandé à l'appelant qu'il communique un numéro de compte postal d'ici au 31 janvier 2020, à défaut de quoi elle enverrait un chèque postal occasionnant des frais. L'envoi de ce chèque postal ayant été confirmé le 14 février 2020, on ne saurait en déduire quoi que ce soit en faveur de la thèse de l'intimé.

L'appelant se fonde certes sur une pièce produite à l'appui de son appel, à savoir un courrier de l'intimée du 13 juillet 2020 l'autorisant à récolter ses récoltes sur les parcelles litigieuses du 13 juillet au 22 juillet 2020 compris et soulignant que « cette autorisation est sans préjudice dans la procédure » les opposant, « aucun autre droit ne saurait être tiré de la présente autorisation ». Cette pièce – dont on relève qu'elle n'aurait pas été recevable en procédure de recours (cf. art. 326 al. 1 CPC) – n'invalide cependant pas le raisonnement qui précède. Tout au plus permet-elle de démontrer la bonne foi de l'intimée, laquelle a vraisemblablement souhaité limiter un éventuel dommage, compte tenu de la procédure en cours et de l'incertitude inhérente à tout litige.

Pour ces motifs, le raisonnement du premier juge doit être confirmé.

**3.3.2** S'agissant de l'absence de préjudice difficilement réparable et de l'absence d'urgence plaidés par l'appelant, il est établi que l'intimée a conclu un contrat de prêt à usage avec un tiers qui devait débuter le 1<sup>er</sup> septembre 2019 et n'a pas pu être exercé à ce jour. Si ce prêt à usage a été conclu à titre gratuit, il n'en demeure pas moins que le tiers est susceptible de demander à l'intimée une indemnisation, notamment pour la perte d'exploitation et/ou la non-obtention de paiements directs. Le caractère gratuit du contrat conclu avec le tiers – dont on ignore d'ailleurs les détails – n'est ainsi pas déterminant. On considère donc que l'intimée risque un dommage patrimonial qui va aller en s'aggravant si l'appelant continue à empêcher le tiers d'exploiter les parcelles litigieuses. Dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que son intérêt à pouvoir travailler les parcelles litigieuses

devrait l'emporter sur celui de l'intimée à en disposer par le biais d'un tiers.

L'urgence est également réalisée au regard de l'accord conclu avec le tiers. On relève à cet égard que l'intimée, afin de protéger les droits de ce tiers, a déposé le 27 septembre 2019 déjà, une plainte pénale contre l'intimé pour dommage à la propriété. L'intimée a également agi sur le plan civil par l'ouverture de la présente procédure le 27 février 2020, après avoir tenté en vain de trouver une solution de départ de l'appelant. A ce jour, si le tiers n'a pas pu exploiter les parcelles litigieuses, c'est du seul fait de l'appelant. Il est donc urgent que le tiers puisse travailler et exploiter les parcelles litigieuses en vue d'obtenir une récolte en 2021.

**4.** Pour ces motifs, l'appel est irrecevable.

Les frais de la procédure d'appel, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la juge déléguée  
de la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est irrecevable.

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant S.\_\_\_\_\_.

III. L'arrêt motivé est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

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

- Me Alain Dubuis (pour S.\_\_\_\_\_),
- Me Alain Thévenaz (pour la Commune de K.\_\_\_\_\_),  
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 :