PS21.038763-230330
246

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 mai 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. de Montvallon, juges
Greffier : M. Klay

*****

Art. 2 al. 2 CC ; art. 9 LDFR ; art. 16 et 27 LBFA ; art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **J._____**, à H._____, contre le jugement rendu le 22 novembre 2022 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **T._____ SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 22 novembre 2022, adressé aux parties pour notification le 7 février 2023, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente ou la première juge) a rejeté la demande déposée le 27 août 2021 par J._____ contre T._____ SA (I), a mis les frais judiciaires de la procédure au fond, arrêtés à 7'410 fr., à la charge de J._____ (II) et a dit que ce dernier devait verser à T._____ SA la somme de 6'000 fr. à titre de dépens de la procédure au fond (III).

La première juge a considéré que les parties étaient liées par un contrat de bail à ferme agricole entré en vigueur le 15 juin 2010 pour une durée de douze ans, soit jusqu'au 15 juin 2022. Elle a retenu que la résiliation de ce bail avait été valablement notifiée par courrier du bailleur T._____ SA du 18 janvier 2021 au fermier J._____ pour la prochaine échéance au 15 juin 2022 et qu'il n'existait aucun motif de nullité, subsidiairement d'annulation de ladite résiliation, J._____ échouant à démontrer un quelconque abus de droit de la part de T._____ SA. Elle a ensuite considéré qu'Y._____ et B._____, uniques actionnaires de T._____ SA, avaient les capacités d'exploiter à titre personnel une entreprise agricole, avaient acquis les connaissances nécessaires à cette fin et avaient rendu vraisemblable, s'agissant d'un fait futur, qu'ils s'étaient engagés activement à cultiver personnellement les terrains alors affermés, de sorte qu'une prolongation de bail au sens de l'art. 27 LBFA (loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2 ; art 47 al. 1 LBFA) ne pouvait raisonnablement leur être imposée. La présidente a enfin retenu qu'une prolongation du bail au sens de l'art. 15 al. 3 LBFA ne se justifiait également pas, d'une part parce que cette disposition ne s'appliquait pas *in casu* – la résiliation incriminée étant intervenue au terme du bail à ferme agricole et non de manière anticipée – et d'autre part parce que J._____ avait échoué à démontrer les conséquences pénibles de la fin du bail pour lui ou sa famille.

B. Par acte du 9 mars 2023, J._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens principalement que les conclusions en constatation de nullité, respectivement en annulation de la résiliation du contrat de bail à ferme d'entreprise agricole du 14 juin 2010 que T._____ SA (ci-après : l'intimée) a fait notifier à l'appelant le 18 janvier 2021 sont admises, subsidiairement que la conclusion en prolongation de ce contrat de bail à ferme d'entreprise agricole est admise et que ledit contrat est prolongé jusqu'au 15 juin 2028, et, dans tous les cas, que les frais judiciaires, arrêtés à 7'410 fr., sont mis à la charge de l'intimée et que cette dernière doit payer à l'appelant un montant à titre de dépens que justice dira. Plus subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à la présidente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

Par réponse du 1er juin 2023, T._____ SA (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que l'appel soit déclaré irrecevable et subsidiairement à ce que toutes les conclusions prises par l'appelant dans son appel soient rejetées. Elle a produit une pièce.

Par réplique spontanée du 15 juin 2023, l'appelant a maintenu ses conclusions, avec suite de frais et dépens, et a requis la tenue d'une audience.

Invitée à se déterminer sur cette requête, l'intimée a, par déterminations du 20 juin 2023, estimé qu'une audience apparaissait inutile et que la cause pouvait être gardée à juger, persistant au surplus en ses conclusions avec suite de frais et dépens.

Par avis du 12 juillet 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. **a)** L'appelant est inscrit depuis le 4 mars 2010 au Registre du commerce du Canton de Vaud en qualité de titulaire de l'entreprise individuelle « V._____ » dont le but est « exploitation d'une entreprise et de domaines agricoles et viticoles ; commerce de vins ».

L'appelant est agriculteur et viticulteur depuis 25 ans et exploite trois domaines, soit la S._____, le domaine de H._____ et le Domaine des I._____ au territoire des Communes de H._____, A._____, [...] et X._____. L'ensemble de son exploitation, y compris les vignes, représente environ 137 hectares. Il n'exploite pas d'autre terre hormis les trois domaines susmentionnés.

L'appelant est en outre syndic de la Commune de H._____ pour la législature 2021-2026.

b) L'intimée est une société de droit suisse, inscrite au Registre du commerce depuis le 22 février 2010, dont le but est « exploitation de gravières, sablières et autres ressources du sol et du sous-sol (pour but complet cf. statuts) ». Y._____ en est l'administrateur avec signature individuelle. Son siège est à [...].

L'art. 3 des statuts de l'intimée énonce notamment ce qui suit :

> « La société a pour but l'exploitation de gravières, sablières et autres ressources du sol et du sous-sol. La société peut procéder à toutes opérations commerciales, financières et immobilières en relation avec son but, notamment acquérir, vendre, louer des immeubles.

Elle peut également exercer toute activité en relation avec l'entretien et la gestion des terrains situés à proximité des sites d'exploitation.
(...) ».

B._____ et Y._____ sont les seuls actionnaires de l'intimée depuis sa constitution, selon une attestation délivrée le 11 octobre 2021 par l'unique représentant du Conseil d'administration de l'intimée, Y._____.

2. **a)** Le 4 février 2010, l'appelant (vendeur) et l'intimée (acheteuse), alors en formation, ont conclu un contrat de vente à terme conditionnelle portant sur les parcelles n^{os} [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de X._____ (actuellement parcelles n^{os} [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune d'A._____).

b) L'intimée a déposé le 1er mars 2010 une requête auprès de la Commission foncière rurale, section I, en vue d'obtenir l'autorisation d'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole, dans laquelle figurait le fait que l'entreprise agricole serait louée (bail à ferme de 12 ans) et que l'exception invoquée était l'art. 64 al. 1 lit. c LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 ; RS 211.412.11) (exploitation de ressources du sol, selon plan l'extraction et décision du département de la sécurité et de l'environnement du 16 juin 2009).

Dans sa séance du 5 mars 2010, la Commission foncière rurale a autorisé l'acquisition des parcelles concernées par l'intimée acheteuse.

c) La réquisition de transfert des parcelles susmentionnées en faveur de l'intimée a été instrumentalisée le 14 juin 2010 par le notaire [...].

L'intimée a été inscrite au Registre foncier comme propriétaire des parcelles précitées en date du 15 juin 2010.

d) L'intimée est également propriétaire de la parcelle nº [...] de la Commune d'A._____, laquelle provient d'une division de bien-fonds, soit de la parcelle nº [...] de la Commune d'A._____ (anciennement parcelle nº [...] de la Commune de X._____).

e) Une rectification de limites des parcelles nºs [...] et [...] de la Commune de X._____ a été portée au Registre foncier en date du 5 juin 2018.

3. **a)** Le 14 juin 2010, les parties ont conclu un contrat intitulé « bail à ferme d'entreprise agricole ». La validité du bail et son entrée en vigueur étaient « conditionnées à l'inscription au Registre foncier de la société T._____ SA ou de son nommable Monsieur et/ou Madame Y._____, comme propriétaire(s) des parcelles faisant l'objet du présent bail » (art. 1.1 dudit contrat).

b) Aux termes du chiffre 2.1 dudit contrat, le bailleur (l'intimée) donnait à bail au fermier (l'appelant), qui l'acceptait, « (a) l'ensemble des prés-champs figurant en vert sur le plan ci-annexé, lequel fait partie intégrante du présent contrat (Annexe 1), à savoir plus précisément les parcelles suivantes situées sur la Commune de X._____ : nº [...] (36'596 m2 pré-champ), nº [...] (96'582 m2 pré-champ), nº [...] (79 m2 pré-champ), nº [...] (146'149 pré-champ, sous réserve de la zone de dégagement prévue au chiffre 2.2 let. b et c ci-dessous), nº [...] (120'591 m2, sous réserve de la zone de dégagement prévue au chiffre 2.2 let. b et c ci-dessous) et nº [...] (33'811 m2 pré-champ) ».

Cette énumération a été complétée, après le chiffre susmentionné de 96'582 m2, par l'inscription manuscrite suivante : « hormis la surface de pré-champ exclue selon Annexe 1 au contrat de bail ».

Le contrat de bail à ferme stipule en outre, en son art. 2.2, que :

« Ne font pas partie de l'Objet du bail et restent à la charge du Bailleur :

(a) le reste des bâtiments situés sur les parcelles louées ;
(b) une zone de dégagement entourant les bâtiments et correspondant exactement à celle dont la protection est exigée par le plan d'extraction "Les I._____" ayant fait l'objet de la décision du 16 juin 2009 du Département de la sécurité et de l'environnement, figurant sur le plan en orange dont copie est annexée et fait partie intégrante du contrat (Annexe 2) ; et
(c) les allées d'accès sud et nord, en ce compris les chemins et les arbres qui les bordent, correspondant exactement aux allées dont la protection est exigée par le plan d'extraction "Les I._____" ayant fait l'objet de la décision du 16 juin 2009 du Département de la sécurité et de l'environnement, figurant sur le plan en orange dont copie est annexée et fait partie intégrante du contrat (Annexe 2). »

Le chiffre 2.3 prévoit également expressément ce qui suit :

« Le Bailleur informe le Fermier de son souhait de pouvoir éventuellement reprendre un jour une surface de l'ordre de 3 ha de prés-champ, moyennent (i) l'accord préalable du Fermier, (ii) une réduction proportionnelle du fermage et (iii) une indemnité financière dont le montant serait fixé par M._____ ».

c) Le bail a été conclu pour une durée de 12 ans (art. 3.1 du contrat de bail précité).

L'art. 3.2 énonce que « [le contrat de bail] débute au jour de l'inscription au Registre foncier de la société T._____ SA ou de son nommable Monsieur et/ou Madame Y._____ comme propriétaire(s) des parcelles comprises dans l'Objet du bail et arrivera à échéance le [ ].[ ].2022 ».

Enfin, au sens de l'art. 3.3, sauf avis de résiliation donné par écrit par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance, le bail serait renouvelé de plein droit pour six ans et ainsi de suite.

d) L'appelant, lors de son interrogatoire par la présidente, a exposé qu'au moment de la signature du bail à ferme, l'intimée n'était pas exploitante et qu'il avait contracté un prêt sur 20 ans auprès de cette dernière. Il a expliqué qu'à son sens, il pouvait exploiter au moins 20 ans le domaine et qu'il ne savait pas comment il pourrait rembourser ce prêt et toutes les charges s'il n'avait plus cette surface à exploiter.

4. Par courrier du 30 janvier 2011, l'intimée a informé la Commission d'affermage qu'elle souhaitait réhabiliter et gérer elle-même la zone de dégagement, dont faisaient partie deux allées d'arbres fruitiers et un important verger, qui ne faisait pas partie du contrat de bail (art. 2.2). Elle a également précisé que le domaine comportait 84 hectares de forêt, dont l'exploitation serait directement assurée par les soins de la propriétaire.

Par décision du 21 mars 2011, la Commission d'affermage a décidé de :

« 1) autoriser le principe d'une durée réduite, conformément à l'art. 7 al. 3 LBFA, étant précisé que a) l'autorisation est subordonnée à l'exploitation de la gravière au lieu-dit Les I._____ et au caractère définitif et exécutoire de l'autorisation d'extraction, que b) il appartiendra au bailleur, le moment venu, de résilier le bail pour le prochain terme, en respectant le délai d'un an prévu à l'art. 16 LBFA, et enfin que c) à l'échéance de la durée normale du bail, dans l'hypothèse où la gravière ne devait plus être exploitée, une nouvelle requête devra être présentée ;

2) autoriser l'affermage par parcelles jusqu'à l'échéance de la durée initiale convenue dans le bail, conformément à l'art. 31 al. 2 let. e LBFA ;

3) constater que le fermage convenu constitue un fermage d'immeubles et, que partant il est loisible à l'une des parties de

solliciter, le cas échéant, une décision au sens de l'art. 49 LBFA ».

5. L'intimée a actionné, dès mars 2014, la société D._____ SA, titulaire d'une charge foncière grevant les parcelles susmentionnées, auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, afin de faire prononcer, respectivement constater, la nullité et/ou l'invalidité de la charge foncière et de la faire radier du Registre foncier.

Dans le cadre de cette procédure, une ordonnance de mesures provisionnelles a été rendue le 2 septembre 2019, par laquelle la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a notamment ordonné au conservateur du Registre foncier de Morges d'annoter à titre provisoire une restitution du droit d'aliéner la charge foncière (I), interdit à la société D._____ SA et à ses auxiliaires de pénétrer sur les biens-fonds (III) et astreint l'intimée à déposer au greffe de la Chambre patrimoniale cantonale en faveur de D._____ SA une somme de 1'600'000 fr. en espèces ou une garantie d'un montant équivalent délivrée par une banque établie en Suisse ou par une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse (IV). Cette ordonnance a été partiellement réformée, le chiffre IV de son dispositif ayant été supprimé, et a été pour le surplus confirmée par le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal par arrêt du 21 février 2020 (n° 89). Puis par arrêt du 27 août 2020 (TF 5A_244/2020), la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a rejeté le recours introduit par D._____ SA.

6. **a)** Le 9 juin 2020, l'appelant a déposé devant la Commission foncière rurale, section I, une requête en révocation (art. 70 et 71 LDFR) contre l'intimée, en prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais judiciaires et dépens :

« Préalablement par voie de mesures superprovisionnelles et provisionnelles :

I.-

La rectification du Registre foncier de La Côte est ordonnée en ce sens qu'ordre est donné au Conservateur de réinscrire J._____ en qualité de propriétaire des parcelles [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de X._____.

Principalement :

II.-

La décision rendue par la Commission foncière rurale, section I, dans sa séance du 5 mars 2010 par laquelle elle a autorisé la société T._____ SA à acquérir de J._____ les parcelles [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de X._____ pour le prix de CHF 7'600'000.- est révoquée, la requête formée par T._____ SA le 1er mars 2010 étant rejetée.

III.-

La rectification du Registre foncier de La Côte est ordonnée en ce sens qu'ordre est donné au Conservateur de réinscrire J._____ en qualité de propriétaire des parcelles [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune de X._____.

IV.-

L'effet suspensif à un Recours contre la Décision à intervenir est retiré ».

b) La Commission foncière rurale, section I, a rejeté les conclusions prises à titre superprovisionnel par décision du 12 juin 2020, puis les conclusions provisionnelles par décision du 20 novembre 2020.

c) Finalement, dans sa séance du 21 mai 2021, la Commission foncière rurale, section I, a rejeté les conclusions II, III et IV prises, à titre principal, par l’appelant à l'appui de sa requête du 9 juin 2020.

Cette décision a fait l'objet d'un recours formé le 2 juillet 2021 par l’appelant, qui a été déclaré irrecevable par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans un arrêt du 12 octobre 2022 (FO.2021.0012). Les frais du recours, arrêtés à 2'500 fr., ont été mis à la charge de l’appelant et ce dernier a également dû verser à l’intimée la somme de 1'250 fr. à titre de dépens.

7. **a)** Par courrier recommandé du 18 janvier 2021, reçu par l’appelant le 19 janvier 2021, l’intimée a annoncé à l’appelant qu'elle résiliait le contrat de bail à ferme d'entreprise agricole conclu entre les parties le 14 juin 2010 pour sa prochaine échéance contractuelle, soit pour le 15 juin 2022.

Le courrier susmentionné ne contient aucune motivation.

b) Par lettre du 26 janvier 2021, l’appelant, par l'intermédiaire de son conseil, a requis la motivation de la résiliation susmentionnée d'ici au 1er février 2021.

Par missive du 1er février 2021, le conseil de l’intimée a exposé qu'il reviendrait sur la lettre du 26 janvier 2021 dès qu'il aurait pu rencontrer le représentant de sa mandante, soulignant que le délai au 1er février 2021 n'était pas convenable et n'avait aucune justification.

Par courrier du 2 février 2021, le conseil de l’appelant a écrit ce qui suit au conseil de l’intimée :

> « Mon cher Confrère,
> Votre courrier du 1er février 2021 m’est bien parvenu.
> J'avais imaginé que T._____ SA connaissait les motifs de la résiliation sans avoir besoin d'en conférer avec un avocat.
> Je prends toutefois note que tel n'est pas le cas et que T._____ SA doit ainsi en référer avec vous pour justifier la résiliation du bail qu'elle a fait notifier à M. J._____. Dont acte.
> J'attends donc les justifications que vous aurez préparées avec votre cliente pour le 10 février prochain au plus tard.

Il sera fait état de la présente en toutes circonstances.
Veuillez croire, mon cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués ».

c) Par courrier du 12 février 2021, le conseil de l'intimée a remis au conseil de l'appelant une lettre datée du 11 février 2021, signée par l'intimée, aux termes de laquelle elle indiquait qu'elle avait résilié le bail à ferme « afin d'exploiter personnellement la chose affermée ».

8. **a)** En parallèle, l'école G._____ a décerné à Y._____, respectivement à son épouse B._____ – uniques actionnaires de l'intimée – un certificat d'arboriculteur/trice patenté/e le 3 juillet 2014, attestant qu'ils avaient suivi les cours et subi avec succès les examens prévus par le règlement. Ce certificat attestait de 248 périodes de cours sur 30 jours de formation prodiguées du 27 août 2013 au 24 juin 2014.

b) Y._____ et B._____ sont affiliés auprès de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS comme indépendants depuis le 1er janvier 2018, respectivement le 1er janvier 2017, dans les domaine respectifs de la « production agricole » et l'« agriculture ».

c) Y._____ ainsi que B._____ ont réussi l'examen pour l'obtention du permis de traiter, organisé par l'école G._____. Ils ont également suivi une formation de base « pour contrôleur feu bactérien » selon attestation délivrée le 27 mai 2014 par la police phytosanitaire dépendant du Service de l'agriculture.

d) Y._____ est devenu membre de l'association pour la sauvegarde du patrimoine fruitier FRUCTUS.

e) B._____ a en outre participé à un cours d'introduction à l'arboriculture biologique en 2019.

f) Le Service de l'agriculture et de la viticulture, secteur paiements directs et données agri-viticoles, a, par décision du 14 mai

2018, notamment reconnu l'exploitation d'Y._____ et B._____ comme une exploitation au sens de l'art. 6 OTerm (ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation ; RS 910.91).

g) Y._____ et B._____ sont également devenus membres, selon courriel du 9 février 2021, de l'office de vulgarisation agricole de M._____.

h) Y._____ ainsi que B._____ ont annoncé, dans le cadre du recensement des parcelles 2021, exploiter les parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune d'A._____ ([...]), sous le numéro d'exploitation [...].

9. **a)** Y._____ et B._____ ont signé un contrat de prestation avec la haute école de viticulture et d'œnologie de [...] les 7 et 10 octobre 2021 pour la mise en place de trois fermentations de jus de pommes, collaboration prévue sur plusieurs millésimes afin de les accompagner à la mise au point d'un cidre haut de gamme.

En amont de cette démarche, Y._____ et B._____ ont pris conseil sur la variété des pommes pour la production d'un cidre artisanal haut de gamme (lettre du 24 juillet 2017, pièce 126), effectué des analyses des sols (pièce 127), puis acheté les variétés de pommiers (pièces 128 et 129).

b) L'intimée a en outre conclu le 2 août 2021 un contrat de durée indéterminée, avec effet au 1er janvier 2021, avec N._____ Sàrl (M._____). Dans ce cadre, cette dernière, en collaboration avec Y._____ et B._____, s'est engagée à fournir des conseils et assurer un suivi technique sur tous les aspects relatifs à la production végétale sur les surfaces agricoles dont l'intimée était propriétaire.

Dans le cadre de cette collaboration, N._____ Sàrl a établi un « rapport relatif à l'estimation des marges brutes des cultures et de l'estimation des paiements directs » laissant apparaître pour l'intimée des

marges brutes d'un total de 43'560 fr., sans contributions, et un total des paiements directs estimés à quelques 66'600 francs.

c) Un budget « exploitation agricole » pour les années 2022 à 2031 a été établi, en tenant compte du chiffre d'affaires résultant de la production arboricole et des grandes cultures – sur la base des estimations effectuées par N._____ Sàrl – et des charges d'exploitation prévisibles.

d) L'intimée a commandé trois machines pour l'exploitation agricole, soit notamment un déchaumeur, un élévateur et un tracteur, dont les prix de vente étaient respectivement de 17'232 fr., 47'200 fr. et 170'354 fr., selon factures établies le 31 janvier 2022 par L._____ Sàrl à [...].

Le permis de circulation pour le tracteur agricole a été délivré le 1er février 2022 à l'intimée.

B._____, entendue en qualité de témoin par la présidente, a confirmé qu'à la suite de la formation suivie en 2014, elle s'occupait au quotidien en tant qu'activité principale de l'arboriculture et de la sylviculture, sur le Domaine des I._____, soit l'ancien verger présent depuis 2010, dont la surface était de 1 à 1.5 hectares. Des nouvelles variétés avaient été plantées en 2018. La première cuvée de cidre avait eu lieu en automne 2021 et la deuxième était en pleine fermentation. Sur le pourcentage que représentait cette activité, elle a répondu qu'elle pourrait adhérer à un 50 % tel que proposé par le conseil de l'intimée. Elle souhaitait, avec Y._____, mettre en place une vision intégrée et cohérente du point de vue de la biodiversité et de la production sur l'ensemble du domaine, raison pour laquelle son époux et elle-même avaient le projet d'intégrer des grandes cultures et de gérer l'ensemble du domaine comme ils le faisaient alors pour le verger. Lors de son interrogatoire par la présidente, Y._____ a confirmé qu'il comptait faire personnellement les tâches sur le domaine concernant les grandes cultures, au moyen de ses propres machines, soit le travail du sol, de semailles, d'apport d'engrais et le suivi phytosanitaire, au début avec

l'aide d'un spécialiste. Il a indiqué que la récolte serait faite par un tiers, que cela était usuel pour la plupart des agriculteurs qui n’avaient pas de moissonneuse-batteuse, et qu'il allait, avec son épouse, commercialiser directement les produits récoltés auprès des centrales d'achat.

Toujours lors de son témoignage, B._____ a par ailleurs confirmé qu'elle avait du temps à disposition, n'ayant pas d'autre activité, et que son époux bénéficiait d'une flexibilité qui lui permettait d'intervenir sur le domaine lorsque cela était nécessaire, qu’il avait restructuré son organisation professionnelle et dégagerait plus de temps en fonction des travaux à effectuer au départ de l’appelant. Lors de son interrogatoire, Y._____ a confirmé qu'il avait décidé fin 2019 – début 2020 de réorganiser son temps, ce qui l'avait conduit à quitter son poste d'associé dans le cabinet [...] et à démarrer une « étude d'avocat indépendante » avec deux autres associés. Dans le cadre de cette réorganisation, il avait été clair avec ses nouveaux associés sur le fait que la gestion du domaine serait prioritaire dans les tâches à effectuer, et les associés avaient été avertis par écrit. Y._____ a confirmé qu'actuellement, il arrivait à dégager du temps lorsque c'était nécessaire pour la gestion du domaine et que cela était sa priorité.

Concernant la revitalisation des vergers, B._____ a confirmé à la présidente avoir organisé un grand voyage en Normandie en prenant contact auparavant avec des producteurs, et avoir effectué d'autres visites en Suisse, notamment à Fribourg, pour les aider – son époux et elle-même – à déterminer le goût qu'ils voulaient donner au cidre et les variétés envisageables dans leur région.

10. **a)** À la suite du dépôt d'une requête le 15 avril 2021, les parties ont été convoquées le 20 avril 2021 à une audience de conciliation, laquelle s'est tenue devant la Commission de conciliation en matière de baux à ferme agricole de la Préfecture de Morges en date du 24 juin 2021. Aucun accord n'a pu être trouvé lors de ladite audience, de sorte qu'un procès-verbal valant autorisation de procéder a été notifié le lendemain aux parties.

b) Par demande du 27 août 2021, l'appelant a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais judiciaires et dépens :

« Principalement

I.-

Dire, soit constater que la résiliation notifiée par T._____ SA à J._____ le 18 janvier 2021 du contrat de bail à ferme d'entreprise agricole conclu le 14 juin 2010 est nulle, non avenue et de nul effet.

Subsidiairement

II.-

Annuler la résiliation notifiée par T._____ SA à J._____ le 18 janvier 2021 du contrat de bail à ferme d'entreprise agricole conclu le 14 juin 2010.

Plus subsidiairement

III.-

Prolonger le contrat de bail à ferme d'entreprise agricole conclu entre J._____ et T._____ SA le 14 juin 2010 jusqu'au 15 juin 2028. »

Par réponse du 2 décembre 2021, l'intimée a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet intégral des conclusions prises par l'appelant dans sa demande du 27 août 2021.

c) L'intimée a déposé une requête de *nova* le 8 février 2022.

L'appelant s'est déterminé sur les nouvelles allégations de l'intimée par procédé écrit du 27 avril 2022.

d) Une ordonnance de preuves a été rendue le 7 juin 2022 par la présidente, refusant notamment la preuve par expertise offerte par l'appelant.

e) L'intimée a déposé une seconde requête de *nova* le 20 octobre 2022.

Par courrier du 2 novembre 2022, la présidente a déclaré recevables les *nova* de l'intimée et a imparti un délai au 3 novembre 2022 à l'appelant pour se déterminer sur les nouveaux allégués.

L'appelant s'est déterminé sur les nouvelles allégations de l'intimée, a introduit à son tour de nouveaux allégués dans son écriture du 3 novembre 2022 et a conclu au maintien des conclusions prises dans sa demande du 27 août 2021.

f) À l'audience de plaidoiries finales tenue par la présidente le 7 novembre 2022, l'intimée a déposé des déterminations datées du même jour sur les déterminations de l'appelant du 3 novembre 2022. Les parties ont ensuite été interrogées et trois témoins – à savoir B._____, P._____, ingénieure agronome, et C._____, comptable de l'appelant depuis mai 2021 – ont été entendus.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 Le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) s'applique aux prétentions civiles découlant de la LBFA (art. 47 LBFA).

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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la

Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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).

1.1.2 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé.

Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à 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 ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4).

1.2 En l’espèce, l’intimée conclut à l’irrecevabilité de l’appel, au motif qu’il serait dépourvu de motivation suffisante. Si l’appel comporte effectivement des griefs insuffisamment motivés, sur lesquelles il sera

revenu ci-dessous, on ne saurait toutefois considérer que cette écriture est à ce point viciée intrinsèquement qu’elle devrait être purement et simplement déclarée irrecevable. L’appel discute en effet de passages du jugement entrepris, de sorte qu’il présente une motivation suffisante au stade de la recevabilité.

Au surplus, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (cf. ATF 136 III 196 consid. 1.1 ; TF 4A_223/2022 du 6 juillet 2022 consid. 1), l’appel est recevable.

La réponse a également été déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC).

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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d’appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d’appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d’appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

2.2

2.2.1 L’intimée a produit une pièce avec sa réponse du 1er juin 2023, soit le Règlement de formation années scolaires 2013-2014 du 6 août 2013 de l’école G._____ pour la patente arboricole. Elle fait valoir que ce règlement est notoire (cf. déterminations du 22 juin 2023), de même que l’information qu’il contient selon laquelle la formation concernée donne droit aux paiements directs selon décision de l’Office fédéral de l’Agriculture du 6 février 2013, estimant en outre que les conditions pour qu’une formation soit reconnue selon l’OPD (ordonnance du 23 octobre 2013 sur les paiements directs versés dans l’agriculture ; RS 910.13) relèvent du droit.

2.2.2

2.2.2.1 L’art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s’ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s’ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s’en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux alors 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 l’art. 317 al. 1 let. b CPC 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 les faits n’ont pas pu être invoqués ou les moyens de preuve produits en première instance. Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III

349 consid. 4.2.1 et réf. cit. ; ATF 143 III 42 consid. 4.2 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.2).

2.2.2.2 A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

2.2.3 En l'espèce, c'est à raison que l'intimée ne soutient pas que la pièce nouvelle ou l'information qu'elle contient relative à une décision de l'Office fédéral de l'Agriculture seraient des vrais *nova* – ces pièce/décision datant de 2013 –, ni ne prétend que, bien qu'ayant fait preuve de la diligence requise, elle ne pouvait s'en prévaloir devant l'autorité de première instance. La recevabilité de ces éléments ne saurait dès lors être acquise sous l'angle de l'art. 317 al. 1 CPC.

En outre, si les conditions pour qu'une formation soit reconnue selon l'OPD (cf. art. 4 OPD) et donne ainsi droit aux paiements directs relèvent effectivement du droit, leur application dans un cas concret à une formation déterminée est en revanche une question de fait, dépendant des caractéristiques de dite formation.

Reste à savoir s'il s'agit *in casu* d'un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC, comme soutenu par l'intimée. Certes, la décision de l'Office fédéral de l'Agriculture du 6 février 2013 mentionnée dans la pièce produite est une décision d'une autorité publique. Elle ne semble toutefois pas librement consultable, respectivement notoire, l'intimée ne la produisant au demeurant pas et ne fournissant aucun lien internet où elle serait accessible à tout public. S'agissant de la pièce produite, soit du Règlement de formation années scolaires 2013-2014 du 6 août 2013 de l'école G._____, il n'apparaît également pas consultable, la Cour de céans ayant été incapable de le trouver en libre accès et l'intimée n'ayant fourni aucune information à cet égard. Au demeurant, il est douteux que le fait qu'une formation donne droit aux paiements directs au sens de l'art. 4 OPD soit un fait notoire.

Cette question peut toutefois être laissée ouverte, dès lors que, même en considérant que la pièce nouvelle produite par l'intimée avec sa réponse, respectivement les informations qu'elle contient, sont irrecevables, l'appel doit quoi qu'il en soit être rejeté au vu des considérants qui suivent.

3.

3.1 A titre liminaire, il convient de se pencher sur un aspect de l'argumentaire de l'appelant, qu'il n'est pas aisé de saisir pleinement.

Dans le chapitre « II.- OBJET DE L'APPEL » (cf. appel p. 3), outre se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu, l'appelant expose qu'il démontrera au fond que le jugement entrepris est erroné en ce qu'il a considéré que la résiliation du contrat de bail à ferme d'entreprise agricole du 14 juin 2010 ne constituerait pas un abus de droit au sens de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et en ce qu'il a considéré que les conditions d'une prolongation de bail au sens de l'art. 15 al. 3 LBFA en sa faveur ne seraient pas réunies. Pourtant, s'il développe plus loin ses griefs afin de démontrer le caractère abusif de la résiliation au sens de l'art. 2 al. 2 CC (cf. appel pp. 7 à 16), il n'évoque plus l'art. 15 al. 3 LBFA mais fonde ses critiques sur une mauvaise application de l'art. 27 LBFA, pour se plaindre, subsidiairement, de l'absence de prolongation du contrat de bail (cf. appel pp. 16 à 20). Il invoque *in fine* dans ce cadre une prolongation du bail de six ans (cf. appel p. 20), durée maximale prévue à l'art. 27 al. 4 LBFA mais incompatible avec l'art. 15 al. 3 LBFA, qui prévoit une prolongation maximale de deux ans. Au demeurant, l'appelant évoque à nouveau brièvement l'art. 15 al. 3 LBFA dans sa réplique spontanée, pour exposer uniquement qu'à son sens, la première juge aurait considéré à tort que cette disposition « ne s'appliquerait pas au cas d'espèce et que quand bien même celui-ci s'appliquerait, la résiliation n'aurait prétendument pas de conséquence pénible pour [lui] ou sa famille, de sorte qu'une prolongation de bail ne se justifierait pas sous cet angle » (cf. réplique spontanée p. 6). Si l'appelant s'exprime effectivement et développe ses moyens s'agissant des

conséquences pénibles qu’aurait la résiliation du bail pour lui et sa famille (cf. appel pp. 18 à 20 par exemple), il ne dit en revanche mot des raisons qui justifieraient d’appliquer l’art. 15 al. 3 LBFA au cas d’espèce.

Or, la présidente a refusé toute prolongation du bail au sens de l’art. 15 al. 3 LBFA aux motifs, d’une part, que cet article ne s’appliquait pas *in casu* – la résiliation du bail à ferme étant intervenue au terme du bail et non de manière anticipée – et, d’autre part, que l’appelant avait échoué à démontrer les conséquences pénibles de la fin du bail pour lui ou sa famille.

3.2 Si une décision comporte une double motivation (c’est-à-dire deux motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires), il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune d'elles est contraire au droit (en application de l'art. 42 LTF [loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110], cf. ATF 142 III 364 consid. 2.4 ; ATF 138 III 728 consid. 3.4 ; 136 III 534 consid. 2). Cette jurisprudence trouve également application sous l'empire du CPC (cf. art. 311 CPC ; TF 4A_525/2014 du 5 mai 2014 consid. 3). On ne peut parler de double motivation que si chacun de ses pans suffit à sceller le sort de la cause (TF 4D_9/2021 du 19 août 2021 consid. 3.3.1). C'est le cas par exemple lorsque le premier juge retient qu'aucun accord (un contrat de conseil ayant pour objet une plateforme informatique) n'a été conclu entre les parties (motivation principale) et qu'il ajoute que, même si l'on admettait l'existence d'un accord, le demandeur n'aurait de toute façon pas démontré la valeur des prestations pour lesquelles il entendait être rémunéré (motivation subsidiaire) (TF 4A_614/2018 du 8 octobre 2019 consid. 3.2 ; TF 4A_525/2014 du 5 mai 2014 consid. 3).

3.3 En l’espèce, la motivation de la présidente pour rejeter toute prolongation du bail au sens de l’art. 15 al. 3 LBFA est une double motivation, chacun des deux pans du raisonnement de la première juge justifiant de manière indépendante le refus de toute prolongation. Dès lors, pour peu qu’il faille comprendre l’appel comme portant notamment sur cette question, il appartenait à l’appelant de démontrer que non

seulement la résiliation entraînerait des conséquences pénibles pour lui et sa famille – ce qu'il a fait, mais également que l'art. 15 al. 3 LBFA est bien applicable à son cas, ce qu'il n'a finalement pas tenté. Partant, tout éventuel grief de l'appelant contre la non-prolongation de son bail en application de l'art. 15 al. 3 LBFA est irrecevable.

4.

4.1 Cela étant précisé, l'appelant ne conteste pas que le contrat portant sur les parcelles concernées soit un contrat de bail à ferme agricole au sens de l'art. 4 LBFA et que ce contrat a été résilié par l'intimée pour le prochain terme au 15 juin 2022, l'appelant ne soutenant pas qu'il s'agirait d'une résiliation anticipée.

L'appelant indique en revanche considérer que la résiliation de son bail à ferme agricole serait constitutive d'un abus de droit au double motif que « la résiliation est intervenue en raison du fait qu'il a fait valoir de bonne foi ses droits en contestant la validité de l'autorisation obtenue par l'intimée au moment de l'acquisition du domaine des I._____, le 14 juin 2010, au moyen de déclarations et engagements contraires à la réalité » et que « le motif évoqué pour la résiliation du bail, à savoir l'exploitation personnelle par l'intimée du domaine, relevait de la posture procédurale et ne correspondait aucunement à la réalité de la situation ». On comprend ainsi que l'appelant se plaint du fait que l'intimée aurait indiqué un faux motif (l'exploitation personnelle) à l'appui de la résiliation, qui constituerait en réalité un congé-représailles.

L'appelant soutient subsidiairement que le bail devrait être prolongé au sens de l'art. 27 LBFA, l'exclusion d'une telle prolongation retenue par la première juge en application de l'art. 27 al. 2 let. c LBFA n'étant pas réalisée dès lors que l'intimée n'avait pas démontré que son administrateur co-actionnaire Y._____ et sa co-actionnaire B._____ entendaient exploiter personnellement le domaine agricole. Il fait en outre valoir que la fin du contrat de bail à ferme pour le 15 juin 2022 aurait pour

lui des conséquences à tout le moins pénibles, sans que les prétendus intérêts de l'intimée le justifient.

4.2

4.2.1

4.2.1.1

4.2.1.1.1 Les baux à ferme portant sur des exploitations agricoles ou sur des immeubles affectés à l'agriculture sont régis par la LBFA (art. 276a al. 1 CO), cette loi constituant une *lex specialis* par rapport aux art. 275 ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220) (Carron, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd, Bâle 2017 [cité ci-après : CPra-Bail], nn. 3 et 4 ad art. 275 CO). 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 (art. 276a al. 1 CO et 1 al. 4 LBFA). Les besoins du fermier agricole ne sont en effet pas les mêmes que ceux d'un fermier non agricole (Carron, CPra-Bail, n. 13 ad art. 276a CO). Les art. 271 ss CO (en relation avec l'art. 300 CO) régissant la protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne sont ainsi pas applicables aux causes soumises à la LBFA (CACI 31 octobre 2018/613 consid. 3.2 ; Carron, CPra-Bail, n. 15 ad art. 276a CO).

4.2.1.1.2 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).

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 1re phrase LBFA). La possibilité de demander la motivation du congé n'est

qu’une prescription d’ordre. Une résiliation est ainsi valable même si le bailleur, interpellé, n'en donne pas les motifs (Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2e 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, spéc. p. 292, n. 222.61). Il n'y a ainsi pas de limitation à la résiliation (CACI 5 septembre 2022/448 consid. 4.2.2 ; CACI 31 octobre 2018/613 consid. 3.2 ; Studer/Hofer, *ibidem*).

4.2.1.2 Chacun est tenu d’exercer ses droits et d’exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Contrairement au régime de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_560/2017 du 1er mars 2018 consid. 3.2), ici inapplicable dès lors qu’il concerne les baux d’habitations et de locaux commerciaux, l'abus de droit doit être manifeste (CACI 5 septembre 2022/448 consid. 4.2.1 ; CACI 31 octobre 2018/613 consid. 3.3.3).

La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 143 III 666 consid. 4.2 ; ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.4). Il incombe à la

partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières autorisant à retenir une telle exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 ; ATF 133 III 61 consid. 4.1). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 ; sur le tout : TF 4A_454/2022 du 17 novembre 2022 consid. 5.1).

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 ; CACI 5 septembre 2022/448 consid. 4.2.1 ; CACI 31 octobre 2018/613 consid. 3.3.3).

4.2.2 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 bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée (let. c).

S’agissant de la capacité à être exploitant à titre personnel, il y a lieu de se référer à l’art. 9 LDFR (TF 4A_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 2 et les réf. cit. ; CACI 21 mars 2022/148 consid. 3.2.2). A teneur de cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1). En outre, est capable d'exploiter à titre

personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2).

L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2), distinction qui provient de l'ancien droit successoral paysan (cf. art. 620 et 621 al. 2 aCC). La jurisprudence du Tribunal fédéral en définit plus précisément les contours (TF 2C_520/2021 du 21 décembre 2021 consid. 6.2).

Pour ce qui est tout d'abord de l'exploitant à titre personnel, l'art. 9 al. 1 LDFR distingue l'exploitant à titre personnel d'immeubles et l'exploitant à titre personnel d'entreprises agricoles. Dans le premier cas, il suffit que l'exploitant cultive personnellement les terres ; dans le second, il doit encore diriger personnellement l'entité que constitue l'entreprise agricole. Il ne saurait pourtant se contenter de cette activité directrice et doit, très concrètement, y travailler d'une manière substantielle (ATF 115 II 181 consid. 2a et 2b ; ATF 107 II 30 consid. 2). Travailler soi-même la terre au sens de cette disposition signifie effectuer une partie importante du travail aux champs, à l'étable et à la ferme (y compris le travail administratif), ainsi que le travail en relation avec la commercialisation des produits. Ceci implique, dans les petites unités, que la personne concernée effectue elle-même la grande partie des travaux des champs et de gestion du bétail ; dans les entreprises plus importantes, elle peut bien entendu recourir à du personnel, respectivement à d'autres membres de sa famille. Même dans ce cas, elle ne saurait pourtant ne s'occuper que de la gestion et doit toujours, concrètement, exécuter personnellement les travaux inhérents à l'exploitation en plus de la direction de l'entreprise. Pour de nouveaux immeubles qu'il n'exploite pas encore (par exemple en tant que fermier), l'acquéreur doit s'engager à cultiver personnellement les terrains qu'il entend acquérir ; s'agissant d'un fait futur, il lui suffit de rendre ce comportement simplement vraisemblable, ce qui peut être le cas par la simple mise en évidence de ses attaches actuelles ou passées avec l'agriculture (TF 2C_783/2021 du 7 septembre 2022 consid. 6.2.1 ; TF 2C_334/2021 du 16 mars 2022 consid. 4.2 ; sur le tout :

TF 2C_520/2021 précité consid. 6.2 et les réf. cit. ; TF 2C_747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.1, non publié in ATF 135 II 123). Le droit foncier agricole ne crée pas un statut exclusif pour les agriculteurs : toute personne qui exerce une activité agricole à titre de loisir peut également être considérée comme exploitante à titre personnel, si elle remplit les conditions de l'art. 9 LDFR (TF 2C_334/2021 précité consid. 4.2 et la réf. cit.).

Quant à la capacité d'exploiter à titre personnel (art. 9 al. 2 LDFR), elle suppose que la personne intéressée possède la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole (ATF 110 II 488 consid. 5 [critères développés en application des art. 620 ss aCC mais qui restent pertinents sous la loi sur le droit foncier rural : ATF 134 III 586 consid. 3.1.2]). Une telle capacité n'existe, en règle générale, que si la personne a fréquenté une école d'agriculture ou possède une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble qu'elle entend acquérir (on ne peut exiger des agriculteurs de loisirs qu'ils aient suivi une formation agricole complète [TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1]) ou encore, suivant les cas, si elle a déjà exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable à celui qu'elle entend acheter (TF 2C_334/2021 précité consid. 4.2 ; TF 4A_260/2019 précité consid. 2.3 ; TF 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1 ; TF 5A.9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2b, 2c et 4a). La capacité d'exploiter à titre personnel doit en outre être examinée au regard de la capacité et de la situation financières de celui qui entend reprendre l'entreprise agricole, le principe de l'exploitation à titre personnel ne pouvant déployer ses effets que si l'acquéreur est à même d'exploiter de manière durable (TF 5C.5/1998 du 12 février 1998 consid. 4a ; sur le tout : TF 2C_520/2021 précité consid. 6.2 et les réf. cit.). Un projet générant un revenu n'est pas une condition pour l'octroi d'une autorisation d'acquérir un immeuble agricole, puisqu'un tel immeuble peut être acheté dans le but d'y exercer un hobby (l'acquéreur devant cependant toujours être un exploitant à titre personnel ; TF 2C_334/2021 précité consid. 5.1.3 et les réf. cit.).

Les entreprises agricoles peuvent être exploitées sous la forme d'une personne morale. Les personnes morales remplissent l'exigence de l'exploitation à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR) lorsque le/leurs membre/s ou associé/s disposant d'une participation majoritaire remplit/remplissent les conditions posées pour être reconnu/s comme exploitant à titre personnel ou qu'au moins la majorité de ces personnes travaille dans l'exploitation (TF 2C_20/2021 du 19 novembre 2021 consid. 7.1 ; TF 5A.22/2002 du 7 février 2003 consid. 2.2 in RDAF 2004 I 846). En outre, le détenteur de la participation majoritaire doit pouvoir disposer de l'entreprise, constituant l'actif principal de la personne morale, de manière à pouvoir l'utiliser comme instrument de travail, comme s'il en était directement propriétaire. Les personnes morales ne sont toutefois reconnues comme exploitantes à titre personnel qu'avec retenue (sur le tout : ATF 140 II 233 consid. 3.2.1 – 3.2.3 ; TF 4A_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 5.2).

La question de savoir si une personne est habilitée à exploiter elle-même des terres agricoles est une question de fait (TF 4A_260/2019 précité consid. 2). La charge de la preuve afférente à la volonté du bailleur – respectivement de ses membres ou sociétaires – d’exploiter la chose affermée personnellement, ainsi qu’à son aptitude à le faire, incombe à l’intéressé. La volonté d’exploitation personnelle étant un fait interne, celle-ci ne peut être établie qu’à partir de circonstances extérieures (CACI 21 mars 2022/148 consid. 3.2.2. ; Studer/Hofer, *op. cit.*, n. 586 ad art. 27 LBFA, p. 403 et les réf. cit.).

4.3 D’emblée, il est relevé qu’Y._____ et B._____ sont les uniques actionnaires de l’intimée, le premier étant en outre son administrateur. Ainsi, pour que l’intimée remplisse l'exigence de l'exploitation à titre personnel, la qualité d’exploitants à titre personnel doit pouvoir être reconnue aux prénommés.

Cela étant précisé, force est de constater que le présent arrêt peut se résumer à déterminer si, ainsi que le soutient l’appelant et

contrairement à ce qu'a retenu la présidente, l'intimée n'a en réalité pas démontré que ses actionnaires exploiteront personnellement la chose affermée. Dans la négative, soit si l'appelant échoue à démontrer sa position, alors non seulement le bail ne saurait être prolongé au sens de l'art. 27 LBFA, dès lors que les conditions de l'exclusion d'une telle prolongation seraient remplies selon l'art. 27 al. 2 let. c LBFA, mais l'argumentaire de l'appelant relatif à l'abus de droit tomberait également, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur sa pertinence juridique. En effet, dans cette dernière hypothèse, l'intimée n'aurait pas indiqué un motif fallacieux à l'appui de sa résiliation, mais bien la réalité. Il est encore précisé qu'il ne serait alors pas utile de déterminer si la résiliation entraînerait des conséquences pénibles pour l'appelant, un tel critère devant uniquement être pris en compte dans l'appréciation générale de l'art. 27 al. 1 LBFA et non en cas d'exclusion du principe de la prolongation fondée sur l'art. 27 al. 2 LBFA, puisqu'il n'y a alors plus de place pour le pouvoir d'appréciation du juge, qui doit refuser de prolonger le bail lorsque l'un des motifs mentionnés à ce dernier alinéa se présente (Studer/Hofer, *op. cit.*, pp. 383 s.).

Seul est ainsi déterminant le point de savoir si l'appelant démontre que la présidente a retenu de manière erronée que la partie bailleresse entendait exploiter personnellement la chose affermée.

4.4

4.4.1

4.4.1.1 Dans ce cadre, l'appelant argue que l'intimée, par ses actionnaires, ne dispose pas de la capacité professionnelle ou de la formation suffisante pour exploiter l'entreprise agricole concernée.

4.4.1.2 Dans le jugement entrepris, la présidente a retenu, à ce sujet, qu'Y._____ et B._____ avaient obtenu en 2014 une patente arboricole – décernée par l'école G._____, après réussite des examens certifiant quelques 248 périodes de cours sur 30 jours de formation qui avaient eu lieu du 27 août 2013 au 24 juin 2014. Les intéressés avaient également suivi des cours pour contrôler le feu bactérien et B._____ avait en outre

participé à un cours d'introduction à l'arboriculture biologique en 2019. La présidente a indiqué que l'école G._____ propose des cours offrant des formations initiales dans le domaine de l'agriculture en général (notamment CFC d'agriculteur ou CFC d'arboriculteur), délivre également, dans le domaine des formations professionnelles supérieures et continues, des patentes d'arboriculture destinées à préparer les candidats à installer, conduire, gérer et cultiver un verger, et dispense la formation nécessaire pour obtenir le permis de traiter les sols, que les intéressés avaient obtenu. Elle a retenu que cette école est un centre reconnu dans le Canton de Vaud qui permet d'acquérir la moyenne des qualités tant professionnelles que morales et physiques qui, d'après les usages propres à l'agriculture, sont requises pour exploiter de façon convenable un domaine agricole au sens de la jurisprudence. Selon la présidente, les actionnaires de l'intimée ont ainsi les capacités d'exploiter à titre personnel une exploitation agricole.

L'appelant rétorque que les actionnaires de l'intimée n'ont aucune formation particulière dans le domaine agricole et qu'ils ont uniquement suivi « une très brève formation limitée à une seule exploitation arboricole, formation donnée sur une trentaine de jours ». Selon l'appelant, cette formation avait pour but de fournir les bases de l'exploitation d'un verger de l'ordre de 1.5 hectares, mais n'avait rien à voir avec l'exploitation d'une entreprise agricole portant sur 40 hectares. L'appelant fait valoir qu'en outre, un exploitant au sens de l'art. 9 LDFR suppose la possibilité de percevoir notamment des paiements directs. Or, à forme de l'art. 4 OPD, une formation complète dans le champ de l'agriculture certifiée par la délivrance d'une attestation fédérale de formation professionnelle au sens de l'art. 37 LFPR ou d'un certificat fédéral de capacité au sens de l'art. 38 LFPR est indispensable. La formation suivie par Y._____ et B._____ ne leur permettrait ainsi pas de remplir ces conditions et, par conséquent, de percevoir des paiements directs. L'appelant ajoute que l'intimée « a fait produire en procédure divers contrats démontrant que ses actionnaires ne sont pas capables d'exploiter seuls l'entreprise agricole, puisqu'ils nécessitent l'appui de nombreux mandataires ».

4.4.1.3 La position de l'appelant ne saurait être suivie.

En effet, celui-ci soutient que la formation des actionnaires de l'intimée serait insuffisante, en définitive au seul motif que dite formation aurait eu pour but l'exploitation d'un verger de l'ordre de 1.5 hectares et non de 40 hectares. Or, ces faits ne sont pas constatés dans le jugement entrepris et l'appelant ne motive aucunement qu'il y aurait lieu de compléter un état de fait lacunaire à cet égard, ni ne fait référence à une quelconque pièce censée les établir. Quoi qu'il en soit, on ne voit pas, et l'appelant ne le démontre pas, que la gestion par l'intimée de la surface arboricole qu'elle exploite depuis plusieurs années ne lui aurait pas permis d'acquérir l'expérience et les compétences nécessaires à la gestion d'un plus grand domaine, compte tenu des formations acquises par ses actionnaires. En particulier, l'appelant se garde bien d'énoncer les difficultés que l'intimée ne serait pas en mesure de surmonter. En outre, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il affirme que la formation en arboriculture aurait été très brève, puisque le certificat d'arboriculteur patenté a été délivré par une école reconnue pour la qualité des formations qu'elle dispense, ce qu'il ne remet pas en question du reste. Ainsi l'appelant ne démontre pas que la présidente aurait erré en retenant de manière étayée que la formation des actionnaires de l'intimée constitue une formation agricole adéquate *in casu*. Il se contente en réalité d'opposer péremptoirement son appréciation à celle de la présidente, sans pour autant discuter des motifs du jugement entrepris. Partant, son grief est irrecevable, respectivement doit être rejeté.

En outre, contrairement à ce qu'il soutient, la perception de paiements directs au sens de l'OPD n'est pas une condition à la reconnaissance de l'exploitation personnelle telle que définie par la jurisprudence (cf. TF 2C.747/2008 du 5 mars 2009 consid. 3.3 *in fine*), étant rappelé que l'on ne peut exiger des agriculteurs de loisirs qu'ils aient suivi une formation agricole complète (cf. consid. 4.2.2 *supra*). Par ailleurs, ainsi que retenu ci-dessus (cf. consid. 2.2.3 *supra*), le fait de savoir si une formation déterminée remplit les conditions de l'art. 4 OPD et permet ainsi

l’obtention de paiements directs est une question de fait. Partant, il ne suffit pas pour l’appelant d’affirmer de manière définitive que la formation d’Y._____ et B._____ ne leur permettrait pas d’obtenir des paiements directs, encore faut-il qu’il démontre pour quelle(s) raison(s) cela ne serait pas possible, ce qu’il ne fait aucunement. Son grief est ainsi insuffisamment motivé. Par surabondance, le jugement entrepris ne traite pas de cette question et l’appelant ne soutient pas qu’il aurait allégué en première instance que la formation des actionnaires de l’intimée serait insuffisante à cet égard. Il s’agit ainsi d’un fait nouveau, dont la recevabilité doit être examinée à l’aune de l’art. 317 al. 1 CPC. Or, à l’évidence, il ne saurait s’agir d’un vrai *nova*. En outre, l’appelant n’explique aucunement les raisons pour lesquelles il n’aurait pas pu alléguer ce fait en première instance, de sorte qu’il ne démontre pas qu’il aurait fait preuve de la diligence requise. Partant, ce fait nouveau serait de toute manière irrecevable (cf. consid. 2.2.2.1 *supra*). Au vu de ce qui précède, le grief de l’appelant relatif aux paiements directs est irrecevable, respectivement doit être rejeté.

La référence de l’appelant aux « divers contrats » produits en première instance – sans plus amples précisions s’agissant desdits contrats, qui démontreraient que les actionnaires de l’intimée ne sont pas capables d’exploiter seuls l’entreprise agricole, est insuffisamment motivée et partant irrecevable. Il n’appartient en effet pas à la Cour de céans de fouiller le dossier de première instance et de choisir les pièces qui conviendraient pour étayer l’argumentation lapidaire proposée. Il ressort au demeurant du jugement litigieux que la présidente a retenu que les actionnaires de l’intimée se sont adjoints les services de professionnels (N._____ Sàrl de M._____) pour commencer l'exploitation des grandes cultures. Elle a conclu qu’il lui paraissait ainsi évident que si les professionnels du milieu agricole s'engageaient auprès de l’intimée pour l'aider à exploiter son domaine, celle-ci, et plus précisément ses deux seuls actionnaires, avaient acquis les connaissances nécessaires pour gérer une entreprise agricole. A nouveau, l’appelant ne démontre pas les raisons pour lesquelles l’appréciation de la présidente serait erronée, se limitant à soutenir l’inverse. Il ressort plutôt de ce qui précède que les

actionnaires de l’intimée ont pris soin de s’assurer l’appui de professionnels en vue de leur prochaine activité, ce qui tend à démontrer leur diligence et leur sérieux.

Au surplus, on relèvera, sans que cela soit déterminant, qu’il ressort du jugement entrepris que, depuis 2011, les actionnaires de l’intimée ont entrepris des démarches pour revitaliser un verger d’une surface de 1 à 1.5 hectares, exclu du bail à ferme agricole conclu avec l’appelant, et ont commencé la production de cidre, qui était encore en phase de test au moment de la reddition du jugement querellé, cela en collaboration avec le centre de viticulture et d'œnologie de […], reconnu pour sa compétence dans le domaine viticole notamment. Selon la présidente, pour exploiter ce verger, outre l'acquisition des connaissances nécessaires, les intéressés ont acquis le matériel nécessaire, se sont inscrits auprès de la Caisse de compensation en qualité d'indépendants dans le domaine de l'agriculture et ont déclaré le verger dans le cadre du recensement des parcelles, sous un numéro d'exploitation. En parallèle, Y._____ et B._____ exploitent environ 84 hectares de forêt. Ce qui précède tend à confirmer que les intéressés disposent, avec leur formation, des capacités professionnelles pour exploiter le domaine agricole concerné. L’appelant n’évoque pas les éléments qui précèdent, sauf pour affirmer que la production de cidre, toujours « en phase de test » alors même qu’elle aurait débuté depuis pratiquement 10 ans, confirmerait l’absence de compétences professionnelles des actionnaires de l’intimée. S’il ressort du jugement litigieux qu’Y._____ et B._____ exploitent un verger de 1 à 1.5 hectares depuis 2011, il n’est toutefois pas établi que les intéressés entreprennent de produire du cidre depuis le début. A défaut de faire référence à une quelconque pièce censée démontrer que cela ferait « pratiquement 10 ans » qu’ils tenteraient de produire du cidre, l’argument de l’appelant est inconsistant, étant au surplus relevé qu’il ressort du jugement entrepris que la première cuvée de cidre a eu lieu en automne 2021. Au demeurant, le simple fait d’effectuer des tests en vue de la commercialisation d’un produit ne saurait démontrer l’incompétence des actionnaires de l’intimée à gérer un domaine agricole.

L’appelant échoue ainsi à démontrer que ce serait à tort que la présidente a retenu qu’au regard de l’ensemble des éléments au dossier, Y._____ et B._____ avaient établi qu’ils disposaient de la capacité professionnelle et de la formation suffisantes pour exploiter l’entreprise agricole concernée.

4.4.2

4.4.2.1 L’appelant soutient ensuite que les actionnaires de l’intimée n’ont pas apporté la preuve de l’exploitation à titre personnel.

4.4.2.2 Dans le jugement querellé, la présidente a retenu que l’intimée avait rendu vraisemblable que ses deux seuls actionnaires géreraient et exécuteraient personnellement les travaux agricoles, énumérant précisément les activités qu'ils déploieraient, mais également les tâches qu'ils délégueraient conformément à l'usage local (récolte assumée par un tiers possédant une moissonneuse-batteuse). Les actionnaires de l’intimée avaient également la disponibilité nécessaire pour effectuer de tels travaux. Selon la présidente, d'une part, B._____ n'avait pas d'activité professionnelle autre que l'exploitation du verger, et d'autre part Y._____ avait réorganisé son temps de travail et son autre activité pour pouvoir assumer une grande partie des travaux agricoles. L’intimée était en outre propriétaire des bâtiments nécessaires pour l'exploitation du domaine. La première juge a considéré que l’intimée, en produisant un budget pour les années à venir – établi sur la base d'estimations effectuées par des professionnels de la branche, avait ainsi démontré de manière convaincante qu'en intégrant les grandes cultures, l'exploitation pourrait à terme être rentable. L’intimée avait dès lors rendu vraisemblable, s'agissant d'un fait futur, que ses actionnaires s’étaient engagés activement à cultiver personnellement les terrains actuellement affermés.

L’appelant fait grief à la première juge d’avoir retenu que l’exploitation à titre personnel aurait été rendue vraisemblable, ce qui ne respecterait pas l’exigence de preuve au sens de l’art. 8 CC. En outre,

compte tenu des liens familiaux entre B._____ et l'administrateur de l'intimée Y._____, ainsi que de ses liens économiques avec l'intimée en sa qualité de co-actionnaire, ses déclarations ne pourraient être considérées comme probantes. Cela vaudrait d'autant moins que l'avocat de l'intimée aurait reconnu avoir eu des contacts avec l'intéressée. Selon l'appelant, la présidente ne pouvait ainsi pas retenir, sur la base des déclarations de B._____, que celle-ci et son époux géreraient personnellement l'exploitation.

En outre, l'appelant estime qu'il apparaît totalement invraisemblable qu'Y._____, avocat et expert fiscal de formation et de profession, fondateur d'un bureau d'avocats « il y a deux ans », renonce à son activité professionnelle et aux « revenus extrêmement confortables » qu'il en retirerait pour se lancer dans l'exploitation d'un domaine agricole.

Enfin, l'appelant argue que la présidente ne pouvait retenir que l'intimée avait démontré que l'exploitation serait rentable. Il estime que la pièce 131 – intitulée « budget d'exploitation agricole 2022-2031 » – produite par l'intimée en procédure de première instance « aligne comme des noix sur un bâton, des chiffres dont la pertinence n'a pas été évaluée ». Il relève que l'ensemble des projections tient compte de « paiements directs nets » de 66'602 fr. par année. Or, comme déjà évoqué, Y._____ et B._____ ne rempliraient pas les conditions de l'art. 4 OPD pour en bénéficier. En retranchant ainsi le montant de 66'602 fr. du budget produit par l'intimée, il ressortirait de dite pièce 131 que l'exploitation projetée par l'intimée serait déficitaire durant plus de sept ans. Enfin, selon l'appelant, rien n'indiquerait que les autres chiffres mentionnés dans la pièce 131 seront atteints.

4.4.2.3 En l'espèce, il convient d'emblée de relever que l'appelant se méprend sur le degré de la preuve exigé concernant l'engagement des actionnaires de l'intimée de cultiver personnellement le domaine agricole. En effet, la jurisprudence prévoit précisément que, s'agissant d'un fait futur, il suffit à l'acquéreur de rendre ce comportement simplement

vraisemblable (cf. consid. 4.2.2 *supra*). Aucun reproche ne saurait ainsi être fait à la première juge à ce sujet.

En ce qui concerne le caractère probant des déclarations de B._____, la position de l'appelant ne saurait être suivie, sauf à vider l'art. 27 al. 2 let. c LBFA de sa substance. En effet, personne d'autre que les futurs exploitants ne peuvent témoigner de leur volonté intime. Surtout, ces déclarations doivent être appréciées au regard des circonstances, lesquelles les corroborent en l'occurrence.

En effet, ainsi que retenu par la présidente, à la conclusion du contrat de bail à ferme agricole en 2010, l'intimée bailleresse avait déjà consigné par écrit, dans ledit contrat, une réserve sur sa volonté d'exploiter pour son propre compte une partie de la chose affermée. On renvoie au surplus aux éléments susmentionnés, soit notamment le fait que les actionnaires de l'intimée ont ensuite commencé à se former dans le domaine agricole, en particulier en arboriculture en 2013-2014, qu'ils ont en outre commencé à s'organiser pour l'exploitation des surfaces exclues du contrat de bail, en particulier pour l'exploitation d'un verger depuis 2014 à tout le moins, et qu'ils se sont inscrits auprès de la Caisse de compensation en qualité d'indépendants dans le domaine de l'agriculture en 2017 et 2018. Ils se sont par ailleurs adjoints l'aide et les conseils de professionnels dans le cadre de cette activité, notamment en vue de son élargissement. Ils ont acquis du matériel agricole. Sur ce dernier point, l'appelant soutient (cf. ch. 53 de la réplique spontanée) que les pièces produites par l'intimée ne démontreraient pas les dernières acquisitions de matériel agricole, dès lors qu'il en ressortirait uniquement des offres pour ledit matériel. D'une part, l'appelant ne fait référence à aucune pièce à cet égard et il n'appartient pas à la Cour de céans de les rechercher, de sorte que le grief est irrecevable pour défaut de motivation. D'autre part, il ressort en réalité du dossier de première instance qu'ainsi que l'a retenu le jugement litigieux, des factures du 31 janvier 2023 pour trois machines agricoles, soit notamment un déchaumeur, un élévateur et un tracteur, dont les prix de vente étaient respectivement de 17'232 fr., 42'200 fr. et 170'354 fr., ont effectivement été produites sous bordereau

de l’intimée du 8 février 2022, avec le permis de circulation pour le tracteur délivré à celle-ci le 1er février 2022. Le grief de l’appelant est par conséquent vain.

Concernant le fait que l’appelant estime totalement invraisemblable qu’Y._____ renonce à son activité professionnelle et aux revenus en découlant, il sied de relever qu’il ne ressort pas du jugement entrepris que l’intéressé serait expert fiscal et qu’il tirerait de son activité des « revenus extrêmement confortables ». Ces faits, qui semblent nouveaux, ne sont pas recevables au sens de l’art. 317 al. 1 CPC et ne sont au demeurant pas prouvés par l’appelant, celui-ci se contentant de les affirmer sans aucune référence à une quelconque pièce. Surtout, la motivation de l’appelant n’en est pas une, mais constitue uniquement un postulat, par définition irrecevable. En effet, l’appelant ne saurait en définitive se borner à soutenir que l’avis de la présidente, selon lequel il est vraisemblable qu’Y._____, notamment, gérera et exécutera personnellement les travaux agricoles, serait totalement invraisemblable, sans démonstration rigoureuse.

Au surplus, lors de son interrogatoire, Y._____ a précisément confirmé qu'il avait décidé fin 2019 – début 2020 de réorganiser son temps, ce qui l'avait conduit à quitter son poste d'associé dans son ancien cabinet et à démarrer une nouvelle étude d'avocat avec deux autres associés, précisant que dans le cadre de cette réorganisation, il avait été clair sur le fait que la gestion du domaine serait prioritaire dans les tâches à effectuer, ce dont ses associés avaient été avertis par écrit. Y._____ a encore confirmé qu'il arrivait à dégager du temps lorsque c'était nécessaire pour la gestion du domaine, ce qui était sa priorité. Il a exposé qu’il comptait effectuer personnellement les tâches sur le domaine concernant les grandes cultures au moyen de ses propres machines, soit le travail du sol, de semailles, d'apport d'engrais et le suivi phytosanitaire, au début avec l'aide d'un spécialiste. Il a précisé que la récolte serait faite par un tiers, que cela était usuel pour la plupart des agriculteurs qui n’avaient pas de moissonneuse-batteuse, et qu'il allait, avec son épouse, commercialiser directement les produits récoltés auprès des centrales

d'achat. De son côté, B._____ a indiqué qu'elle n'avait pas d'activité professionnelle autre que l'exploitation du verger, qui représentait selon elle un taux d'occupation de 50 %. Elle a ajouté souhaiter, avec son époux, mettre en place une vision intégrée et cohérente du point de vue de la biodiversité et de la production sur l'ensemble du domaine, raison pour laquelle son époux et elle-même avaient le projet d'intégrer des grandes cultures et de gérer l'ensemble du domaine comme ils le faisaient alors pour le verger.

On ne saurait ainsi reprocher à la présidente d'avoir retenu qu'au regard de l'ensemble des éléments du dossier et au stade de la vraisemblance, Y._____ et B._____ avaient démontré qu'ils géreront et exécuteront personnellement les travaux agricoles au sens de la jurisprudence fédérale.

Enfin, s'agissant de la rentabilité de l'exploitation de l'intimée, outre le fait que ce critère rentre en réalité dans le cadre de l'appréciation de la capacité d'exploiter à titre personnel, il convient de relever qu'un projet générant un revenu n'est pas une condition, puisqu'un immeuble agricole peut être acheté dans le but d'y exercer un hobby, la situation financière de celui qui entend reprendre l'entreprise agricole devant être analysée pour déterminer – concrètement – si l'acquéreur est à même d'exploiter le domaine de manière durable (cf. consid. 4.2.2 *supra*). Cela étant rappelé, force est de constater que les arguments de l'appelant tombent à faux. En effet, comme retenu ci-dessus (cf. consid. 4.4.1.3 *supra*), son grief selon lequel les actionnaires de l'intimée ne pourraient pas percevoir de paiements directs au sens de l'OPD est irrecevable, respectivement doit être rejeté. Pour le reste, l'appelant ne formule que des critiques d'ordre général à l'encontre du budget produit en première instance sous pièce 131, sans plus amples développements. Ainsi, l'avis selon lequel « rien n'indique que les autres chiffres mentionnés [dans cette pièce] seront atteints » relève d'une simple spéculation et ne constitue pas une motivation suffisante. Au demeurant, contrairement à ce qu'il soutient, la présidente a considéré ledit budget comme probant, indiquant qu'il avait été établi par des professionnels de la branche. A cet

égard, il ressort de l'état de fait du jugement entrepris que N._____ Sàrl a établi un « rapport relatif à l'estimation des marges brutes des cultures et de l'estimation des paiements directs » (pièce 133) laissant apparaître des marges brutes d'un total de 43'560 fr., sans contributions, et un total des paiements directs estimés à quelques 66'600 francs. Or, l'appelant n'évoque aucunement cet élément, et *a fortiori* ne critique pas ce rapport, ni ne remet d'ailleurs en question le fait que N._____ Sàrl soit un professionnel de la branche. Partant, les critiques de l'appelant s'agissant de la situation financière de l'intimée sont insuffisamment motivées et partant irrecevables, respectivement doivent être rejetées dès lors que l'intéressé ne démontre pas d'erreur dans le raisonnement de la présidente.

4.4.3

4.4.3.1 L'appelant soutient encore que l'exploitation du domaine agricole par l'intimée n'entrerait pas dans le but social de celle-ci et que « le siège social de l'intimée se situe à [...] et non à [...], lieu où est censé être exploité le domaine agricole ». Il argue en outre que l'intimée ne pourrait être crue lorsqu'elle indique qu'elle entend exploiter un domaine agricole, dans la mesure où, au moment de la signature de l'acte de vente des parcelles agricoles en 2010, elle s'était engagée à l'égard de la Commission foncière rurale à exploiter une gravière et où, pratiquement 13 ans plus tard, elle ne l'avait toujours pas fait.

4.4.3.2 En l'espèce, le but de l'intimée porte notamment, selon l'art. 3 de ses statuts, sur l'exploitation des ressources du sol. Une telle formulation n'exclut pas une activité agricole. Au demeurant, si l'appelant affirme péremptoirement le contraire, il n'explique aucunement quelles en seraient les raisons. Surtout, on relèvera que l'appelant a lui-même vendu en 2010 à l'intimée les parcelles litigieuses sur lesquelles porte le bail à ferme agricole, sans qu'il ait considéré que le but de cette société constituait un empêchement. Sauf à caractériser une mauvaise foi, ce que l'appelant a accepté par le passé, soit le fait de vendre des terres agricoles à l'intimée, doit lui être opposé aujourd'hui au moment d'examiner la faculté de celle-ci à les exploiter.

S’agissant de la distance entre le siège de l’intimée et le lieu des parcelles agricoles à exploiter, l’argument est dénué de pertinence dès lors qu’on comprend bien qu’une société exerce son activité non pas directement par elle-même mais au travers des personnes physiques qui l’animent, respectivement qui ont la charge de la représenter, de sorte que le grief doit être rejeté.

Enfin, concernant l’exploitation de la gravière qui n’a toujours pas débuté, la présidente a considéré que l’argumentaire de l’appelant, qui n'avait pas convaincu la Commission foncière rurale, ne la convainquait pas non plus, dès lors que l’exploitation de ladite gravière avait été empêchée en raison d'un litige civil qui avait commencé quatre ans après l'autorisation d'acquérir, ajoutant que le fait que le procès ait été intenté par l’intimée ne signifiait pas encore qu'elle avait fourni de fausses informations à l'autorité administrative. L’appelant ne discute aucunement de la motivation de la première juge, se contentant de répéter ses arguments présentés en première instance. Le grief est ainsi irrecevable, respectivement rejeté pour les mêmes motifs que ceux avancés par la présidente et rappelés ci-dessus.

4.5 Partant, l’appelant échoue à démontrer que c’est à tort que la présidente a retenu que les conditions de l’art. 27 al. 2 let. c LBFA étaient réalisées, soit que l’intimée avait démontré que ses actionnaires entendaient exploiter personnellement la chose affermée. Aucune prolongation au sens de l’art. 27 LBFA ne saurait ainsi être imposée à l’intimée.

En outre, dès lors que l’intimée entend effectivement exploiter elle-même, par ses actionnaires, la chose affermée, le motif de résiliation indiqué à l’appelant correspond pleinement à la réalité, de sorte que l’argumentaire de ce dernier relatif à un éventuel abus de droit tombe.

5. A toutes fins utiles et sans que cela soit déterminant sur l'issue du litige, il est encore précisé les éléments suivants.

5.1 On relèvera que, s'agissant du grief de congé-représailles invoqué par l'appelant à l'appui de l'abus de droit qu'il fait valoir, outre que son raisonnement ne saurait être suivi dès lors que l'intimée a établi que le congé avait été donné pour que ses actionnaires exploitent personnellement le domaine agricole, on rappellera qu'à la conclusion du contrat de bail à ferme agricole en 2010, l'intimée avait déjà consigné par écrit, dans ledit contrat, une réserve sur sa volonté d'exploiter pour son propre compte une partie de la chose affermée. Du reste, on précisera que l'appelant, fermier et vendeur en juin 2010, n'a introduit sa requête en révocation que le 9 juin 2020 auprès de la Commission foncière rurale, soit quelques jours avant l'échéance du délai de péremption de 10 ans prévu par l'art. 71 al. 2 LDFR, alors qu'il ne pouvait ignorer, habitant la région et étant membre d'une autorité communale de la région, que l'exploitation de la gravière n'avait pas débuté.

5.2 Par ailleurs, l'appelant ne peut tirer aucun argument du fait qu'ensuite de la demande de motivation de la résiliation du bail à ferme agricole qu'il a formulée le 26 janvier 2021, le conseil de l'intimée ait dans un premier temps indiqué qu'il répondrait après en avoir conféré avec le « représentant de [s]a mandante ». On ne saurait critiquer la volonté de la partie bailleresse de discuter avec ses représentants de la réponse à donner à la demande de l'appelant, en particulier au vu du climat conflictuel qui régnait déjà entre les parties, étant rappelé que l'appelant avait déposé le 9 juin 2020 une demande en révocation de l'autorisation octroyée à l'intimée. N'est également pas critiquable le fait que l'intimée ait donné le motif de la résiliation par courrier du 12 février 2021. Surtout, contrairement à ce que semble penser l'appelant (cf. réplique spontanée p. 12), l'intimée n'avait aucune obligation de motiver la résiliation du bail à ferme agricole (cf. consid. 4.2.1.1 *supra*). Ces griefs sont dès lors vains.

6.

6.1 L’appelant fait grief à la présidente d’avoir retenu qu’il avait échoué à démontrer les conséquences pénibles pour lui de la fin du bail.

Un tel critère peut être pertinent tant dans le cadre de la prolongation de bail prévue à l’art. 15 al. 3 LBFA que dans celle prévue à l’art. 27 LBFA, en particulier dans l’appréciation générale de l’art. 27 al. 4 LBFA. Or, comme retenu ci-dessus, tout éventuel grief de l’intéressé contre la non-prolongation de son bail en application de l’art. 15 al. 3 LBFA est irrecevable (cf. consid. 3.3 *supra*) et une prolongation du bail au sens de l’art. 27 LBFA est intolérable – sans plus ample examen nécessaire – compte tenu du motif d’exclusion de l’art. 27 al. 2 let. c LBFA (cf. consid. 4.3 et 4.5 *supra*). Partant, il est inutile de déterminer si la résiliation du bail entraînerait des conséquences pénibles pour l’appelant, celui-ci ne pouvant en tirer aucun droit *in casu*. Son grief est ainsi irrelevant.

6.2 A toutes fins utiles, on précisera que le fait que l’appelant aurait « toujours respecté ses obligations et exploité les parcelles dans le respect des conditions très précises posées dans le contrat de bail à ferme » (cf. appel p. 20) est également sans importance dans la présente cause, dès lors que même si ce fait était prouvé et retenu, il ne changerait pas les raisonnements qui précèdent, respectivement le résultat du présent arrêt.

7. L’appelant invoque une violation de son droit d’être entendu. Dans ce cadre, celui-ci se plaint du fait que la présidente lui a refusé la preuve par expertise qu’il avait offerte pour démontrer les conséquences pénibles pour lui de la fin du bail. Force est toutefois de considérer qu’au vu de ce qui précède, il ne saurait être mis en œuvre une expertise portant sur des faits non pertinents dans la présente cause. Dès lors qu’on ne voit pas quelle influence la violation du droit d’être entendu invoquée par l’appelant pourrait avoir sur l’issue du litige (cf. TF 5A_395/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1.2), ce grief est vain.

8.

8.1 Avec sa réplique spontanée, l'appelant a requis – à titre de mesure d'instruction – la tenue d'une audience, « compte tenu des enjeux liés à cette affaire, soit notamment la crainte d'une perte très importante de son chiffre d'affaires ».

8.2 Selon l'art. 316 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (al. 1), ordonner un deuxième échange d'écritures (al. 2) et administrer les preuves (al. 3)

8.3 En l'espèce, la requête de l'appelant doit être rejetée. En effet, au vu des considérants qui précèdent, outre le fait que le motif avancé par l'intéressé en relation avec son chiffre d'affaires est dénué de pertinence, comme vu ci-dessus (cf. consid. 6.1 *supra*), l'appelant ne dispose pas d'un droit à être entendu par la présente autorité judiciaire de deuxième instance et son audition n'amènerait pas à poser d'autres constatations relatives à l'état de fait pertinent, selon une appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les réf. cit. ; TF 5A_388/2018 du 3 avril 2019 consid. 4.1).

9. En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il versera en outre à l'intimée la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d’appel civile
p r o n o n c e :

I. L’appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'780 fr. (mille sept cent huitante francs), sont mis à la charge de l’appelant J._____.

IV. L’appelant J._____ doit verser à l’intimée T._____ SA la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L’arrêt est exécutoire.

La présidente : Le greffier :

Du

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

- Me Alain Dubuis (pour J._____),
- Me Antoine Eigenmann (pour T._____ SA),

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

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

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

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

Le greffier :