

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 mai 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Rouleau et M. Oulevey, juges
Greffier : M. Curchod

Art. 316 al. 3 CPC ; 27 al. 1 et 2 LBFA

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 9 juillet 2024 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 9 juillet 2024, dont les motifs ont été notifiés à H._____ le 2 décembre 2024, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) a rejeté la demande déposée par H._____ contre F._____ (ndr : tendant à la prolongation de contrats de bail à ferme agricole) (I), a arrêté les frais judiciaires à 2'834 fr. et les a mis à la charge de H._____ (II), a dit que le susnommé devait verser à F._____ les sommes de 144 fr. à titre de remboursement d'avances de frais judiciaires (III) et 3'750 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la présidente a considéré que les contrats de bail à ferme agricole avaient été résiliés par le bailleur car son fils entendait exploiter la chose affermée ; que F._____ démontrait que le projet de reprise était bien réel ; que l'intéressé disposait des connaissances professionnelles requises ; que les déclarations de [...] sur la viabilité de son projet étaient corroborées par l'instruction ; que quoi qu'il en soit, la viabilité du projet n'était pas un critère de l'article 27 al. 2 let. e LBFA.

B. Par acte du 17 janvier 2025, H._____ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre ce jugement, concluant avec suite de frais et dépens principalement à sa réforme en ce sens qu'une prolongation de six ans des deux contrats de bail à ferme agricole lui est accordée, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour jugement dans le sens des considérants.

L'appelant a produit une pièce nouvelle et a sollicité, à titre de mesure d'instruction, la mise en œuvre d'une expertise.

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

1. a) Par contrat de bail à ferme agricole pour une exploitation estivage signé le 31 mars 2000, [...], le père de l'intimé, a affermé à l'appelant les parcelles nos [...], [...], [...], [...], [...], [...] (2/3), [...] (2/3), [...] (3/4), [...] et [...] sises à [...] sur la Commune d'[...].

Selon le contrat, la superficie totale des parcelles louées est de 13,5 hectares. Le fermage annuel s'élève à 2'440 francs.

b) Par contrat de bail à ferme agricole, signé également le 31 mars 2000, [...] a affermé à l'appelant les parcelles nos [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] (1/3), [...] (1/3), [...] (1/4) et [...] sises à [...] sur la Commune d'[...].

Selon le contrat, la superficie totale des parcelles louées est de 28'040 m², soit de 2,8 hectares. Le fermage annuel s'élève à 560 francs.

c) Les deux baux ont été conclus pour une période de six ans, du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2006, se renouvelant tacitement pour une nouvelle période de six ans, sauf résiliation une année à l'avance.

2. Environ cinq ans après la signature des baux précités, l'intimé a acquis les bien-fonds objets de ces contrats par succession de son père [...].

3. Par contrat signé le 2 septembre 2013, l'intimé a vendu à l'appelant une partie de l'exploitation affermée, soit les biens-fonds suivants de la Commune d'[...], représentant une surface totale de 4,6 hectares :

- Parcelle no. [...] de 8'658 m², au lieu-dit « [...]» en nature pré-champ ;
- Parcelle no. [...] de 328 m², au lieu-dit « [...]» en nature pré-champ ;
- Parcelle no. [...] de 11'474 m², au lieu-dit « [...]» en nature pré-champ ;

- Parcelle no. [...] de 10'129 m², au lieu-dit « [...]» en nature pâturage ;
- Parcelle no. [...] de 14'158 m², au lieu-dit « [...]» en nature champ, pré, pâturage ;
- Parcelle no. [...] de 1'656 m², au lieu-dit « [...]» en nature pré-champ.

4. A la suite de cette acquisition, l'appelant a continué d'affermier les biens-fonds qui n'ont pas fait objet de l'acte de vente, à savoir les parcelles nos [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...].

Selon les extraits du registre foncier établis le 17 octobre 2023, ces biens-fonds sont désignés comme suit :

- Parcelle no. [...] de 115 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage ;
- Parcelle no. [...] de 840 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (739 m²) et route, chemin (36 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 218 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (178 m²) et route, chemin (40 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 56 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (48 m²) et route, chemin (8 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 83 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage ;
- Parcelle no. [...] de 281 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (259 m²) et forêt (22 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 32'208 m², au lieu-dit « [...], [...]», en nature route, chemin (30 m²), accès, place privée (210 m²), champ, pré, pâturage (30'423 m²) et forêt (1'493 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 10'620 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (4'723 m²) et forêt (5'853 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 16'588 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (15'638 m²) et forêt (950 m²) ;

- Parcelle no. [...] de 3'877 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (3'631 m²) et forêt (246 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 47'910 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (47'910 m²) et forêt (3'723 m²) ;
- Parcelle no. [...] de 8'695 m², au lieu-dit « [...]», en nature champ, pré, pâturage (7'313 m²) et forêt (1'382 m²).

Il y a lieu de préciser que, dans le contrat de bail, les parcelles nos [...] et [...] sont désignées aux lieux-dits « [...]».

5. Les parcelles nos [...] et [...] comprennent respectivement les constructions ECA [...] et [...]. La commune a confirmé le 20 octobre 2023 que les deux bâtiments, cadastrés en tant que « bâtiment agricole », étaient conformes à la destination de la zone et pouvaient être utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole. Toutefois, les éléments au dossier n'établissent pas que ceux-ci sont conformes aux exigences actuelles en matière agricole pour abriter du bétail.

Entendu en qualité de témoin à l'audience d'instruction du 26 avril 2024, [...], fils de l'intimé, a déclaré que l'eau était coupée en hiver dans ces bâtiments, qui n'avaient par ailleurs pas d'électricité et que seul un des deux était équipé d'une fosse à purin. Il a indiqué que les bâtiments n'étaient pas conformes, en l'état, pour détenir du bétail, mais qu'il ne serait pas compliqué de les remettre aux normes, notamment en construisant une fosse et une aire de sortie, ainsi qu'en aménageant des crèches pour les animaux.

6. Les biens-fonds affermés sont exploités par l'appelant en complément des parcelles agricoles dont il est lui-même propriétaire et qui sont dotées des infrastructures nécessaires, soit d'un rural avec stabulation libre, sis à proximité du village de [...], lui permettant d'accueillir son bétail, notamment pendant l'hiver.

Le tout constitue ainsi l'exploitation agricole de l'appelant, lequel détient essentiellement des vaches allaitantes et des moutons.

L'appelant exploite depuis 22 ans les parcelles agricoles affermées à l'entière satisfaction du père de l'intimé d'abord, puis de l'intimé lui-même.

7. **a)** Par courrier recommandé du 29 août 2022, l'intimé écrivait notamment ce qui suit au l'appelant :

« Pour donner suite à notre entretien du 16 août dernier, je confirme par ce courrier :

La résiliation du bail à ferme nous liant depuis le 1^{er} avril 2000.

(Bail que j'ai repris d'un commun accord suite au décès de mon papa)

Ceci, pour le 31 mars 2024, respectant ainsi les délai (sic) fixés par l'article 2 du bail nous liant. »

Dans son courrier, l'intimé informait l'appelant que son fils [...] reprendrait l'exploitation familiale.

b) Par courrier du 8 novembre 2022, le conseil de l'appelant a interpellé l'intimé sur les motifs invoqués à l'appui de la résiliation du contrat et demandé une copie des contrats de bail liant les parties.

L'intimé lui a transmis les contrats de bail le 14 novembre 2022, sans entrer en matière sur les motifs de la résiliation.

c) Par courrier du 12 janvier 2023, l'intimé a précisé à l'appelant que sa résiliation du 29 août 2022 concernait non pas un seul mais les deux contrats de bail liant les parties.

8. [...] est né le [...] 2003. Il vit chez ses parents. Le 29 juin 2023, il a obtenu un diplôme de connaissances agricoles avec spécialisation en économie alpestre. Depuis le 1^{er} juillet 2023, il est titulaire d'un CFC d'agriculteur. [...] a en outre suivi en dates des 30 janvier et 6 février 2024 les cours de base pour la reconversion à Bio Suisse, dispensés dans le cadre du programme de formation continue de Proconseil.

9. A l'audience du 26 avril 2024, [...] a expliqué que son projet en lien avec les parcelles litigieuses consistait à détenir des bovins et des ovins, ainsi qu'à s'occuper des cultures spéciales. Il envisage l'exploitation en agriculture biologique afin d'améliorer le rendement de production.

Le témoin [...], agriculteur et ancien maître d'apprentissage de [...], a expliqué à l'audience d'instruction du 26 avril 2024 avoir engagé le fils du défendeur depuis le terme de son apprentissage jusqu'en novembre 2023. A l'époque, [...] parlait déjà de son projet de s'installer comme indépendant. Il avait également postulé pour des travaux saisonniers, notamment auprès des remontées mécaniques, le témoin précisant à cet égard qu'il est fréquent pour les exploitants de montagne d'avoir de telles activités annexes.

[...] a exposé avoir commencé sa propre activité d'indépendant avec 10 hectares et une activité annexe, en reprenant le domaine de ses grands-parents et en obtenant la reconnaissance qu'ils avaient perdue. Actuellement, il exploite 28 hectares et 3 alpages, en y travaillant à 100 %, avec son épouse à 70 %, plus un apprenti et un salarié jusqu'à récemment.

Pour [...], même si un domaine n'est pas reconnu à ce jour et ne dispose pas d'une surface importante, cela ne signifie en aucun cas qu'il n'est pas viable. Le témoin a précisé ne pas connaître en détail le projet de [...] mais savoir qu'il s'agit dans les grandes lignes de production animale, d'activités annexes et de cultures. Sur la base de sa propre expérience professionnelle et connaissant les compétences ainsi que la personnalité de [...], le témoin considère que ce dernier, qui a par ailleurs très bien réussi ses examens de fin d'apprentissage, sera tout à fait apte à relever un tel défi.

10. S'il admet qu'il ne serait pas possible de vivre à 100 % en exploitant seulement les parcelles litigieuses, [...] a indiqué qu'il était possible d'avoir une activité annexe. Il a expliqué qu'il était en discussion avec des propriétaires pour louer d'autres parcelles et qu'à partir de

l'année prochaine, il louerait également un alpage communal. Il a par ailleurs confirmé avoir travaillé aux remontées mécaniques l'hiver 2023-2024.

[...] a indiqué qu'en raison du présent litige concernant l'affermage des terrains sur lesquels il entendait développer son exploitation, il n'avait pas encore déposé de dossier auprès de la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires pour obtenir un numéro d'exploitation agricole, et qu'il ne disposait pas encore de machines agricoles.

11. Par contrat de bail à ferme agricole signé le 21 octobre 2023, [...] a affermé à [...] les parcelles nos [...], [...] (1/2), [...] et [...] de la commune d'[...], pour une superficie totale de 2,067 hectares.

Le fermage annuel s'élève à 500 francs. Le bail a été conclu pour une période de six ans, du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2030, se renouvelant tacitement pour une nouvelle période de six ans, sauf résiliation une année à l'avance.

12. En date du 22 octobre 2023, le défendeur et son fils ont signé un contrat de bail à loyer à ferme agricole portant sur les parcelles litigieuses, ainsi que sur la parcelle no [...], de 2'187 m², dont 2'027 m² de champ, pré, pâturage, et les parcelles nos [...] et [...], en nature forêt, sises sur la commune d'[...], pour une surface totale de 12,77 hectares.

Le fermage annuel s'élève à 2'000 francs. Le bail a été conclu pour une période de six ans, du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2030, se renouvelant tacitement pour une nouvelle période de six ans, sauf résiliation une année à l'avance.

13. Le 22 octobre 2023, l'intimé et son fils ont signé un deuxième contrat de bail à loyer à ferme agricole portant sur la parcelle no [...] à [...], limitée à l'utilisation du rural.

Le fermage annuel s'élève à 2'000 francs. Le bail a été conclu pour une période de six ans, du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2030, se renouvelant tacitement pour une nouvelle période de six ans, sauf résiliation une année à l'avance.

Le rural en question n'abrite plus de bétail depuis près de 25 ans. Après l'obtention de la confirmation de la mise en place d'une exploitation agricole auprès du Bureau technique de la commune d'[...] le 12 janvier 2023, l'intimé et son fils ont entrepris des démarches auprès de Prométerre pour les transformations à effectuer afin de détenir à nouveau du bétail dans l'immeuble sis sur cette parcelle. Une offre de prêt hypothécaire de 120'000 fr. a été établie par la [...] en faveur de l'intimé et de son épouse pour le financement des travaux envisagés.

14. Le 2 février 2024, la Municipalité de la commune d'[...] a informé [...] qu'elle avait décidé, lors de sa séance du 30 janvier 2024, de lui adjuger l'affermage de l'alpage des [...], à [...], pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2030.

15. Les paiements directs ne sont versés aux exploitants que si l'exploitation comprend au moins 0,25 unités de main d'œuvre standard (UMOS).

Le témoin [...], agriculteur, a expliqué à l'audience du 26 avril 2024 que, pour la question des paiements directs, c'était la surface agricole utile (SAU) d'une parcelle, rattachée à un domaine agricole, qui était déterminante et non pas les surfaces mentionnées au registre foncier. Il a précisé que les SAU étaient déterminées par géoréférencement et que les forêts, les routes et les autres chemins n'étaient pas pris en compte dans le calcul. Sur la base de la pièce requise 52a - soit le contrat de bail à ferme agricole signé le 22 octobre 2023 entre l'intimé et son fils -, le témoin a affirmé que les parcelles objet dudit contrat devaient *a priori* atteindre l'UMOS nécessaire à la perception des paiements directs. Il a en outre confirmé que sans paiements directs, l'exploitation d'un domaine agricole ne serait pas rentable sur ces

parcelles, tout en précisant qu'il était possible pour un agriculteur d'avoir une activité annexe.

Le témoin [...], ingénieur agronome, entendu le même jour, n'a pas pu se prononcer sur la question de savoir si les parcelles que [...] envisageait d'exploiter permettraient d'atteindre l'UMOS requis. Il ressort toutefois de son témoignage que, pour une même surface, si l'on n'atteint pas l'UMOS requis pour la détention de bétail, on pourrait l'atteindre avec d'autres activités, notamment avec la culture d'herbes aromatiques.

Le témoin [...] a affirmé qu'il était indispensable pour un jeune souhaitant s'installer comme agriculteur, en tant qu'activité principale, de pouvoir bénéficier des paiements directs, sans quoi l'exploitation ne permettrait pas de vivre à plein temps, sans autre revenu. Quant à la viabilité de l'exploitation agricole, elle dépendrait du taux d'activité et d'un éventuel revenu accessoire.

Selon le témoin, bien que le processus de s'établir à son compte soit relativement long, on peut tout à fait partir de zéro, les jeunes agriculteurs étant actuellement accompagnés dans les démarches administratives, notamment dans l'établissement d'un budget.

Quant au témoin [...], il a relevé que le calcul des UMOS ne dépendait pas seulement de la surface de la parcelle mais qu'il faudrait également tenir compte du type d'activité développée. Il a expliqué qu'on pourrait avoir des UMOS élevés sur des petites surfaces pour des productions de niche qui nécessiteraient une main d'œuvre importante, comme notamment la fabrication d'alpage, les herbes aromatiques, ou encore la production biologique. Selon le témoin, il existe de manière générale une fausse perception quant au fait qu'il faudrait de grandes exploitations pour vivre du métier d'agriculteur. La surface n'est pas déterminante pour faire vivre un domaine dans la mesure où tout dépend de ce qu'on y fait et produit.

16. En date du 24 septembre 2024, un nouveau règlement du plan d'affectation de [...] est entré en force. Ce nouveau règlement supprime le précédent et prévoit sous titre « 3. Zone centrale 15 LAT » art. 3.1, p. 12 :

« Cette zone est principalement dévolue à l'habitation. Les résidences touristiques, les installations publiques et les activités secondaires et tertiaires moyennement gênante sont autorisées.

Concernant les activités commerciales, seul le commerce de proximité est autorisé (épicerie, artisanat, petit commerce, surface commerciale accessoire, etc...) »

17. a) L'appelant a ouvert action le 30 novembre 2022 par le dépôt d'une requête de conciliation auprès de la Commission préfectorale de conciliation du district d'Aigle. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée à l'appelant le 24 janvier 2023.

b) Par demande déposée le 23 février 2023, l'appelant a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'une prolongation de six ans des deux contrats de bail à ferme agricole qu'il a conclus avec [...] le 31 mars 2000, repris par la suite par l'intimé, lui soit accordée. Subsidiairement, il a conclu à ce qu'une prolongation de six ans des deux contrats de bail à ferme agricole qu'il a conclus avec [...] le 31 mars 2000, portant sur les pâturages de « [...]» et « [...]», repris par la suite par l'intimé, lui soit accordée.

Dans ses déterminations du 17 mai 2023, l'intimé a principalement conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'appelant. A titre subsidiaire, il a conclu, en cas de prolongation des contrats de bail à ferme agricole, à une adaptation du montant du fermage à dire de justice, conformément à l'art. 28 LBFA.

L'appelant s'est déterminé le 29 août 2023, confirmant les conclusions de sa demande et concluant au rejet des conclusions de l'intimé.

c) A l'audience d'instruction du 31 août 2023, d'entente avec les parties, il a été convenu de procéder à l'audition des témoins dans les meilleurs délais, puis d'interpeller l'appelant sur le maintien des offres de preuve par inspection locale et par expertise.

Conformément à ce qui précède, la présidente a rendu l'ordonnance de preuves le 6 octobre 2023, réservant notamment la preuve par inspection locale et par expertise.

d) A l'audience d'instruction du 26 avril 2024, il a été procédé à l'audition anticipée de deux témoins de l'appelant et de deux témoins de l'intimé.

L'intimé a conclu à ce qu'il soit renoncé à l'audition du témoin [...]. De son côté, l'appelant a maintenu sa réquisition tendant à l'audition de ce témoin et requis une inspection locale. Par courrier du 29 avril 2024, il a toutefois renoncé à l'audition du témoin et à l'inspection locale, requérant la mise en œuvre d'une expertise à confier à Prométerre ou au Covet et relative à la conformité des bâtiments que [...] entendait reprendre.

L'intimé s'est déterminé sur cette requête le 1^{er} mai 2024, s'opposant à la mise en œuvre d'une expertise.

e) Le 7 juin 2024, la présidente a pris acte de la renonciation de l'appelant à une inspection locale ainsi qu'à l'audition du témoin [...]. En outre, considérant que les témoignages et autres preuves d'ores et déjà disponibles paraissaient suffisants en vue d'établir les faits pertinents pour l'issue du litige et que les questions évoquées par l'appelant dans son courrier du 29 avril précité dépassaient le cadre de l'instruction utile

et celui des allégués pour lesquels la preuve par expertise avait été offerte, elle a refusé la mise en œuvre de l'expertise requise.

f) L'audience de jugement s'est tenue le 21 juin 2024, en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs.

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 [loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole ; RS 221.213]).

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, la motivation de l'appel consiste en une succession d'allégations mélangeant du fait et de l'appréciation, par thèmes. L'allégation no 64 renvoie même à une partie « en droit » qui n'existe pas. L'appel contient toutefois quelques critiques compréhensibles du jugement entrepris, notamment les allégués nos 12 à 16 qui s'attèlent à démontrer une erreur de fait. On peut dès lors admettre que cette motivation est suffisante.

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 de 18'000 fr. (6 x [2'440 fr. + 560 fr.]), l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (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 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

On distingue vrais et faux *nova*. Lorsque – comme en l'espèce – un juge unique statue en première instance, on considère que les vrais *nova* sont des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et que les faux *nova* (ou pseudo *nova*) sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux (cf. TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3).

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

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

2.2.2 En l'espèce, l'appelant produit une pièce nouvelle, le plan d'affectation [...] de la Commune d'[...], entré en vigueur le 24 septembre 2024. Il présente quelques allégués reposant exclusivement ou notamment sur cette pièce (all. 38 à 40 et 42).

Cette pièce constituant un vrai *novum*, elle est donc recevable. Cela étant, l'état de fait n'a été complété qu'avec les allégués 38 et 39, les allégués 40 et 42 comportant une part d'appréciation qui ne ressort pas de la pièce seule.

2.3

2.3.1 Si l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves en vertu de l'art. 316 al. 3 CPC, cette disposition ne confère pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Ni l'art. 8 CC ni l'art. 29 al. 2 Cst. n'exclut une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'autorité d'appel peut ainsi renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 3.2). En règle générale, la procédure d'appel est conduite sur pièces sans audience ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1 ; TF 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2).

2.3.2 L'appelant requiert la mise en œuvre d'une expertise « portant sur la crédibilité du projet agricole de [...] (...) et en particulier la possibilité de mettre en conformité les bâtiments agricoles, propriété de l'intimé, sis aux lieux-dits [...] et [...] et au village de [...] [...] ». Il estime qu'on peut (doit ?) exiger de l'intimé qui prétend qu'une prolongation du contrat ne peut pas être exigée de lui qu'il démontre que le projet de reprise par son

fil, non seulement correspond à une volonté réelle, mais est « réaliste », ou « crédible ». Il reproche à [...] d'avoir maintenu le flou sur son projet et à la présidente d'avoir rejeté sa réquisition, pour le motif qu'elle serait suffisamment renseignée. Il se plaint d'une inversion du fardeau de la preuve (all. 73), dès lors que c'est au bailleur qu'il appartient d'établir la réalité du projet. Le seul élément concret (mettre un vieux rural à [...] en conformité avec la réglementation sur la détention de bétail) se heurterait notamment au nouveau Plan d'affectation produit en appel. L'appelant estime avoir demandé cette expertise en temps utile, soit au moment de l'échange d'écritures. Il formule en appel des dizaines d'allégués qu'il entend soumettre à expertise.

Il faut distinguer la réalité du projet, de sa viabilité. La présidente a estimé que la preuve de la réalité du projet avait été apportée, mais que la preuve de sa viabilité n'était pas exigée par la LBFA. Ce point de vue doit être suivi (cf. *infra* consid. 3.2). En réalité, l'appelant essaie d'établir que le projet ne serait pas réel car pas réaliste. Il laisse entendre entre les lignes que le motif de résiliation serait autre (all. 66 : « il est trop aisé pour se débarrasser du jour au lendemain d'un fermier, suite à des mésententes de tout ordre (...), de simplement alléguer qu'un membre de sa famille est agriculteur »), ce qu'il ne prétendait pourtant pas en première instance. Dans la mesure où l'essentiel de sa démonstration réside sur un élément nouveau (le nouveau Plan d'affectation qui priverait le défendeur de tout lieu de détention pour bétail), il est mal venu de plaider la mauvaise foi de l'intimé au moment de la résiliation.

L'expertise requise, non seulement n'est pas nécessaire pour statuer sur ce litige, mais serait en outre impossible à mettre en œuvre.

Pour qu'un expert puisse se déterminer sur la viabilité d'un projet, encore faut-il que celui-ci soit exactement défini. Le fait que celui de [...] ne le soit pas constitue un obstacle à cette mesure d'instruction. On ne peut, comme le voudrait l'appelant, soumettre à l'expert toutes les hypothèses ou possibilités d'exploitation désormais envisagées (allégués

10, 19, 20, 33 à 35, 41 à 43, 49, 57 à 60, 63, 75, 78 à 81, 84, 85, 87, 90 à 102, 104, 105, 110 à 112).

2.4 L'appelant soutient que le jugement contient une erreur de fait en ce qu'il retient que [...] loue à un tiers une surface de 20,67 ha alors qu'il s'agit en réalité de 2,067 ha. La surface totale à disposition de l'intéressé ne serait donc que de l'ordre de 13 ha et non 33,44 ha. Cela se répercuterait sur l'appréciation de la viabilité de l'entreprise.

Il est vrai que le contrat en question (pièce 55a) porte sur 20'673 m², soit 2,067 ha, ce qui a été corrigé dans l'état de fait. Par ailleurs, le contrat entre [...] et l'intimé porte sur 12,77 ha (pièce 52a). L'instruction n'a pas permis d'établir la surface de l'alpage loué par la Municipalité d[...] (pièces 55b et 141). Quoi qu'il en soit la surface totale dont dispose [...] semble être de l'ordre de 15 ha et non de 33 ha, comme indiqué par erreur dans le jugement attaqué. La question de la viabilité de l'entreprise projetée sera examinée ci-après (*infra* consid. 3.2).

3.

3.1 Aux termes de l'art. 27 al. 1 LBFA, lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail. Selon l'art. 27 al. 2 LBFA, si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement pas lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée ; la prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée (let. e).

Est exploitant au sens de l'art. 27 al. 2 let. e LBFA la personne physique qui exploite personnellement et/ou avec l'aide de sa famille une parcelle de terrain agricole. L'activité agricole projetée doit être vouée à procurer un revenu constituant la base de l'existence économique de l'agriculteur. Il ne suffit pas que le celui-ci veuille ou puisse gérer lui-même

l'exploitation agricole ; encore faut-il qu'il y consacre une part importante de son activité (ATF 115 II 181).

S'agissant de la capacité à être exploitant à titre personnel, il y a lieu de se référer à l'art. 9 LDFR ; est déterminant le fait 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 (TF 4A_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 2 ; ATF 134 III 586 consid. 3.1.2). Tel est le cas lorsque la personne a une formation agricole adéquate pour exploiter l'immeuble agricole qu'elle entend acquérir ou peut prouver qu'elle est capable de gérer professionnellement des terres comparables ou qu'elle a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable (TF 5A 17/2006 du 21 décembre 2006 consid. 2.4.1 ; TF 5A 9/2001 du 30 juillet 2001 consid. 2c). 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; 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).

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). Un projet

général 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).

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). 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 (Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2^e éd., Brugg 2014, n. 586 ad art. 27 LBFA, p. 403). A l'instar de la question de la prolongation du contrat de bail ordinaire, l'intérêt du bailleur doit être apprécié à la lumière de la motivation du congé, lorsque celui-ci a été donné. Le comportement du fermier ou du bailleur après la résiliation du contrat peut toutefois également être pris en considération (CACI 31 octobre 2018/613 consid. 4. 2. 2).

3.2 L'appelant reproche à la présidente d'avoir considéré que la viabilité du projet d'entreprise agricole du fils de l'intimé n'était pas un critère d'application de l'art. 27 al. 2 let. e LBFA. Se fondant sur la prémisse que le projet, qu'il estime flou, n'est pas viable, en alléguant toutes sortes d'hypothèses qu'il entend soumettre à expert, il en déduit que [...] n'a pas vraiment la volonté de devenir agriculteur, ou qu'il serait un dilettante dont ce serait le hobby à temps partiel, son revenu étant principalement assuré par des activités accessoires comme celle de gérant d'un remonte-pente.

Il ressort de l'état de fait que [...], né en 2003 et vivant encore chez ses parents, a obtenu un CFC d'agriculteur en juillet 2023 ; qu'il a suivi des cours de formation continue en vue de la reconversion à Bio Suisse ; qu'il a pour projet de détenir des bovins et ovins, et s'occuper de

cultures spéciales, en agriculture biologique ; qu'après la fin de son apprentissage il a continué à travailler pour son maître d'apprentissage jusqu'à fin 2023 ; qu'en 2023 il lui avait déjà parlé de son projet de s'installer comme indépendant ; qu'à côté de cela il a œuvré auprès des remontées mécaniques pour des travaux saisonniers ; qu'il a signé trois contrats de bail à ferme en vue de concrétiser son projet ; que s'il n'a pas encore déposé de dossier auprès de la Direction générale de l'agriculture, c'est en raison du présent litige ; que ce maître d'apprentissage avait commencé sa propre activité avec 10 hectares et une activité annexe ; que pour lui on ne peut pas d'emblée qualifier de non viable un domaine pas encore reconnu et sans surface importante ; qu'il estime que [...], qui a très bien réussi ses examens, est apte, au vu de ses compétences mais aussi de sa personnalité, à relever le défi de son projet ; que la [...] a fait une offre de crédit pour des travaux de mise en conformité de l'ancien rural de [...] ; que selon un agriculteur entendu comme témoin, les surfaces louées par l'intimé à son fils devraient a priori être suffisantes pour que ce dernier puisse prétendre aux paiements directs, sans lesquels l'exploitation n'est pas rentable, même si une activité accessoire est possible ; que selon un témoin ingénieur agronome, même si la surface suffisante n'est pas atteinte de ce point de vue avec la détention de bétail, elle peut l'être avec d'autres activités, comme la culture d'herbes aromatiques ; que sans paiements directs, l'exploitant ne peut pas vivre à plein temps sans autre revenu, mais que l'exploitation peut être viable selon le taux d'activité et un éventuel revenu accessoire ; que si s'établir à son compte est un processus relativement long, on peut tout à fait partir de zéro, les jeunes agriculteurs étant accompagnés dans leurs démarches administratives ; que selon le maître d'apprentissage, la surface nécessaire pour obtenir les paiements directs dépend du type d'activité développée.

Sur la base de ces éléments, la présidente a estimé qu'il y avait des indices sérieux de la volonté de [...] de concrétiser son projet ; que s'il ne disposait pas encore d'un rural conforme à la détention de bétail, des démarches avaient été entreprises en vue de rénover l'ancien et un financement était proposé par une banque ; que si l'instruction

n'avait pas permis d'établir avec certitude que [...] obtiendrait des paiements directs avec les parcelles litigieuses, il était cependant possible, voire courant, de débiter une activité d'indépendant en partant de zéro, avec peu de surface, et fréquent que les exploitants aient des activités annexes, comme c'était d'ailleurs envisagé par l'intéressé. Enfin, aucun élément du dossier ne venait suggérer que ce dernier entendait déléguer l'exploitation des parcelles en question à des tiers. En définitive, l'intimé démontrait à satisfaction que le projet de reprise en vue d'une exploitation personnelle était la volonté réelle de son fils.

Cette appréciation est pertinente. Il est logique que [...], agriculteur de profession, souhaite exploiter les terres de son père. [...] vient de terminer sa formation, est jeune et souhaite se lancer comme indépendant. Il a toutes les qualités nécessaires pour relever un tel défi, selon son maître d'apprentissage. Il vit chez ses parents et n'a donc pas de charges importantes. Si, comme le prétend l'appelant, il ne sera pas possible de rénover le rural de [...] pour détenir du bétail, il n'est pas établi que c'était la seule possibilité d'exploitation des parcelles litigieuses ; [...] changera peut-être d'avis s'agissant de la détention de vaches. Le fermier dont le bail a été résilié ne peut pas exiger un business plan détaillé du repreneur. Ce dernier a déjà signé des contrats pour louer des parcelles à des tiers. On ne peut pas lui reprocher de ne rien avoir entrepris de plus concret tant qu'il ignore s'il pourra disposer des surfaces litigieuses. Il est par ailleurs relevé que, dès lors que le revenu que l'exploitant se procure par son activité agricole personnelle peut n'être qu'un revenu accessoire (ATF 115 II 181, consid. 2a, JdT 1989 I 603), les difficultés que le fils de l'intimé pourrait rencontrer pour transformer le rural où il prévoit de détenir du bétail sont sans pertinence. Même sans bétail, il n'est pas exclu qu'il se procure un revenu (accessoire) pour l'exploitation personnelle du domaine familial.

4. Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr., soit 600 fr. et 1 % de la valeur litigieuse de 18'000 fr. (cf. art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelant H._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 19 mai 2025, est notifié en expédition complète à :

- Me Dorothee Raynaud (pour H. _____)
- M. Julien Greub, aab (pour F. _____)

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :