

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 août 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Cherpillod, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 28 et 29 LDFR

Statuant sur l'appel interjeté par **T.D.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 11 décembre 2020 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **I.D.**_____, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 décembre 2020, dont les considérants écrits ont été communiqués pour notification aux parties le 21 avril 2021, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les conclusions prises par le demandeur T.D._____ à l'encontre du défendeur I.D._____ dans sa demande en paiement du 28 décembre 2016, dans la mesure de leur recevabilité (I), et a statué sur les frais et les dépens (II à IV).

En droit, les premiers juges ont statué sur la réclamation du demandeur tendant au paiement d'un droit au gain au sens des art. 28 ss LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 ; RS 211.412.11). Ils ont indiqué que le demandeur avait fait valoir que le défendeur aurait modifié la destination des immeubles sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et en ferait désormais un usage non agricole en louant à des tiers des appartements situés dans le bâtiment n° [...] (Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels) (partie habitable de l'ancienne ferme), de même que les anciennes granges et écuries désaffectées situées dans le bâtiment n° [...] et plusieurs surfaces de stockage et de parcage se trouvant aux abords des bâtiments précités.

La Chambre patrimoniale cantonale a relevé que l'expert n'avait pas constaté d'usage non agricole des installations sur cette parcelle, ni d'activités non agricoles exercées par le défendeur. Selon l'expert, le défendeur utilisait le bâtiment n° [...] comme lieu de dépôt, voire d'entrepôt pour le matériel agricole, du petit outillage et de l'engrais. Quant au bâtiment n° [...], il servait de hangar agricole et permettait d'abriter du matériel et des machines agricoles, de sorte qu'il remplissait les mêmes fonctions que celles indiquées dans le rapport d'estimation de la valeur de rendement du 10 novembre 1999. L'expert avait en outre relevé que la parcelle litigieuse comptait environ 29 ares de surfaces déclarées en tant que prairie extensive qui abritait une vingtaine d'arbres hautes tiges donnant droit à des paiements directs agricoles. Les premiers juges ont ajouté, sur la base des constatations expertales, que les

entrepôts situés au 1^{er} étage du bâtiment n° [...] étaient toujours considérés comme des locaux agricoles au Registre foncier et de l'ECA et que leur vétusté et leur caractère mal adapté empêchaient toute comparaison avec des locaux artisanaux ou commerciaux et des dépôts de construction récente, ces locaux ne pouvant dès lors pas servir de lieu de stockage ni être loués à des tiers. En définitive, la Chambre patrimoniale cantonale a considéré que le défendeur n'avait pas modifié la destination des bâtiments nos [...] et [...] précités. S'agissant des espaces de parcage situés aux abords de ces bâtiments, elle a considéré que le défendeur était libre de mettre à disposition de locataires et de ses deux employés ces espaces pour les véhicules des intéressés, dans la mesure où, ce faisant, le défendeur ne faisait pas un usage non agricole de la parcelle litigieuse, puisque la mise à disposition de ces espaces pouvait être rattachée à son entreprise agricole, respectivement à son statut de bailleur. Il n'était par ailleurs pas choquant que le défendeur permette à la fille de sa compagne et à l'ami de cette dernière de garer leurs véhicules lors de leurs visites. Sur ce point, les premiers juges ont précisé que le fait que le rapport du détective privé rémunéré par le demandeur, dont les déclarations n'avaient au demeurant aucune force probante, fasse état de véhicules appartenant à trois entreprises de peintures différentes, du 11 au 14 avril 2016, n'était pas suffisant pour établir que le défendeur louait des espaces de stockage ou de parcage de manière permanente et durable et qu'il en tirait des revenus locatifs réguliers.

La Chambre patrimoniale cantonale a encore relevé que, selon l'expert, en louant l'appartement situé au 1^{er} étage du bâtiment n° [...] de la parcelle litigieuse, le défendeur faisait ou continuait à faire un usage agricole de cette parcelle conforme aux limites que lui imposait la taille de son exploitation et que le fait qu'il ait cessé toute activité agricole sur la parcelle litigieuse et qu'il ait transféré celle-ci sur une autre parcelle de la même commune depuis plusieurs années n'était pas déterminant. Enfin, elle a estimé qu'il importait peu de savoir quels logements le défendeur affectait à l'exploitation agricole dès lors qu'il respectait la limite des 14 unités de logement prévues pour son exploitation. Ainsi, le fait que

l'intéressé loue l'appartement précité à des tiers ne permettait pas de retenir qu'il ferait un usage non agricole de la parcelle concernée.

En définitive, les premiers juges ont considéré que le défendeur ne faisait pas un usage non agricole de la parcelle litigieuse, si bien que les conditions permettant le droit au gain dont le demandeur se prévalait n'étaient pas réalisées.

B. Par acte du 25 mai 2021, T.D._____ a interjeté un appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'I.D._____ soit son débiteur et lui doive prompt paiement d'un montant qui sera précisé en cours d'instance mais qui ne soit pas inférieur à 262'200 fr., avec intérêts à 5% l'an au plus tard dès le 15 avril 2016, qu'I.D._____ lui rembourse l'entier des frais judiciaires et que le prénommé soit son débiteur d'une indemnité fixée à dices de justice au titre de dépens de première instance. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement du 11 décembre 2020.

Par avis du 29 juin 2019, la Juge déléguée 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'écritures 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 attaqué complété par les pièces du dossier :

1. T.D._____ est domicilié à la route [...], à [...].

I.D._____ est domicilié à la route [...], à [...].

2. En 1992 et 1998, T.D._____ et son frère aîné [...] ont bénéficié de donations dans le cadre d'attributions familiales.

3. [...], père des parties, est décédé le [...]. Il a laissé pour héritiers légaux son épouse, feu [...], et ses trois fils, soit [...], né le [...], I.D._____, né le [...], et T.D._____, né le [...].

4. a) Le 29 septembre 2000, les héritiers précités ont passé un acte notarié intitulé « Cession en lieu de partage ». Il n'est pas nécessaire de le reproduire dans l'état de fait dans son entier, celui-ci figurant à toutes fins utiles aux pages 2 à 6 du jugement entrepris.

b) Il ressort en particulier de cet acte ce qui suit :

Les parts successorales ont été arrêtées à raison de 1/2 pour [...], de 1/6 pour [...], de 1/6 pour I.D._____ et de 1/6 pour T.D._____.

[...], [...] et T.D._____ ont cédé à I.D._____ leurs parts respectives dans la succession de [...], lesquelles représentent les cinq sixièmes de celle-ci, de sorte qu'I.D._____ est devenu l'unique propriétaire de la ferme familiale, soit le bâtiment n° [...] sis sur la parcelle n° [...], à la route du [...], [...], ainsi que trois autres parcelles n°s [...], [...] et [...] sises sur la Commune [...].

Le prix de cession global a été arrêté à 102'308 fr., soit une valeur correspondant aux cinq sixièmes de la valeur de rendement des immeubles cédés qui a été arrêtée à 122'770 fr. par l'Office d'estimation de [...] dans son rapport du 10 novembre 1999. Les parties admettent que la valeur d'imputation de la ferme familiale et de ses alentours immédiats retenue dans l'acte de partage - soit une valeur non supérieure à 60'000 fr. - était sensiblement inférieure à la valeur vénale des immeubles précités.

A titre d'exécution de la cession en lieu de partage, I.D._____ s'est acquitté auprès de T.D._____ du paiement d'une soulte d'un montant de 20'462 fr. correspondant à un sixième de la valeur de rendement.

L'acte prévoyait en outre que « [l]es immeubles étant attribués sur la base d'une estimation inférieure à leur valeur vénale, chacun des trois cédants aura droit à une part du gain réalisé, proportionnellement à sa part héréditaire, en cas d'aliénation des immeubles, en tout ou en partie, dans un délai de vingt-cinq ans dès ce jour. Pour le calcul du bénéfice éventuel, la valeur de rendement mentionnée plus haut fera règle. Les bénéficiaires pourront demander l'inscription définitive du droit de gage dans les trois mois qui suivront le moment où ils auront connaissance de l'aliénation de tout ou partie des immeubles. Pour le surplus, les articles vingt-huit à trente-cinq de la loi fédérale sur le droit foncier rural seront applicables. ».

A l'époque de la signature de la cession en lieu de partage, les immeubles cédés avaient un usage agricole. Tel était en particulier le cas de la ferme familiale sise sur la parcelle n° [...].

5. Dans son testament du 4 juillet 2011, feu [...] a légué à deux de ses fils, [...] et I.D._____, tout ce qui se trouvait dans sa maison située à la route du [...] à [...], en ajoutant qu'elle leur léguait également sa part de terres et celle de son époux sur les parcelles en hoirie.

6. I.D._____ a travaillé dans l'exploitation agricole de son père, feu [...], depuis ses 16 ans. Il exerce actuellement son exploitation agricole sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...], dont il est propriétaire. Cette parcelle, d'une superficie de [...] m², comprend différents bâtiments agricoles, soit un hangar à tabac (bâtiment n° [...] ECA) et une stabulation libre pour vaches allaitantes (bâtiment n° [...] ECA). D'après l'expert [...], mis en œuvre dans le cadre de la présente procédure (cf. consid. C.15 *infra*), lequel est lui-même expert auprès [...], filiale de [...], l'implantation de ces bâtiments, notamment l'étable qui accueille cinquante vaches allaitantes en logettes, ainsi que l'élevage, permet de retenir qu'I.D._____ y exploite son activité agricole de manière principale.

L'entreprise d'I.D._____ compte deux employés agricoles, soit [...] et son fils [...], qui est au bénéfice d'un certificat fédéral de

capacité d'agriculteur et travaille pour lui à temps partiel. Entendu en qualité de témoin, ce dernier a déclaré qu'il travaillait pour son père à hauteur de 10%, de même que pendant son temps libre et, parallèlement, à hauteur de 90% pour une autre entreprise.

L'expert a indiqué que l'entreprise agricole d'I.D. _____ nécessitait 3,25 unités de main d'œuvre standard (UMOS) pour être travaillée, et non pas 4,16 UMOS, comme l'avait affirmé I.D. _____ dans sa réponse du 5 avril 2017. Il expliquait cet écart en raison de l'introduction de nouvelles normes unitaires au 1^{er} janvier 2017 ainsi que d'une surface agricole utile (SAU) et d'un effectif de bovins réduits. Dans son expertise complémentaire du 22 août 2019, l'expert a confirmé que le prénommé avait deux employés, soit [...], qui travaillait à environ 20% depuis 2018, et [...], qui travaillait à un pourcentage oscillant entre 50% et 60% depuis plusieurs années. L'expert a relevé que pour les années 2016, 2017 et 2018, I.D. _____ avait lui-même travaillé à hauteur de respectivement 19%, 18% et 9% pour la Société [...] à [...], ce qui lui avait permis de toucher un revenu complémentaire pour cette activité accessoire exercée sur appel.

7. a) T.D. _____ a allégué que I.D. _____ ne vivait pas sur la parcelle litigieuse n° [...] à la route du [...], - il reconnaît toutefois qu'il y est officiellement domicilié -, mais dans la maison d'en face, sise à la route [...], sur la parcelle n° [...], également propriété du prénommé. Cette parcelle et la parcelle litigieuse n° [...] se trouvent à proximité immédiate et ne sont séparées que par la voie publique. Selon T.D. _____, cette situation aurait conduit I.D. _____ à mettre en location tant le rez-de-chaussée que le 1^{er} étage de la ferme familiale (bâtiment n° [...] ECA) de la parcelle n° [...], ce qui lui rapporterait des revenus locatifs.

Le fils d'I.D. _____, entendu en qualité de témoin à l'audience de la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale du 7 janvier 2020, ainsi que la Commission de salubrité de la Commune de [...], laquelle a effectué deux visites sur place les 25 janvier 2017 et 24 février 2017, ont indiqué que le prénommé vivait au rez-de-chaussée de la ferme

située sur la parcelle litigieuse n° [...]. Dans son rapport daté du 31 janvier 2017, relatif à la première des deux visites susmentionnées, cette commission a constaté l'existence d'une unité d'habitation distincte de celle d'I.D. _____, soit un appartement situé au 1^{er} étage, lequel était loué à des tiers. Pour sa part, le témoin [...], entendue à l'audience précitée, a déclaré que, selon elle et malgré ce qui figurait sur les documents du Contrôle des habitants, seul le couple [...] habitait sur la parcelle litigieuse, l'un des appartements étant inhabité. Les déclarations du témoin [...] n'ayant pas de force probante suffisante compte tenu de ses liens avec l'intimé et les propos du témoin [...] étant confirmés par les constatations du détective privé [...], il convient d'admettre qu'I.D. _____ n'est en réalité par domicilié sur la parcelle n° [...], mais vit sur la parcelle n° [...] (cf. pour le détail, consid. C.13 et 3.4 *infra*).

b) Le rapport du 31 janvier 2017 de la Commission de salubrité mentionne en outre que le type d'affectation des locaux est respecté, qu'il n'a pas été constaté de manquements à ce sujet et que le rural et la dépendance servent de stockage à des machines, chars, tracteurs et outils destinés à l'activité agricole. Il précise que le fond de la grange est loué à un plâtrier-peintre comme surface de dépôt et qu'il n'y a pas de place de travail, ni d'activité autre que celle liée à l'entreposage de matériaux secs.

c) Invité à se déterminer sur le revenu théorique qu'I.D. _____ tire ou pourrait tirer de la location des deux appartements situés dans le bâtiment n° [...] ECA sis sur la parcelle litigieuse n° [...], l'expert [...], ingénieur HES, également mis en œuvre dans le cadre de la présente procédure (cf. consid. C.15 *infra*), a estimé que celle-ci pourrait rapporter un loyer annuel d'un montant total de 21'600 fr., soit un loyer mensuel de 550 fr. pour le rez-de-chaussée (appartement de 1,5 pièces) et de 1'250 fr. pour l'appartement du 1^{er} étage (appartement de 4 pièces). Il a relevé à ce sujet que les deux logements concernés étaient vétustes et sans confort. En effet, l'appartement du rez-de-chaussée ne disposait pas d'un sanitaire privatif (I.D. _____ devait utiliser le lavabo, le WC et la douche se trouvant dans le local de la chaufferie-buanderie), tandis que l'appartement du 1^{er} étage présentait d'importantes moisissures dans les

angles des pièces et aux raccords des murs et des plafonds. L'expert a ajouté que la cave, les galetas de l'étage et les combles, ainsi que le couvert du nord-ouest utilisé comme terrasse par les locataires, ne pouvaient pas être considérés comme susceptibles de générer un quelconque revenu.

Dans son rapport d'expertise complémentaire du 25 avril 2019, cet expert a précisé que les loyers susmentionnés n'incluaient pas les charges, soit les frais de chauffage, d'eau chaude et les frais accessoires. Par conséquent, I.D. _____ pouvait facturer de telles charges en sus du loyer net. A la question de savoir s'il pensait que ces deux logements pourraient actuellement trouver preneur aux loyers susmentionnés, compte tenu de la hausse du taux de vacance et du nombre de chantiers en cours dans la région depuis quelques années, il a répondu par l'affirmative, avec la réserve suivante : « c'est uniquement lorsque un bail est signé, avec une ou des personne(s), qu'un appartement peut vraiment être considéré comme "louable à ce prix" ».

Invité à se déterminer sur la différence de loyer constatée entre sa propre estimation (loyer de 1'250 fr. indiqué dans sa première expertise) et celui de 1'500 fr. qu'I.D. _____ a allégué percevoir pour l'appartement de 4 pièces qu'il louait, l'expert a indiqué qu'un loyer net de 1'500 fr. lui paraissait abusif, si les charges devaient être payées en sus. L'expert a néanmoins précisé que le prénommé ne facturait aucune charge à ses locataires, de sorte que le loyer de 1'500 fr. versé par ses locataires devait être compris comme un loyer brut, soit charges comprises.

8. L'employée agricole [...] habite à la route [...], à [...], soit dans le bâtiment situé sur la parcelle n° [...]. Ceci ressort tant du décompte de salaire produit par ce dernier que du rapport d'expertise de [...], qui a constaté qu'elle occupait les 1^{er} et 2^e étages du bâtiment n° [...] ECA érigé sur la parcelle précitée.

A la question de savoir pourquoi son nom se trouvait sur la même boîte aux lettres que sur celle d'I.D. _____, soit à la route [...], [...], qui a été entendue en qualité de témoin par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale à l'audience du 7 janvier 2020, a notamment répondu que son nom apparaissait sur les boîtes aux lettres présentes de chaque côté de la route [...], soit aux n^{os} [...], car il était plus pratique pour elle que son courrier soit déposé aux deux endroits. A ce sujet, [...] a précisé qu'il ne connaissait pas l'adresse exacte de [...]. La force probante des témoignages des prénommés doit être relativisée, dès lors que ceux-ci sont confus et qu'ils sont des proches d'I.D. _____ (cf. pour le détail, consid. 3.4 *infra*).

9. L'expert [...] a indiqué que l'exploitation agricole d'I.D. _____ sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] - totalisant 51,38 hectares de surface agricole en propre ou en fermage et 59,20 UGB (unités de gros bétail) - nécessitait un total de 14 unités de logement. En comparaison, la propriété agricole d'I.D. _____ sise sur la parcelle litigieuse n° [...], plus particulièrement le bâtiment n° [...] ECA, comptait un total de 10 unités de logement, qui pouvaient être réparties à hauteur de 4,5 unités de logement pour le logement du rez-de-chaussée et à hauteur de 5,5 unités de logement pour le logement du 1^{er} étage. Compte tenu de la taille et de la typologie du domaine d'I.D. _____, l'expert a considéré que toutes les unités de logement situées sur la parcelle litigieuse n° [...] étaient nécessaires à l'entreprise agricole exploitée par ce dernier. Il a confirmé que si le prénommé décidait de consacrer l'appartement du 1^{er} étage du bâtiment n° [...] ECA situé sur la parcelle litigieuse n° [...] - qu'il louait à des tiers - au logement de sa collaboratrice agricole, il pourrait alors louer l'appartement du 1^{er} et 2^e étage du bâtiment n° [...] ECA érigé sur la parcelle n° [...], dont il était propriétaire.

En réponse à la question de savoir combien le bâtiment n° [...] ECA précité pouvait compter d'unités de logement, l'expert [...] a indiqué que l'appartement du rez-de-chaussée valait 5,4 unités de logement et que les 1^{er} et 2^e étages, occupés officiellement par [...], valaient 4,8

respectivement 5,9 unités de logement, soit un total de 10,7 unités de logement.

10. Par publication parue le 5 avril 2016 dans la Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud, la Municipalité de [...] a mis à l'enquête publique un projet d'I.D. _____ portant sur la parcelle n° [...], selon la description suivante : « Démolition d'une serre ; Construction d'un hangar agricole à 2 pans, en 2 étapes ; Construction nouvelle ; L'ouvrage est situé hors des zones à bâtir ».

11. T.D. _____ a allégué qu'I.D. _____ avait modifié la destination de la ferme familiale sise sur la parcelle litigieuse n° [...] et que son usage serait désormais exclusivement non agricole. A l'appui de cette allégation, il a relevé que le prénommé exploitait désormais son activité agricole sur une autre parcelle (n° [...]) sise à [...], ce qui est établi.

L'expert [...], qui a visité les bâtiments d'exploitation sis sur la parcelle litigieuse le 22 mai 2018, n'a pas constaté d'usage non agricole des installations, ni d'activités non agricoles exercées par I.D. _____. Il a noté que cette parcelle comprenait deux bâtiments distincts, soit le bâtiment n° [...] ECA (habitation et rural) et le bâtiment n° [...] ECA (garages-dépôts), et a constaté qu'il n'y avait plus de bétail détenu dans les étables du bâtiment n° [...] ECA, contrairement à ce qui était indiqué dans le rapport d'estimation de la valeur de rendement [...] du [...]. Depuis le début des années 2000, le bétail était en effet détenu dans une nouvelle étable, soit le bâtiment n° [...] ECA, construite sur le bien-fonds n° [...], appartenant également à I.D. _____. Le bâtiment n° [...] ECA était dès lors utilisé comme dépôt pour du matériel agricole, du petit outillage, ainsi que de l'engrais. Quant au bâtiment n° [...] ECA, il servait de hangar agricole et permettait d'abriter du matériel et des machines agricoles, de sorte qu'il remplissait les mêmes fonctions que celles indiquées dans le rapport [...] précité. L'expert a encore confirmé l'usage agricole de la parcelle n° [...] par le fait que celle-ci comptait environ 29 ares de surface déclarée en tant que prairie extensive et abritait une vingtaine d'arbres hautes tiges donnant droit à des paiements directs agricoles.

12. a) T.D._____ a allégué que plusieurs entrepôts au 1^{er} étage de la ferme (la partie rurale du bâtiment n° [...] ECA) seraient utilisés par des entreprises du bâtiment et que la mise à disposition de ces locaux par I.D._____ interviendrait à titre onéreux, ce que ce dernier a contesté.

b) Invité à se déterminer sur les revenus théoriques que le prénommé pourrait tirer de la mise à disposition de ces locaux, correspondant à d'anciennes écuries et fourragères désaffectées ainsi qu'à des garages précédemment utilisés dans le cadre de l'exploitation de la ferme familiale, l'expert [...] a indiqué que ceux-ci pourraient générer un revenu théorique (possible) de 21'790 fr. par année. Il a ajouté qu'au niveau du Registre foncier et de l'ECA, ces locaux étaient toujours considérés comme des bâtiments agricoles et ne pouvaient pas être comparés aux dépôts artisanaux ou commerciaux construits ces dernières années, compte tenu de leur vétusté et de leur caractère mal adapté. Sans affectation de dépôt, ils ne pouvaient servir de lieu de stockage à n'importe quel type de matériaux d'une manière conforme aux prescriptions incendie de l'ECA. L'expert a encore relevé l'existence de surfaces de grange, lesquelles n'étaient toutefois pas susceptibles de générer des revenus, en raison de leur accès - non sécurisé - par une échelle mobile, ce qui présentait un risque de chute, et du fait qu'elles étaient dépourvues de voie de fuite en cas d'incendie.

c) Dans son rapport d'expertise complémentaire, l'expert [...] a précisé que la surface totale des locaux non habitables des bâtiments n^{os} [...] et [...] ECA représentait environ 573 m², soit une surface locative relativement importante pour le village de [...]. A son avis, pour pouvoir être louée, cette surface nécessitait d'être scindée en plusieurs lots de différentes tailles. Par ailleurs, plusieurs semaines, voire mois d'attente lui semblaient nécessaires avant que ces locaux, anciens, bruts et non équipés, puissent trouver preneur dans la région, avec la réserve suivante : « c'est uniquement lorsqu'un bail est signé, avec une ou des personne(s) physique(s) ou morale(s) solvable(s), qu'un local peut vraiment être considéré comme « louable à ce prix ».

13. a) T.D._____ a allégué qu'I.D._____ louait à des tiers des espaces de parcage sur la parcelle litigieuse n° [...], qui est régulièrement occupée par des véhicules, ce que le prénommé a contesté. A l'appui de ces allégations, T.D._____ a produit un rapport émis par le détective privé [...] qu'il a mandaté et qui a réalisé des surveillances sur la période du lundi 11 avril au jeudi 14 avril 2016.

b) Ce rapport permet d'établir les éléments suivants :

- l'appartement du 1^{er} étage de la parcelle litigieuse n° [...] est occupé par le couple [...] et [...] qui possèdent une boîte aux lettres à leur nom devant leur domicile, ainsi qu'une voiture ([...]) ;
- l'une des locataires de la route [...] à [...], soit [...], dispose d'un véhicule à son nom ([...]), ;
- tel est également le cas d'I.D._____ ([...]).

Le rapport du détective privé fait également mention d'un nombre important d'autres véhicules se garants sur le parking situé à gauche de l'ancienne ferme familiale ainsi que dans les garages ou entrepôts voisins, soit deux véhicules appartenant à [...] ([...]), domicilié à la route [...], à [...], plusieurs véhicules immatriculés dans le canton de [...] au nom de l'entreprise de peinture et de rénovation [...] Sàrl et deux autres véhicules immatriculés dans le canton de Vaud appartenant à deux autres entreprises de peinture, soit [...] Sàrl et [...] Sàrl. [...] a encore constaté la présence d'un véhicule au nom [...], domicilié à [...], garé devant la ferme pendant toute la durée de la surveillance, ainsi que quelques véhicules sans plaques d'immatriculation.

c) Entendu à ce sujet en qualité de témoin à l'audience de la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale du 21 juillet 2020, [...] a précisé que, sur le parking extérieur, au bord de la route, il y avait généralement trois véhicules, tandis que dans la cour de la ferme, il y en avait quatre ou cinq. Le matin, il y avait un mouvement impressionnant. Durant ses quatre jours d'observation, il a constaté des entrées et des

sorties de véhicules tous les jours. Des ouvriers arrivaient à pied ou avec des véhicules privés sur place et repartaient avec des véhicules d'entreprise le matin pour y revenir le soir.

d) A ce propos, le témoin [...], Président de la Commission de salubrité de la Commune de [...], entendu à la même occasion, a déclaré que lors de l'une de ses visites, il avait remarqué la présence d'« un dépôt de matériaux probablement lié à un plâtrier-peintre dans une partie de la grange dont l'accès se faisait par l'arrière du bâtiment ».

e) Pour sa part, I.D._____ a produit trois attestations provenant respectivement de [...] Sàrl, [...] Sàrl et [...] Sàrl, dont il ressort que dites sociétés n'ont pas été (ni ne sont) locataires ou occupantes à quelque titre que ce soit de la ferme située à la route [...] à [...] ou de ses abords. Il a également produit des planches photographiques, dont il ressort que la fille de [...] et son ami disposent chacun d'un véhicule qu'ils parquent sur la parcelle litigieuse lorsqu'ils viennent rendre visite à la prénommée ainsi qu'à I.D._____. Selon d'autres photos produites, le prénommé paraît également accepter que certains de ses voisins se parquent occasionnellement sur la parcelle litigieuse, afin de rendre service.

f) D'après l'expert [...], la mise à disposition de ces espaces de parcage sur la parcelle litigieuse n° [...], notamment dans le bâtiment n° [...] ECA, est susceptible de générer un revenu théorique (possible) de 14'825 fr. par année. L'expert a néanmoins précisé que ces espaces, soit d'anciens garages et des dépôts agricoles, étaient vétustes, à l'instar du bâtiment n° [...] ECA, non protégé de l'intrusion des rongeurs et dont les façades sont en bois. Au niveau du Registre foncier et de l'ECA, ce bâtiment était toujours classifié comme agricole. S'agissant des surfaces extérieures, elles ne pouvaient pas être considérées comme des zones de parcage, dans la mesure où elles étaient principalement en terre battue (pas de revêtement en béton ou goudron, ni de pavés ou tout-venant). Quant aux rares places de parc extérieures disposant d'un tel revêtement, elles étaient soit déjà utilisées par les locataires, soit nécessaires aux

véhicules qui devaient manœuvrer pour accéder aux bâtiments nos [...] et [...] ECA, de sorte qu'elles ne pouvaient générer aucun revenu supplémentaire. Enfin, l'aménagement de places de parking supplémentaires sur « la surface du terrain en jardin et herbe » était envisageable, mais pas sans une mise à l'enquête préalable et des travaux de génie civil.

Dans son rapport d'expertise complémentaire, l'expert a indiqué que, pour pouvoir être loués, ces espaces de parcage nécessitaient d'être scindés en plusieurs lots de différentes tailles et que plusieurs mois d'attente seraient nécessaires avant de trouver preneur, avec la réserve suivante : « c'est uniquement lorsqu'un bail est signé, avec une ou des personne(s) physique(s) ou morale(s) solvable(s), qu'un local peut vraiment être considéré comme « louable à ce prix ».

14. a) Invité à se déterminer sur les revenus théoriques (possibles) qu'I.D. _____ tire ou pourrait tirer d'une utilisation non agricole de la parcelle litigieuse n° [...] - ce que l'expert [...] ne retient pas dans le cas particulier -, l'expert [...] a estimé un revenu théorique (possible) d'un montant total de 58'215 fr. par année (21'600 fr. + 21'790 fr. + 14'825 fr.), ce qui l'amène à retenir l'existence d'un gain brut, selon le calcul suivant :

Gain en cas de désaffectation (58'215 fr. x 20)	1'164'300 fr.
./. Valeur d'imputation	60'000 fr.
Gain brut	1'104'300 fr.

Dans son rapport d'expertise complémentaire, l'expert [...] a précisé qu'il s'agissait de loyers nets, soit sans les charges. Il a en outre exposé qu'il n'avait pas pris en considération le coût de la remise en état du système électrique du bâtiment dans l'estimation de ces revenus théoriques, que seul un spécialiste pourrait évaluer. Cela étant, selon l'expert, il n'est de toute façon pas tenu compte des frais d'entretien et de réparation inhérents au propriétaire dans le calcul du gain brut. Sur la base du gain brut susmentionné, l'expert a retenu l'existence d'un gain net d'un montant de 761'967 fr. (100% - [15,5 ans x 2]).

b) Invité à vérifier si la parcelle litigieuse n° [...] pourrait être touchée par la création d'une zone réservée, l'expert [...] a, dans son expertise complémentaire du 25 avril 2019, répondu par l'affirmative. Selon le courriel du 18 février 2019 du Service des [...], cette zone réservée serait mise à l'enquête prochainement, sous réserve du résultat de l'examen préalable, actuellement en cours dans les services du Canton. Cela étant, d'après l'expert, la future création d'une zone réservée sur la parcelle n° [...] n'aurait que très peu ou pas d'influence sur les réponses données dans son premier rapport. En effet, l'inscription d'une zone réservée (entraînant par exemple un blocage des possibilités de construction et d'aménagement de nouveaux logements jusqu'à l'approbation du PGA communal ou un risque de dézonage) a principalement une incidence sur la détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier, laquelle n'est pas prise en compte dans le calcul du gain brut et net. Dans le cas présent, il a précisé que le calcul du gain brut et net avait été réalisé sur la base de revenus théoriques après visite des appartements concernés dans leur état le 22 mai 2018.

15. a) Le 28 décembre 2016, T.D. _____ a déposé une demande auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'I.D. _____ soit reconnu son débiteur et lui doive prompt paiement d'un montant qui sera précisé en cours d'instance mais qui ne soit pas inférieur à 262'200 fr., avec intérêts à 5% l'an au plus tard dès le 15 avril 2016.

b) Par réponse du 5 avril 2017, I.D. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de cette demande.

c) Le 6 juin 2017, T.D. _____ s'est déterminé sur cette réponse.

d) Le 20 septembre 2017, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a tenu l'audience d'instruction et de premières plaidoiries.

e) En cours d'instance, deux expertises ont été mises en œuvre, la première, réalisée par [...], expert auprès [...] Sàrl, filiale de [...], lequel a rendu son rapport le 17 juillet 2018, et la seconde, réalisée par [...], ingénieur HES auprès de [...] Sàrl, lequel a rendu son rapport le 16 juillet 2018.

Les deux experts précités ont été invités à déposer des compléments d'expertise, afin de répondre à plusieurs questions complémentaires des parties. [...] a rendu son rapport d'expertise complémentaire le 25 avril 2019, tandis que [...] l'a déposé le 22 août 2019.

f) Les 7 janvier et 21 juillet 2020, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a tenu deux nouvelles audiences d'instruction, à l'occasion desquelles les parties ont été interrogées et les témoins [...], [...], [...], [...] et [...] entendus, leurs déclarations ayant été protocolées au procès-verbal.

g) Le 2 décembre 2020, la Chambre patrimoniale cantonale a tenu l'audience de jugement, en présence des parties et de leur conseil.

h) Le 11 décembre 2020, elle a rendu son jugement sous la forme d'un dispositif. La motivation du jugement a été communiquée pour notification aux parties le 21 avril 2021.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, 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).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3. L'appelant se plaint de l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges et affirme que l'intimé a bien désaffecté la parcelle n° [...].

3.1

3.1.1 Selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les références citées). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 139 III 7 consid. 2.2 ; ATF 132 III 186

consid. 8.3). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

3.1.2 Aux termes de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Selon la jurisprudence, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés, énoncés à l'art. 168 CPC (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). La doctrine reconnaît cependant que certaines preuves soient considérées comme plus fiables et plus probantes que d'autres ; ainsi, un titre a-t-il en principe plus de poids que la déposition des parties ou des témoins (Brönnimann, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012, n. 17 ad art. 157 CPC ; Guyan, Spühler et al. [éd.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3^e éd., Bâle 2017, n. 6a ad art. 157 CPC).

Le Tribunal fédéral a considéré que les témoignages écrits en faveur de celui qui les produit devaient être appréciés avec une certaine réserve, à tout le moins lorsqu'ils émanent de personnes proches de la partie (TF 5A_438/2015 du 25 juin 2015 consid. 3.4). Une déclaration écrite ne permet en effet pas de vérifier les liens que son auteur peut avoir avec une partie, contrairement à ce que prévoit, au sujet des témoignages, l'art. 172 let. b CPC (CACI 10 mars 2021/112 consid. 3.3.3).

3.1.3 Selon l'art. 28 LDFR, si une entreprise ou un immeuble agricoles sont attribués à un héritier dans le partage successoral à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale, tout cohéritier a droit, en cas d'aliénation, à une part du gain proportionnelle à sa part héréditaire (al. 1). Tout cohéritier peut faire valoir son droit de manière indépendante. Ce droit est transmissible par succession et cessible (al. 2). Le droit

n'existe que si l'héritier aliène l'entreprise ou l'immeuble dans les 25 ans qui suivent sa propre acquisition (al. 3).

Aux termes de l'art. 29 al. 1 let. d LDFR, par aliénation au sens de l'art. 28, on entend le passage d'un usage agricole à un usage non agricole ; n'est pas considéré comme tel le fait que, lors de la cessation de l'exploitation, l'héritier qui l'avait reprise selon l'art. 28 et exploité lui-même durant dix ans au moins garde un appartement faisant partie de l'entreprise.

Lorsque l'héritier qui a reçu l'immeuble ou l'entreprise modifie l'usage du bien en abandonnant un usage agricole qui lui a valu la faveur d'une valeur d'attribution privilégiée, pour passer à un usage non agricole, on parle de désaffectation. L'art. 29 LDFR recouvre en réalité tous les cas dans lesquels l'attributaire, sans renoncer à son droit de propriété et sans vider ce droit de sa substance sous l'angle économique, tire des biens qu'il a reçus à une valeur privilégiée, un revenu supérieur à ce qu'il pourrait obtenir par un simple usage agricole (Henny, *Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991*, Brugg 1998, ad art. 29 LDFR, p. 364). Dans un tel cas, les cohéritiers ont un droit au gain (Steinhauer, *Le droit au gain selon le nouveau droit foncier rural, Revue de droit suisse, Bâle 1994*, p. 20).

Selon la doctrine, il y a notamment désaffectation si l'attributaire affecte durablement un immeuble agricole à l'extraction de gravier ou d'autres composantes du sol, indépendamment du fait qu'il l'exploite lui-même ou qu'il en cède l'exploitation à un tiers. En revanche, l'affermage d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles exploités jusque-là à titre personnel ne constitue pas une désaffectation si le fermier en poursuit l'exploitation agricole. Il n'y a pas non plus désaffectation lorsque l'usage non agricole n'est qu'occasionnel (par exemple un champ est utilisé pendant quelques jours ou quelques semaines comme hippodrome). Le caractère durable de la nouvelle affectation doit être prouvé par le cohéritier qui fait valoir son droit au gain, ce qui est susceptible de poser d'importants problèmes probatoires (Steinauer, *op. cit.*, pp. 20-21 ;

Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, n. 325).

Il y a également désaffectation si une maison d'habitation est ultérieurement constituée en propriété par étages ; les unités d'étages que l'agriculteur n'utilise pas à des fins d'habitation sortent du champ d'application de la LDFR (Steinhauer, op. cit., p. 20 ; Henny, op. cit., ad art. 29 LDFR p. 365). Il en ira de même lorsqu'un immeuble à usage mixte situé en zone agricole est divisé pour en détacher une parcelle affectée exclusivement à un usage non agricole (Steinhauer, op. cit., p. 20 ; Donzallaz, op. cit., nn. 327 à 330 ; Henny, op. cit., ad art. 29 LDFR p. 365). On peut aussi penser à l'attributaire qui transforme sa ferme en bâtiment locatif qu'il loue ensuite à des tiers, le rural pouvant être loué comme entrepôt et les installations utilisées à d'autres fins ; l'attributaire peut lui-même changer de métier et exercer, en particulier dans les locaux de l'entreprise, une autre activité qu'une activité agricole (Henny, loc. cit.).

Pour juger s'il y a effectivement ou non désaffectation, il faut prendre en compte : la durée prévisible du changement d'affectation, celle-ci devant être permanente ; l'irréversibilité du changement ; le caractère partiel ou total du changement ; la différence de revenu, qui doit être sensible, entre l'usage agricole et l'usage non agricole ; toute autre circonstance du cas, comme par exemple la mauvaise foi éventuelle de l'attributaire, dont les motifs ont de l'importance (Henny, op. cit., ad art. 29 LDFR, p. 367, et les références citées, dont Studer, Erbrecht und Gewinnanspruch, Publication de la Fédération suisse des avocats, vol. 12, Zurich 1994, pp. 27 ss). Le Message du Conseil fédéral se réfère également à une désaffectation « permanente », en l'opposant à une utilisation à d'autres fins qu'agricoles qui n'est qu'occasionnelle (cf. Message du Conseil fédéral à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles) du 19 octobre 1988 ; FF 1988 III 889, spéc. pp. 946 et 948).

3.2 L'appelant soutient que la désaffectation de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] est attestée par le rapport de surveillance établi en 2016 par le détective [...], lequel a en outre été entendu comme témoin et a confirmé l'intégralité de son rapport. Il relève que ce document confirme l'existence d'activités n'ayant aucun caractère agricole, soit des logements pour des personnes qui ne sont pas actives sur le domaine, des surfaces louées à des entreprises de diverses natures et des places de stationnement louées à des tiers. L'appelant se prévaut également de la pièce 106, à savoir un rapport du 31 janvier 2017 de la commune précitée relative à la visite effectuée chez l'intimé le 25 janvier 2017.

3.2.1 Le rapport du détective relève que celui-ci a réalisé des surveillances sur la période du lundi 11 avril au jeudi 14 avril 2016. Il indique que l'appartement du 1^{er} étage de la parcelle n° [...] est occupé par [...] et [...], qui possèdent une boîte aux lettres à leur nom devant leur domicile, ainsi qu'un véhicule, que l'une des locataires de la route du [...] à [...], soit la parcelle d'en face, y dispose d'un véhicule à son nom et que tel est également le cas de l'intimé. Le rapport fait également mention d'un nombre important d'autres véhicules se garants sur le parking situé à gauche de l'ancienne ferme familiale ainsi que dans les garages ou entrepôts voisins, soit deux véhicules appartenant à un tiers domicilié à la route [...], à [...], plusieurs véhicules immatriculés dans le canton de Fribourg au nom de l'entreprise de peinture et de rénovation [...] Sàrl et deux autres véhicules immatriculés dans le canton de Vaud appartenant à deux autres entreprises de peinture, soit [...] Sàrl et [...] Sàrl. Ce rapport relève encore la présence d'un véhicule d'un autre tiers garé devant la ferme pendant toute la durée de la surveillance, ainsi que quelques véhicules sans plaques d'immatriculation. L'auteur du rapport a en outre notamment déclaré que le matin, il y avait un mouvement impressionnant et que, durant ses quatre jours d'observation, il avait constaté des entrées et des sorties de véhicules tous les jours, des ouvriers arrivant par ailleurs à pied ou avec des véhicules privés sur place et repartant avec des véhicules d'entreprise le matin pour y revenir le soir.

Le témoin [...], Président de la Commission de salubrité [...], a pour sa part indiqué que lors de l'une de ses visites, il avait remarqué la présence d'un dépôt de matériaux probablement lié à une entreprise de plâtrerie-peinture dont l'accès se faisait par l'arrière du bâtiment. Dans le même sens, il ressort de la pièce 106, signée par le prénommé, que le fond de la grange était loué à un plâtrier-peintre comme surface de dépôt et qu'il n'y avait pas de place de travail, ni d'activité autres que celle liée à l'entreposage de matériaux secs.

3.2.2 En l'occurrence, il n'y a pas lieu de mettre en doute les constatations et déclarations du détective [...] entendu comme témoin, de sorte qu'il importe peu de savoir si son rapport constitue un moyen de preuve selon l'art. 168 CPC, comme un titre, ou une expertise privée. Il en va de même du contenu du rapport de la Commission de salubrité du 31 janvier 2017 et des déclarations de son président sur ce point, qui corroborent en partie les déclarations du détective. Il n'y a donc pas lieu d'écarter les constatations susmentionnées.

Reste que l'ensemble de ces éléments est insuffisant pour établir une désaffectation permanente de la parcelle n° [...] et l'irréversibilité d'un éventuel changement. En effet, d'une part, les constatations du détective ont été effectuées sur une très brève durée, soit sur quatre jours. D'autre part, le rapport de la Commission de salubrité du 31 janvier 2017 n'évoque qu'une location très partielle de la grange, relevant que le type d'affectation des locaux est respecté et que le rural et la dépendance servent de stockage à des machines, chars, tracteurs et outils destinés à l'activité agricole. De plus, s'agissant de la question du changement d'affectation de la parcelle litigieuse, l'expert judiciaire [...], qui a visité les bâtiments d'exploitation le 22 mai 2018, n'a pas constaté d'usage non agricole des installations, ni d'activités non agricoles exercées par l'intimé. Lors de sa visite, cet expert a constaté que l'intimé utilisait le bâtiment n° [...] ECA sis sur la parcelle n° [...] comme lieu de dépôt, voire d'entrepôt pour du matériel agricole, du petit outillage et de l'engrais ; quant au bâtiment n° [...] ECA, également sis sur cette parcelle, il servait de hangar agricole et permettait d'abriter du matériel et

des machines agricoles. L'expert a donc confirmé l'usage agricole de la parcelle litigieuse. De plus, s'agissant des entrepôts situés au 1^{er} étage du bâtiment n° [...] ECA, l'autre expert judiciaire, [...], a constaté que ces locaux étaient toujours considérés comme des locaux agricoles au niveau du Registre foncier et de l'ECA, que leur vétusté et leur caractère mal adapté empêchaient toute comparaison avec des locaux artisanaux ou commerciaux et des dépôts de construction récente et que, sans affectation de dépôt, ces locaux ne pouvaient pas servir de lieu de stockage pour quelque matériel que ce soit d'une manière conforme aux prescriptions incendie de l'ECA et être loués à des tiers.

3.3 L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir pris en considération les déclarations écrites produites par l'intimé et provenant des entreprises [...] Sàrl, [...] Sàrl et [...] Sàrl (pièces 115 à 117). Il considère que la valeur probante de ces déclarations ne peut être que relative. De plus, selon l'appelant, ces témoignages écrits n'indiqueraient pas que ces entreprises n'auraient pas occupé des portions de la parcelle litigieuse ni n'auraient jamais payé de loyer, mais attesteraient seulement qu'elles ne le faisaient pas au moment où elles ont, à la demande de l'intimé, signé ces déclarations écrites.

Dans le cadre de la procédure, l'intimé a effectivement produit trois attestations provenant de respectivement [...] Sàrl, [...] Sàrl et [...] Sàrl, dont il ressortait que dites sociétés n'avaient pas été ni n'étaient locataires ou occupantes à quelque titre que ce soit de la parcelle litigieuse. Cela étant, en procédant à une appréciation anticipée des preuves, la Cour de céans estime qu'il n'est en l'espèce pas utile de se prononcer sur la valeur probante de ces attestations, dans la mesure où les éléments au dossier sont en tout état de cause insuffisants pour démontrer un changement d'affectation de la parcelle litigieuse.

3.4 L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimé habitait seul le logement du rez-de-chaussée du bâtiment n° [...] ECA sis sur la parcelle n° [...], alors que selon les témoignages, notamment de [...] et de [...], il vit avec sa compagne dans le bâtiment vis-

à-vis de la parcelle précitée. Il fait valoir que la Chambre patrimoniale cantonale s'est, pour ce faire, fondée sur les témoignages du fils de l'intimé et de la compagne de celui-ci, que ceux-ci sont particulièrement confus et qu'ils proviennent de proches de l'intimé, de sorte qu'ils sont sujets à caution. L'appelant relève que l'autorité intimée aurait à tout le moins dû expliquer les raisons pour lesquelles elle n'a pas retenu les dépositions de [...] et de [...].

L'appelant doit être suivi sur ce point. Les témoignages du fils et de la compagne de l'intimé à ce sujet ne sont pas convaincants. [...] a en effet déclaré ce qui suit : « je les vois tout le temps à la ferme les deux, mais je ne peux pas affirmer qu'ils font ménage commun. » ; « il habite au rez, mais je ne peux pas préciser l'adresse. C'est la ferme. Je précise que je ne vais jamais chez lui. » ; « J'imagine que c'est là qu'il vit ». Quant à [...], elle a tout d'abord indiqué ce qui suit : « j'explique que mon nom est sur la même boîte aux lettres que le défendeur, car il n'y a qu'une boîte aux lettres. », avant de préciser : « il y a en fait une boîte aux lettres de chaque côté de la rue et mon nom figure sur chacune des deux. ». Ces témoignages sont confus. En outre, ils émanent de proches de l'intimé, On ne peut ainsi pas leur attribuer la moindre valeur probante. Il convient davantage de se fonder sur les déclarations de [...], qui est un témoin tout à fait neutre et dont les propos sont confirmés par les constatations du détective privé. Le témoin précité a en effet indiqué que ce n'était pas l'intimé qui y habitait, que les inscriptions au Contrôle des habitants n'étaient pas tout à fait correctes et que, selon elle, seul le couple [...] habitait sur la parcelle litigieuse. Au regard de ces éléments, on doit en réalité admettre que l'intimé n'est pas domicilié sur la parcelle n° [...], mais vit avec sa compagne sur la parcelle n° [...]. Dans ces conditions, il y a lieu de constater que l'un des appartements de l'habitation sise sur l'immeuble n° [...], soit celui du 1^{er} étage, est occupé par le couple [...], le second appartement, situé au rez-de-chaussée, étant vide.

3.5 L'appelant fait valoir que la location de l'appartement du premier étage du bâtiment n° [...] ECA de la parcelle n° [...] à des tiers étrangers à l'activité agricole constitue une utilisation non agricole de la

parcelle en question et par conséquent un changement d'affectation de celle-ci.

A cet égard, l'argumentation des premiers juges est convaincante et doit être suivie. L'expert [...] a en effet relevé qu'au vu de la taille et de la typologie du domaine, son exploitation sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] nécessitait un total de 14 unités de logement, si bien qu'en louant l'appartement situé au 1^{er} étage du bâtiment n° [...] ECA de la parcelle litigieuse, représentant 5,5 unités de logement, l'intimé faisait un usage agricole de la parcelle litigieuse conforme aux limites que lui imposait la taille de son exploitation. Sur ce point, il importe peu que les locataires de l'appartement concerné ne soient pas des employés agricoles. En effet, d'une part, un échange de logement entre celui de l'intimé et de sa compagne, employée agricole, situé sur la parcelle n° [...], pourrait avoir lieu avec celui du couple [...]. D'autre part, la parcelle litigieuse n'a une capacité d'accueil que de 10 unités de logement, et non de 14, de sorte que l'intimé devrait de toute manière utiliser une partie des autres locaux de la parcelle n° [...] pour atteindre cette limite.

Au surplus, on relève que pour examiner s'il y a désaffectation, il faut notamment analyser la différence de revenu, qui doit être sensible, entre l'usage agricole et l'usage non agricole de la parcelle. Or, en l'occurrence, ce critère n'est pas réalisé. En effet, si l'intimé et sa compagne occupaient le logement situé sur la parcelle n° [...], qui comprend deux appartements (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), l'intimé pourrait alors, comme on l'a vu et selon toute vraisemblance, louer le logement sis sur la parcelle n° [...], également réparti sur deux étages, à un prix du même ordre, de sorte qu'il n'existerait pas, dans cette hypothèse, de différence significative de revenu.

3.6 L'appelant considère que l'expert [...], qui n'a pas constaté d'activité non agricole, n'a pas non plus constaté d'activité agricole. Il relève que le centre de l'exploitation de l'intimé, qui comprend tout son bétail, a été déplacé il y a une vingtaine d'années à l'extérieur du village.

L'argumentation de l'appelant n'est pas convaincante. S'il est vrai, comme l'a constaté l'expert précité, que l'intimé détient, depuis le début des années 2000, son bétail dans une autre étable, soit le bâtiment n° [...] ECA, cet expert a également indiqué, comme on l'a vu, que le bâtiment n° [...] ECA était notamment utilisé comme dépôt pour du matériel agricole et que le bâtiment n° [...] ECA servait de hangar agricole et permettait d'abriter du matériel et des machines agricoles. En outre, l'expert a confirmé l'usage agricole de la parcelle n° [...] par le fait que celle-ci comptait environ 29 ares de surface déclarée en tant que prairie extensive et abritait une vingtaine d'arbres hautes tiges donnant droit à des paiements directs agricoles. Le grief doit être rejeté

3.7 L'appelant invoque la mauvaise foi de l'intimé, consistant selon lui en particulier à mettre en veille, le temps de la procédure, le changement irréversible d'affectation qui avait été opéré en 2016.

En l'occurrence, aucun élément au dossier ne permet d'établir les allégations de l'appelant sur ce point, soit d'une part un changement permanent et irréversible d'affectation et d'autre part la mauvaise foi de l'intimé. Le grief doit être rejeté.

4. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'622 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).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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 3'622 fr. (trois mille six cent vingt-deux francs), sont mis à la charge de T.D._____.
- IV. 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 Yves Nicole, avocat (pour T.D._____),
- Me Jean-Michel Henny, avocat (pour I.D._____),

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

- Mme la Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :