

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 15 décembre 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffier : M. Greuter

\*\*\*\*\*

**Art. 42, 43 et 45 LBFA**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **M.**\_\_\_\_\_ et **F.**\_\_\_\_\_, toutes deux à [...], défenderesses, contre le jugement rendu le 20 avril 2010 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les recourantes d'avec **R.**\_\_\_\_\_, à [...], et **P.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 23 juin 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a dit que les défenderesses M.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent payer aux demandeurs R.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 144'153 fr. 55, avec intérêt à 5% l'an dès le 20 juin 2007 (I), fixé les frais de justice (II), dit que les défenderesses, solidairement entre elles, doivent payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 19'222 fr. 10 à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant:

"1. Le demandeur R.\_\_\_\_\_, [...] et le demandeur P.\_\_\_\_\_ (en qualité de preneurs) ont conclu le 7 juin 1996 avec les défenderesses M.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ (en qualité de propriétaires), un contrat de bail à ferme agricole débutant le 1<sup>er</sup> mars 1997 pour quinze ans. La date d'échéance a été tracée à la main et remplacée par le 28 février 2013, sans qu'on sache l'auteur de cette modification. Ce contrat portait sur sept terrains agricoles répartis sur les communes de [...], de [...], de [...] et de [...], sur un hangar érigé sur l'un de ces terrains, ainsi que sur un terrain viticole. Le montant annuel du fermage des terrains et des équipements agricoles, y compris le hangar, était fixé à 29'200 fr., payable en deux versements de 14'600 fr. les 1<sup>er</sup> mars et 1<sup>er</sup> septembre de chaque année. Celui de la vigne était de 16'800 fr., payable le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année. Le 8 octobre 1996, les parties ont signé une annexe n° 1 au contrat concernant la culture des arbres fruitiers, qui contenait notamment les clauses suivantes :

" (...)1. Le bailleur accorde au fermier l'autorisation d'installer à ses frais une culture fruitière dont le coût est composé :

A) Des frais d'installation (préparation du sol, valeur des plantes, armature, travail de création).

B) Des travaux d'entretien pendant la période juvénile et improductive de la culture jusqu'à la quatrième année de plantation, c. à d. jusqu'à l'apparition d'un début de production couvrant les frais d'entretien.

2. Il est convenu que cet investissement établi sur la base du coût final selon factures, sera amorti en 15 ans à partir de la troisième année de plantation.

3. Pour le cas où serait résilié prématurément, avant l'échéance

de 15 ans par le bailleur, ce dernier s'engage à rembourser au fermier :

A) Si la résiliation entre le début du bail et le début de la sixième année de plantation - Le montant du capital de création défini sous chiffre 1., lettre a, auquel s'ajoute chaque année jusqu'à ce que la culture aie atteint 6 ans d'âge la valeur d'accroissement.

B) Si la résiliation intervient entre le début de la sixième de plantation et la fin d'un bail, le remboursement sera effectué sur la base de la valeur non amortie de la culture fruitière, soit 6,6% de la valeur maximum (Atteinte à la fin de la cinquième année de plantation) multiplié par le nombre d'année restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

4. Le fermage de la parcelle ne sera pas majoré de la valeur locative de la culture fruitière. (...) "

Le même jour, les parties ont également signé une annexe n° 2 au contrat concernant l'encépagement de la surface viticole, qui mentionnait notamment ce qui suit :

" (...) 1. Il est convenu que le fermier prend à sa charge les frais de reconstitution de la vigne. Le type de culture sera reconstituée en mi-haute, soit un nombre de cep d'environ 6600 ceps/ha. En cas de résiliation du bail avant l'échéance prévue, une évaluation de l'investissement fait par le fermier sera effectuée. (...)".

2. La Commission d'affermage a autorisé l'affermage par parcelle le 7 novembre 1996. Elle ne s'est pas prononcée sur le montant du fermage.

3. Le 9 juillet 2001, les parties ont signé un " avenant au bail à ferme du 7 juin 1996 ", dans lequel [...] s'est retiré de l'exploitation. Cet avenant modifiait également l'art. 3 du contrat de bail à ferme agricole comme il suit :

" (...) Article 3 - prix du fermage

Le montant annuel du fermage des terrains et équipements agricoles est fixé à frs 29'200.--

Le montant annuel de la location de la vigne est fixé à frs 16'800.--

Ainsi le montant total annuel est fixé à frs 46'000.--. Il sera payé aux propriétaires ou usufruitiers en quatre versements de frs 11'500.--. Les échéances des paiements (dates auxquelles l'argent doit être sur le ou les comptes des propriétaires ou usufruitiers) sont au 1er avril, au 1er juillet, au 1er octobre et au 31 décembre de chaque année. (...) "

4. Les demandeurs ayant du retard dans le paiement du fermage, les parties ont tenu une séance le 25 novembre 2003. Le procès-verbal de cette séance mentionne notamment ce qui suit :

" (...)A.S.\_\_\_\_\_ rappelle que c'est R.\_\_\_\_\_ qui a demandé à l'hoirie de pouvoir reprendre l'exploitation du domaine et que c'est lui-même qui en avait fixé le prix. Toutefois, consciente que le prix proposé à l'époque était supérieur à ce qui était admis par le service des fermages, que la situation de l'agriculture a empiré, l'hoirie envisage de revoir à la baisse le loyer du domaine, ceci pour autant que les engagements pris

pour les 6 prochains mois et décrits ci-dessus soient tenus. "

A cette occasion, les demandeurs se sont engagés à rembourser 62'000 fr. à fin 2005.

5. a) Par lettre du 4 juin 2004, l'agent d'affaires breveté J.\_\_\_\_\_, agissant pour A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_, usufruitiers, a requis des demandeurs le paiement de la somme de 92'268 fr. 15.

b) Par courrier du 17 juin 2004 adressé aux défenderesses, les demandeurs ont fait savoir que le fermage était trop élevé et ont proposé une modification avec effet rétroactif depuis 2001 du contrat de bail à ferme agricole, estimant que les fermages étaient trop élevés. Ils ont ajouté qu'ils ne régleraient que la différence.

6. Par lettre signature du 20 décembre 2004, les défenderesses et baillereses ont écrit aux demandeurs ce qui suit :

" Messieurs,

Vous trouverez, en annexe et pour votre information, des copies de mes lettres de ce jour à l'adresse de l'Office des Poursuites, du Tribunal d'arrondissement de La Côte et de la Justice de Paix des districts de Nyon et Rolle.

Cela étant , je suis chargé par Mmes M.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, p.a. M.\_\_\_\_\_, de procéder au recouvrement de votre fermage arriéré dont le décompte se présente de la manière suivante, savoir :

Fermage du 1 <sup>er</sup> janvier 2001 au 30 septembre 2004, selon bail bail (sic) à ferme du 7 juin 1996, décision de la Commission d'affermage du 7 novembre 1996, avenant du 9 juillet 2001 et procès-verbal séance du 25 novembre 2003	fr. 172'500.—
Intérêts de retard	" 8'416,65
Indemnité (art. 106 CO)	" 5'000.--
Taxe OVV 2004	" <u>1'142.30</u>

Total fr. 187'058,95

A déduire :

Acompte du 7 mai 2001	fr. 11'500.—
Acompte du 3 août 2001	" 11'500.—
Acompte du 21 mai 2002	" 20'000.—
Acompte du 19 septembre 2002	" 11'500.—
Acompte du 3 septembre 2003	" <u>10'000.--</u>

A reporter fr. 64'500.-- fr. 187'058,95

Report fr. 64'500.-- fr. 187'058,95

Acompte du 17 février 2004 " 5'000.—

Acompte du 9 juillet 2004 " 8'333.-- " 77'833.--

Dû au 30 septembre 2004 fr. 109'225,95

Par même courrier, j'engage des poursuites solidaires contre vous et **j'en réserve expressément les frais** ainsi que l'intérêt de retard aux taux légal de 5%.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'art. 21 al. 1 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985, je vous impartis le délai légal de **six mois** pour vous acquitter des valeurs ci-dessus mentionnées en capital, intérêts et frais. A défaut votre bail sera résilié à ce terme et mes clientes requerront ensuite, immédiatement et sans autre avis, votre expulsion sous l'autorité du juge de Paix du district de Nyon.

Naturellement, mes clientes réservent expressément leurs droits en ce qui concerne le fermage échü ultérieurement au 30 septembre 2004.

**M. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ font élection de domicile en mon Etude. Par conséquent, vous voudrez bien prendre note de mon mandat, m'adresser toute communication relative à cette affaire et vous acquitter dorénavant, exclusivement et directement, en mains de l'Office des Poursuites de Nyon ou par versement sur mon compte auprès de l'UBS S.A. au moyen des bulletins ci-joints. "**

7. Par courrier daté du 15 mars 2005, les demandeurs se sont adressés à J. \_\_\_\_\_, agent d'affaires breveté mandaté par les défenderesses, comme il suit :

" (...) A plusieurs reprises nous avons tenté de dire que le loyer devenait lourd et élevé en expliquant que malheureusement depuis la signature du bail, les revenus agricoles n'ont fait que de baisser (...).

(...) actuellement en se basant sur les chiffres officiels, le montant des fermages est le double plus cher des prix actuels. Il faut revoir les calculs et avec un effet rétroactif en se basant sur la réalité et le concret. Nous le répétons, nous n'y pouvons rien si le revenu agricole a baissé.

(...) Encore une fois dans un contrat il y a deux parties, quand une des parties annonce un défaut dans celui-ci, en l'occurrence le montant des loyers, n'est-il pas possible d'envisager une solution objective.

Pour conclure, nous ne signerons pas de reconnaissance de dette. Nous ne pouvons pas payer la somme que vous nous imputez pour les raisons évoquées ci-dessus. Nous vous proposons de revoir ce bail en vous basant sur les prix officiels pratiqués depuis 1997 et nous arriverons à quelque chose de conforme. "

8. a) Par courrier du 22 juin 2005 adressé au mandataire des demandeurs, les défenderesses ont résilié le bail pour le 31 décembre 2005 pour défaut de paiement.

9. a) Le 3 janvier 2006, les défenderesses ont requis l'expulsion des demandeurs auprès du Juge de paix des districts de Nyon et Rolle.

Une première audience s'est tenue devant le Juge de paix le 9 février 2006. Les demandeurs ont notamment invoqué une contre-crédence contre les bailleurs, ainsi que la compensation, et ont requis la suspension de la cause pour leur permettre de faire fixer le fermage licite par la Commission d'affermage.

b) Les demandeurs ont requis le 15 février 2006 de la Commission d'affermage la fixation du fermage licite pour la période de 1996 à 2003 et à partir de 2004.

c) Une seconde audience s'est tenue le 30 mars 2006 devant le Juge de paix. Ce dernier a fait droit à la requête des défenderesses par ordonnance du 5 avril 2006, laquelle ordonne notamment aux demandeurs de quitter et rendre les locaux libres pour le 31 mai 2006 à midi (I). Cette ordonnance est notamment libellée comme suit :

" (...)  
considérant que l'entier de l'arriéré de loyer n'a pas été acquitté dans le délai de six mois imparti,  
(...)  
que le fermage convenu s'applique jusqu'à nouvelle décision,  
que la résiliation du bail est donc valable. "

d) Par décision du 25 septembre 2006, la Commission d'affermage a fixé le fermage maximum des immeubles agricoles propriété des défenderesses à 24'386 fr. pour la période de 1996 à 2003 et à 24'598 fr. (1'303 fr. par hectare) pour les années 2004 et suivantes. Cette décision indique en outre ce qui suit :

" (...) Aux yeux du Service de l'agriculture, dans la mesure où les fermiers n'auraient pas requis l'adaptation du fermage auprès des bailleuses avant le 17 juin 2004 et que l'autorité compétente n'a pas fait opposition au fermage dans les délais, il ne serait pas possible de fixer le fermage licite pour la période antérieure à 2005. Le Service de l'agriculture se fonde sur un avis de droit de l'Office fédéral de la justice du 11 avril 1999 et sur un arrêt du Tribunal administratif du canton de Schwyz du 30 janvier 2003, dont il ressort que l'application de l'art. 49 LBFA ne permet pas de modifier un fermage convenu en dehors du cadre de la procédure d'adaptation du fermage prévue aux art. 10 ou 11 de la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole.

(...)

Dans un arrêt du 30 janvier 2003, le Tribunal administratif du canton de Schwyz a considéré qu'une décision en constatation au sens de l'art. 49 al. 1 LBFA ne pouvait être appliquée a posteriori à un contrat de bail à ferme sur un immeuble agricole conclu six ans auparavant.

La Commission d'affermage constate que l'on peut hésiter sur la portée exacte de l'art. 49 LBFA. Dans le doute, et par souci de transparence, la Commission a dès lors décidé de communiquer aux parties les montants du fermage pour la période 1996 à 2003 et pour la période 2004 et suivantes. La commission n'entend cependant pas se prononcer sur la portée d'une telle décision, laissant aux parties le soin de la plaider devant les autorités judiciaires civiles. (...) "

e) La Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant sur le recours formé par les demandeurs a, par arrêt du 19 octobre 2006, maintenu la décision du juge de paix et retourné la cause pour qu'un nouveau délai de départ soit fixé. Suite à cet arrêt, le Juge de paix a fixé un nouveau délai au 15 novembre 2006 à midi pour quitter et rendre libres les parcelles des défenderesses. Par lettre du 27 octobre 2006, le conseil des demandeurs a requis du Juge de paix qu'il annule cette décision, précisant que si cette requête était rejetée, le présent courrier devrait être interprété comme un recours pour déni de justice. Le Tribunal cantonal, par arrêt du 5 février 2007, a rejeté le recours (I) et maintenu la décision (II). Les demandeurs ont également recouru en vain auprès du Tribunal fédéral, ce dernier prononçant le 26 avril 2007 l'irrecevabilité de leur recours.

Les demandeurs sont assurés en protection juridique auprès de la Société rurale d'assurance de protection juridique FRV. Le 27 juin 2007, les défenderesses ont requis des demandeurs le paiement de la somme de 7'665 fr. à titre de dépens compensés dans les différentes procédures les divisant. Le 7 juin 2007, l'Assurance de protection juridique des demandeurs s'est acquittée de la somme de 5'000 fr. en faveur de Me Laurent Maire, conseil des défenderesses, sous la rubrique " P.\_\_\_\_\_ - *dépens part. adverse*". Le 5 juillet 2007, l'Assurance de protection juridique des demandeurs s'est acquittée de la somme de 2'665 fr. en faveur de Me Laurent Maire, conseil des défenderesses, sous la rubrique " P.\_\_\_\_\_ - *dépens solde*".

10. a) Les demandeurs n'ayant toujours pas quitté les parcelles, les défenderesses, par requête du 25 mai 2007, ont requis du Juge de paix l'exécution forcée de l'expulsion. Par décision du 17 août 2007, ce dernier a alors fixé un nouveau délai aux demandeurs au 19 octobre 2007 à midi pour quitter les lieux.

Le 12 décembre 2007, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée présidée par le Juge de paix, les demandeurs ont libéré toutes les parcelles, à l'exception toutefois de la parcelle [...] où se trouve un hangar. Le 30 janvier 2008, ils ont libéré le hangar et l'huissier présent a considéré les opérations d'exécution forcée comme terminées. Le 31 janvier 2008, comme il avait été convenu entre les parties lors de la séance d'exécution forcée du 30 janvier 2008, les demandeurs ont débarrassé le portakabin sis sur la parcelle [...].

b) Les défenderesses allèguent que les demandeurs ne remplissent pas leurs obligations de fermiers, par exemple qu'ils ont du retard dans le paiement de toutes leurs factures, et qu'ils ont provoqué une inondation sur un verger en juillet 2007 en utilisant des machines agricoles à côté d'une fontaine dont ils auraient ainsi altéré le débit. Sur ce dernier point les demandeurs allèguent que la fontaine est alimentée par une source au débit forcément variable et que l'inondation était due à un phénomène naturel, savoir la résurgence d'eau de la nappe phréatique souterraine, en cas de forte pluie. Les témoignages K.\_\_\_\_\_, boursier

communal, V.\_\_\_\_\_, trésorier du syndicat d'arrosage, et H.\_\_\_\_\_, conseillère communale, ainsi que la pièce 121 émanant d'un livreur de piquets, confirment que les demandeurs ont eu des problèmes de paiements. Le témoin W.\_\_\_\_\_, qui a des relations professionnelles avec les deux parties, confirme qu'il y a eu, une fois, amoncellement de boue après de fortes pluies, à côté de la vigne, et que le débit d'une source est variable. Le témoin H.\_\_\_\_\_ a aussi pu observer, en juillet 2007, un amoncellement de boue. Le témoin A.S.\_\_\_\_\_, père des défenderesses, confirme que la fontaine avait un débit variable, plus important en cas de fortes pluies, et que les demandeurs l'ont altéré par leur intervention et causé une inondation. Ce dernier témoignage, vu ses liens avec une partie, ne sera retenu que s'il est corroboré par une autre preuve. Ce n'est pas le cas en l'espèce, en ce qui concerne la cause de l'inondation. Par courriers des 17 et 27 juillet 2007, le conseil des demandeurs a rappelé leur position sur la cause de cet événement. On retiendra de tout ce qui précède uniquement que les demandeurs ont effectivement eu des difficultés de paiement, pas seulement vis-à-vis des défenderesses.

c) Le 7 février 2008, le Juge de paix du district de Nyon a établi un " constat d'urgence " concernant l'état de la parcelle [...]. Ce document mentionne notamment ce qui suit :

" (...) **Hangar**

La porte d'entrée coulissante, côté sud, ne se ferme pas ; elle est voilée et enfoncée (photos 2 et 3).

De la boue et de la terre recouvrent le sol bétonné du hangar (4 et 5). Dans le fond du hangar côté nord est, le sol est recouvert de crottes (photos 6 et 7).

La porte d'entrée coulissante, côté nord, ne se ferme pas ; la pièce de fixation au sol est cassée (photo 8). Des griffures profondes apparaissent sur la porte extérieure et des trous en façade (photos 9 et 10).

Le tuyau d'écoulement de la chéneau du toit, côté sud-ouest, est déboîté (photo 11). Celui côté sud-est a été percé (photo 12). Le tuyau d'arrivée d'eau, près de la porte d'entrée sud, n'est plus fixé à son extrémité et le robinet est manquant (photo 13).

**A l'ouest du hangar**

Un tas de fumier (photo 14). Un plaque de béton (photo 15). Deux restes de brasiers avec des matériaux non inflammables comme par ex. des plaques de fer et des tuiles (photos 16 et 17). Des feuilles de plastique partiellement enterrées dans le sol (photo 18).

**Au sud du hangar**

Un amoncellement de gros cailloux comblant un trou et 2 arbres mi-tige (photo 19), divers buissons et arbustes (20 et 21).

**A l'est du hangar**

De la paille, des morceaux de bois (photos 22 et 23). Des griffures profondes sur la façade du hangar (photos 24 et 25).

L'accès nord du hangar est défoncé et boueux (photo 26).

Les propriétaires émettent des réserves sur l'état du terrain

lorsque le portakabin appartenant à P.\_\_\_\_\_ aura été débarrassé, et au bon fonctionnement du tableau électrique se trouvant à l'intérieur du hangar. (...) ".

11. Pour les années de bail 1997 à 2005, les demandeurs ont versé aux défenderesses un montant total de 261'833 francs. En effet, ils se sont régulièrement acquittés du fermage annuel conventionnel de 46'000 fr. jusqu'au 28 février 2001, soit un total de 184'000 fr. (=46'000 fr. x 4). Depuis lors, ils se sont acquittés des fermages annuels suivants :

Du 1 <sup>er</sup> mars 2001 au 28 février 2002	fr.23'000.00
Du 1 <sup>er</sup> mars 2002 au 28 février 2003	fr.31'500.00
Du 1 <sup>er</sup> mars 2003 au 28 février 2004	fr.10'000.00
Du 1 <sup>er</sup> mars 2004 au 28 février 2005	fr.13'333.00

Ils n'ont plus rien versé ensuite jusqu'à leur départ.

12. Les défenderesses allèguent que les demandeurs ont mal entretenu leurs parcelles, que l'exploitant qui leur a succédé a dû engager pour au moins 12'000 fr. de frais de remise en état et qu'elles ont supporté ce coût en renonçant à réclamer la première année de loyer. Le témoin B.\_\_\_\_\_, fermier qui a succédé aux demandeurs, confirme que les parcelles étaient mal entretenues, qu'il y avait de mauvaises herbes, des cailloux, que les cultures manquaient de terre, que les rangées de plantation d'arbres étaient lacunaires, etc., et qu'il avait bénéficié, la première année, d'une réduction de loyer de 700 fr. par hectare pour 4,2 hectares, soit 2'940 fr., sur un fermage total de 20'200 francs. Le témoin L.\_\_\_\_\_, qui a succédé aux demandeurs pour la partie viticole, a aussi confirmé qu'il y avait beaucoup de souches manquantes, que les piquets de soutien étaient mal plantés, etc., de sorte que les défenderesses lui avaient fait cadeau du premier loyer annuel, par 12'000 fr., pour compenser son travail de remise en état. Contre le reproche qui leur est fait d'avoir mal entretenu leur verger, les demandeurs allèguent que la parcelle concernée était une gravière jusqu'en 1996 et que cela aurait eu pour effet de rendre instable le sol et donc les plantations. Le témoin confirme l'existence antérieure de cette gravière sur une partie des parcelles et sa possible incidence sur les plantations. Les pièces produites indiquent que l'extraction a eu lieu jusqu'en novembre 1997 et que la remise en état définitive des parcelles concernées a été réalisée entre août 1997 et juin 1998. Or, selon des directives sur la remise en culture des gravières, une prairie longue durée doit être installée durant les premières années. On retiendra de ce qui précède que les fermiers ayant succédé aux demandeurs ont trouvé les plantations en mauvais état, sans qu'on puisse dire si tout était dû à un défaut d'entretien, et que les défenderesses leur ont accordé une réduction de loyer pour ce motif.

13. Le 28 septembre 2006, le conseil des défenderesses a adressé à M.\_\_\_\_\_ une facture de 8'839 fr. 10. Le 31 mai 2007, il en a envoyé une de 10'280 fr. 50 à F.\_\_\_\_\_. Le 11 février 2009, il a envoyé aux défenderesses une facture de 36'107 francs.

14. En cours d'instance, deux expertises ont été effectuées.

a) Le premier rapport d'expertise, établi en date du 23 janvier 2008 par A. \_\_\_\_\_ Sàrl, filiale de l'Association vaudoise de promotion des métiers de la terre (Prométerre), retient en substance ce qui suit :

### **" 3 Détermination de la valeur actuelle des arbres fruitiers**

3.1 Valeur selon l'annexe n° 1 du 8 octobre 1996 au bail à ferme du 7 juin 1996

#### **Méthode de calcul**

Chaque variété est estimée individuellement en raison des années de plantation différente. Pour chaque variété, le calcul est basé sur les normes tirées de l'ouvrage " arboriculture fruitière ", édité en 1998 par la Commission intercantonale romande et tessinoise d'arboriculture. Pour les postes de frais où des informations précises étaient disponibles, nous nous sommes basés sur les renseignements fournis par P. \_\_\_\_\_ pour l'établissement de l'estimation effectuée par U. \_\_\_\_\_ en date du 16 novembre 2006.

Pour les lots n°s 5 et 6, les cinq premières années n'étant pas encore révolues, l'estimation se fait sur la base des frais de mise en place du verger, auxquels sont ajoutés les frais d'accroissement de la culture (point 3 A de la convention).

Les autres lots étant déjà en production, l'estimation se base sur 6.6% de la valeur maximale (atteinte à la fin de la cinquième année de plantation) de mise en place et d'accroissement multipliés par le nombre d'années restantes jusqu'à la fin des quinze années d'amortissement (point 3 B de la convention),

La qualité de la plantation n'a pas été prise en considération, puisque ce critère n'est pas inclus dans le mode de calcul stipulé dans le bail.

#### **Résultats**

Compte tenu de ce qui précède et en résumé des annexes n°s 3 à 6, nous estimons la valeur totale à **Fr. 190'600.-**.

#### 3.2 Valeur compte tenu de l'état d'entretien de la culture

Lors de la visite, il est clairement apparu que l'état général du verger laissait à désirer. Ceci est dû principalement à une infestation importante de campagnols, contre lesquels il est difficile de lutter une fois les arbres en place. Les installations de soutien ont également souffert de la verse des arbres.

En tenant compte de ce fait, la valeur actuelle du verger est inférieure à celle qu'aurait un peuplement en bon état. La perte de valeur peut être estimée à environ 20%.

La valeur totale compte tenu de l'état d'entretien du verger est donc de **Fr. 152'500.-**.

### **4 Estimation des frais de transformation de la vigne**

## **Méthode de calcul**

L'estimation des frais engagés pour transformer la vigne basse en mi-haute est basée sur les références publiées par Agridea (anc. SRVA) dans son fascicule intitulé " Valeur de l'actif plantes en viticulture ", chap. 4.1, édition de 1998.

Les valeurs figurant dans cette brochure étant celles de 1997, aucune indexation n'a été nécessaire.

Nous prenons en compte l'arrachage d'une ligne sur trois sur toute la surface de la parcelle, puis, dans la partie transformée en mi-haute, l'arrachage des installations de soutien des lignes restantes et leur remplacement par les nouvelles structures, soit les piquets métalliques, cinq fils de fer et les amarres. Les frais de remise en état du terrain après arrachage des lignes afin de permettre le passage du tracteur sont compris dans le calcul.

Les frais sont divisés en deux catégories :

- Frais d'arrachage des installations de soutien et des plants
- Frais de mise en place des nouvelles installations de soutien

Pour chaque catégorie, nous distinguons les frais de main d'œuvre et les frais de mécanisation et de matériel.

La norme relative aux frais de main d'œuvre pour l'arrachage a été majorée d'un tiers dans le présent calcul, afin de prendre en compte le temps supplémentaire nécessaire à l'arrachage d'une ligne sur trois tout en ménageant les lignes restantes, par rapport à un arrachage systématique de toute la parcelle.

Le coût horaire de la main d'œuvre appliqué dans les normes utilisées est basé sur une moyenne tenant compte du fait que les heures de travail sont effectuées en partie par le chef d'exploitation et en partie par les employés, voire des personnes moins qualifiées.

La partie des frais de mécanisation liée uniquement à l'arrachage a été estimée à fr. 5.- par are.

## **Résultats**

Tenant compte de ce qui précède, et en résumé de l'annexe n° 7, nous estimons les frais nécessaires à la transformation de la vigne basse en vigne mi-haute à **Fr. 20'700.-** (arrondi). (...)

Cet expert a été entendu à l'audience de jugement et a confirmé ses conclusions.

b) Une seconde expertise a été confiée à C. \_\_\_\_\_, ingénieur agronome. Dans son rapport, qui est parvenu au greffe du Tribunal de céans le 20 août 2008, il a répondu comme suit aux allégations des parties :

" (...) J'ai rencontré certaines difficultés à analyser ce dossier pour les raisons suivantes :

- Les surfaces agricoles ont été cultivées depuis une saison par le nouveau fermier.
- Une grande partie des litiges a déjà été corrigée entre temps.
- Les vergers mis en cause n'ont pas été travaillés depuis le mois de novembre 2007.

C'est pour cela que mon analyse se base partiellement sur les dires des deux parties ainsi que sur les informations fournies par le nouveau fermier.

92.

Ils n'ont en outre pas planté correctement les piquets du verger.

Expertise :

Lors de ma visite du 14 août 2008 le verger n'avait pas été exploité depuis novembre 2007.

D'après mes constatations lors de ma visite, les piquets semblent avoir été plantés correctement.

Cependant, l'installation est relativement légère et bon marché, les piquets sont de qualité modeste (qualité du bois médiocre et diamètre trop étroit).

Mettre en place une installation légère est un choix professionnel qui nécessite par la suite un entretien plus régulier (remplacement des piquets abîmés ou cassés, retendre les fils, etc.). D'après l'état des lieux de ce jour, il est évident que l'entretien régulier nécessaire n'a pas été fait. D'après les photos du verger prises par les propriétaires durant l'hiver 07-08, le mauvais état des piquets est déjà perceptible alors que P. \_\_\_\_\_ vient, à cette époque, de cesser son activité.

93.

Ils n'ont jamais installé le filet anti-grêle alors que la grêle est fréquente dans la région de [...].

Expertise :

[...] est effectivement une région régulièrement touchée par la grêle.

Différents éléments sont à soupeser par un agriculteur lors de la décision de poser ou non un filet anti-grêle :

1. Autorisation (Autorité, propriétaire)
2. Stratégie de production
3. Choix personnel de l'exploitant

J'ai constaté lors de ma visite que P. \_\_\_\_\_ a choisi de ne pas poser de filet anti-grêle, alors que l'on peut effectivement remarquer que les exploitations horticoles aux alentours sont toutes munies de ces filets.

94.

Une nouvelle exploitation rentable du verger nécessiterait la réfection complète de la structure du verger.

Expertise :

Au vue de l'état du verger lors de ma visite, je considère que la moitié du verger (côté sud est, contre les immeubles) est récupérable, alors que l'autre moitié, (côté nord ouest) serait très difficilement re-cultivable.

Le fait de ne pas avoir exploité le verger durant 2008 a contribué en partie, à la détérioration des arbres et des installations de soutien.

Comme le mentionne le chef de la station d'arboriculture de [...], Monsieur [...], dans sa lettre du 28 juillet 08, le verger présente dans son état actuel, peu d'intérêt pour un arboriculteur.

98.

Les demandeurs n'entretiennent pas convenablement les parcelles et n'en prennent pas soin comme ils leur incombent de le faire.

Expertise :

Au jour d'aujourd'hui, c'est-à-dire une année après la cessation d'exploitation du fermier mis en cause, il est impossible de juger de ce point sur place.

Cependant, d'après les photos mises à disposition par les propriétaires il semble effectivement que les bordures auraient été mal entretenues.

99.

Le mode d'exploitation qu'ils ont choisi occasionne une érosion répétée des limons qui finissent sur la route en aval.

Expertise :

Lors de la visite il a été impossible de constater ce point.

Selon les dires du fermier mis en cause, de nombreuses cultures maraîchères ont été cultivées sur les parcelles (carottes, oignons, haricots), pendant la durée de son contrat.

Les cultures maraîchères, il faut le préciser, mettent de manière générale plus à contribution la structure du sol.

L'érosion est relativement difficile à maîtriser sur un terrain en pente. Le fait de cultiver des cultures maraîchères accentue encore le problème.

Pour maîtriser ce phénomène dans les terrains en pente il aurait fallu faire des semis directs, avec plusieurs bandes herbeuses à travers la parcelle et travailler le terrain en travers, contrairement à ce qui a été fait.

100.

L'absence d'entretien par les demandeurs engendre régulièrement des venues d'eau importantes à la moindre pluie ce qui provoque des dégâts considérables en aval.

Expertise :

Lors de la visite aucun constat n'a été possible.

Les photos mises à disposition par les propriétaires ne permettent pas non plus de constater la situation étant donné que les circonstances météorologiques, lors de la prise des photos, ne sont pas connues (pluies abondantes, etc.).

101.

Pensant éviter les dégâts, les demandeurs ont réalisé une tranchée qui, loin d'éviter les venues d'eau, dévalorise et dénature les parcelles.

Expertise :

Le petit bout de fossé créé par le fermier (selon ces dires, pour récupérer l'eau) ne dénature pas la parcelle et les frais pour le combler ne seraient pas importants (estimé à environ CHF 1000.-).

102.

Alors que le terrain est encore humide, les demandeurs ont pris l'habitude

d'utiliser des machines lourdes, ce qui provoque d'énormes dégâts à la structure du sol et compromet les futures récoltes.

Expertise :

Ce point n'a pu être jugé lors de la visite.

D'après les photos, les dires des propriétaires et du fermier, les dégâts ont été créés lors des récoltes des cultures maraichères.

Les machines utilisées ne sont pourtant pas extrêmement lourdes, mais peuvent par contre travailler dans n'importe quelle condition météorologique contrairement aux machines permettant de récolter les céréales qui ne sont utilisées que par temps sec.

Les roues étroites des machines leur permettant de passer entre les lignes est également un élément à prendre en considération car la portance est moindre et peut ainsi abîmer les terrains.

Les passages fréquents (un passage par ligne la plupart du temps) peuvent contribuer à amplifier les dégâts sur les terrains.

Voir le point 99

103.

Alors qu'une nappe phréatique existe sous les parcelles, ce que ne peuvent ignorer les demandeurs, ils stockent les déchets organiques sans aucune protection.

Expertise :

Lors de la visite plus rien n'était visible.

Les photos mises à disposition par les propriétaires montrent des stocks importants de déchets de cultures maraichères aux abords des parcelles.

Selon les dires du fermier, les déchets restaient stockés moins de 2 mois.

Etant donné qu'il s'agissait de déchets frais et que la décomposition de déchets de légumes se trouve être relativement lente, le risque de pollution de la nappe phréatique est moindre.

On peut cependant préciser que l'aspect visuel sans protection n'est pas plaisant.

104.

La haie séparant les parcelles de la route n'est pas entretenue et est recouverte de vigne vierge allant jusqu'à la route.

Expertise :

Lors de la visite ce point n'a pu être jugé.

Les photos mises à disposition par les propriétaires laissent cependant supposer que la haie n'a été que peu ou pas du tout entretenue.

112.

Lors de l'utilisation des machines agricoles, les demandeur ont cassé ou endommagé la conduite d'eau menant à la fontaine.

Expertise :

Lors de la visite, j'ai pu constater que l'eau coulait abondamment, ce qui laisse supposer que la conduite n'est que très peu ou pas du tout abîmée.

Cependant cela reste une supposition car pour pouvoir en avoir la

certitude il faudrait pouvoir creuser, ou faire passer une caméra spécialisée dans les tuyaux pour constater l'état.

Il faut par contre préciser que le débit d'eau de la fontaine qui, selon les informations reçues est alimentée par des sources, peut être très variable.

113.

Les frais de réparation ou de remise en état de la conduite d'eau ne sont pas inférieurs à CHF 20'000.-.

Expertise :

Sans constat plus précis (voir point 112.) il est impossible de juger du montant des dégâts.

114.

En raison du mauvais entretien par les demandeurs des parcelles, de nombreux travaux devront être effectués par les défenderesses avant de pouvoir relouer les parcelles ou les utiliser elles-mêmes.

Expertise :

Lors de la visite, ce constat n'est plus possible étant donné que le nouveau fermier, B. \_\_\_\_\_, exploite déjà les terrains depuis une saison.

D'après les dires de ce dernier, différents travaux ont été effectués à sa demande, comme par exemple le curage des fossés et l'entretien des bordures.

Ces derniers ont été pris en charge par les propriétaires et en partie par le nouveau fermier.

115.

Le coût de ces travaux ne sera pas inférieur à CHF 40'000.-.

Expertise :

Une estimation de ma part est impossible au jour d'aujourd'hui étant donné que les dégâts ne sont plus visibles.

Pour déterminer cette somme précisément, il serait nécessaire d'obtenir une facture de la totalité des travaux effectués (y compris les travaux effectués par le nouveau fermier) pour permettre l'exploitation des parcelles.

116.

C'est ainsi qu'une somme total de CHF 60'000.- est due par les fermiers à titre de réparation des dommages.

Expertise :

Voir expertise des points 113 et 115.

123.

Les vergers représentent une partie infime des parcelles.

Expertise :

Considérant le potentiel de valeur ajoutée, la surface du verger est importante en comparaison à la surface totale de cette exploitation.

124.

Ils représentent seulement 3.3 hectares des parcelles.

Expertise :

La surface plantée en arbres fruitiers représente 4,24 hectares.

127.

La plus grande partie du verger a été plantée en cours de procédure d'expulsion par les requérants soit après la résiliation du contrat de bail.

Expertise :

Variété	Date de plantation	Surface (ha)
1. Golden	1999	0.81
2. Harrow sweet	2000	0.68
3. Pink lady	2001	0.89
4. Braeburn	2002	0.6
5. Golden	2004	0.5
6. Gala	2005	0.55
7. Divers	1999	0.21
	TOTAL	4.24

La date du début de la procédure doit être connue par le Tribunal.

178.

Elles devront réparer ou remplacer les portes coulissantes, côté sud et nord.

Expertise :

Lors de la visite j'ai pu constater que les pertes fermaient correctement et semblaient être dans un état tout à fait convenable.

Selon les dires du fermier actuel, c'est lui qui a pris la réparation des portes à sa charge. Selon la facture fournie par le fermier, les coûts se sont élevés à CHF 247.-.

Selon les dires de P.\_\_\_\_\_, les portes étaient déjà abîmées lorsqu'il a repris l'exploitation en fermage.

Pour de plus amples précisions il faudrait se référer au constat d'urgence effectué le 30 janvier 2008.

178.

Elles devront réparer ou remplacer les façades du hangar.

Expertise :

Lors de la visite, j'ai constaté que plusieurs tôles ont été abîmées par des machines ou par la manutention de palox ou de palettes.

Pour remettre la façade de l'hangar en parfait état il faudrait changer une vingtaine de panneaux. Cette réparation peut être estimée entre CHF

6'000.- et CHF 8'000.-.

Il m'est cependant impossible de déterminer les dates auxquelles les tôles ont été abîmées.

180.

Elles devront réparer ou remplacer le tuyau d'écoulement coté sud-est.

Expertise :

Lors de ma visite, le tuyau d'écoulement était en bon état.

Selon les dires de B.\_\_\_\_\_, le nouveau fermier de l'exploitation, il aurait réparé ce tuyau lui-même.

181.

Elles devront racheter et installer le robinet manquant.

Expertise :

Lors de la visite, le robinet était en place et l'installation fonctionnait.

Selon les dires de B.\_\_\_\_\_, il aurait remplacé le robinet à ses frais.

P.\_\_\_\_\_ quant à lui affirme avoir raccordé l'eau et installé le robinet à ses frais et c'est pourquoi il l'a repris au terme du contrat de fermage.

182.

Elles devront débarrasser le tas de fumier, la plaque de béton, les matériaux non inflammables, les feuilles de plastique, l'amoncellement de gros cailloux, les arbres et divers arbustes et buissons, la paille et les morceaux de bois.

Expertise :

Lors de la visite les alentours de l'hangar étaient propres et rangés, il ne reste plus de trace des différents éléments cités ci-dessus.

Pourtant, selon les photos remises par les propriétaires datant de juillet 2007, de nombreux déchets se trouvent effectivement sur les lieux, autour de l'hangar.

B.\_\_\_\_\_, le nouveau fermier m'a remis une facture lors de notre entrevue qui démontre que les déchets ont été évacués à sa demande.

183.

Elles devront remettre en état l'accès nord du hangar.

Expertise :

Lors de ma visite l'accès nord du hangar était parfaitement praticable. Une couche de tout-venant recouvrait le sol.

Selon les dires du nouveau fermier, B.\_\_\_\_\_, des travaux ont été effectués par lui-même et à ses frais. Il a rajouté 140 m<sup>3</sup> de tout-venant qui a été réparti sur 300 m<sup>2</sup>.

184.

Le coût de ces travaux et remise en état n'est pas inférieur à CHF 30'000.-

Expertise :

Sur la base des informations reçues, je constate que la plupart des problèmes mentionnés dans les points précédents ont déjà été corrigés. Il suffit donc d'obtenir la totalité des factures concernant les travaux réalisés.

Seul deux éléments restent en suspens :

- Le remplacement des tôles de la façade du hangar estimé entre CHF 6'000.- et CHF 8'000.-
- L'évacuation du tas de débris, que l'on peut estimer à CHF 1'500.-

Conclusion :

Après avoir analysé chacun des points, j'en arrive aux conclusions suivantes :

- L'expertise a eu lieu bien trop tard, il aurait été plus constructif de l'effectuer au moment même de la cessation d'activité de P. \_\_\_\_\_ sur l'exploitation.
- Sur un nombre trop important de points, je n'ai eu d'autre choix que de me référer aux éléments d'informations fournis par l'une ou l'autre des parties.
- L'état général du verger est regrettable.
- De nombreux arbres sont morts.
- L'installation de soutien est en mauvais état.
- Pas de culture en 2008.
- Les photos fournies par les propriétaires se trouvent en annexe.
- La facture fournie par B. \_\_\_\_\_ (nouveau fermier) est jointe en annexe.

(...) "

Cette facture, de 12'043 fr. 30, a été adressée le 20 juin 2008 par B. \_\_\_\_\_ aux défenderesses.

15. a) Par demande du 29 mai 2007, R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ ont pris contre M. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

" I. La résiliation du bail à ferme agricole du 7 juin 1996, portant sur des terrains agricoles et viticoles des communes de [...], [...], [...] et [...], notifié par M. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ à R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ pour le 31 décembre 2005 est nulle.

II. M. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ sont les débitrices solidaires, subsidiairement selon ce que justice dira, et doivent immédiat paiement à R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, subsidiairement selon ce que justice dira, d'un montant de fr. 17'337.- (dix sept mille trois cent trente sept francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 février 2006.

### **Subsidiairement**

III. M. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ sont les débitrices solidaires,

subsidiairement selon ce que justice dira, et doivent immédiat paiement à R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, subsidiairement selon ce que justice dira, d'un montant de **fr. 17'337.-** (dix sept mille trois cent trente sept francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 février 2006.

IV. M. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ sont les débitrices solidaires, subsidiairement selon ce que justice dira, et doivent immédiat paiement à R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, subsidiairement selon ce que justice dira, d'un montant de **fr. 150'000.-** (cent cinquante mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 décembre 2005. "

b) Par réponse du 22 octobre 2007, les défenderesses ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la demande du 29 mai 2007 soit rejetée (I), et ont pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

" II. Les demandeurs solidairement entre eux sont les débiteurs des défenderesses et leur doivent immédiat paiement de la somme de CHF 109'225.95 (cent neuf mille francs deux cent vingt cinq et nonante cinq centimes) avec intérêt de 5 % l'an dès le 20 décembre 2004 à titre d'arriérés de loyers.

III. Les demandeurs solidairement entre eux sont les débiteurs des défenderesses et leur doivent immédiat paiement de la somme de CHF 60'000.- (soixante mille francs) avec intérêt de 5 % l'an dès la date du jugement à intervenir à titre de réparation du dommage. "

Elles ont invoqué la compensation.

c) Les demandeurs se sont déterminés sur la réponse en date du 7 janvier 2008, et ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles formulées dans la réponse du 22 octobre 2007.

d) Par nova du 7 mars 2008, les demandeurs ont retiré leurs conclusions principales I et II prises au pied de la demande du 29 mai 2007, et modifié leurs conclusions subsidiaires III et IV comme il suit :

" III. R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ ne sont pas les débiteurs de M. \_\_\_\_\_ et de F. \_\_\_\_\_ à titre de fermage des parcelles [...] et [...] de la Commune de [...], [...], [...] et [...] de la commune de [...], [...] de la commune de [...], [...] de la Commune de [...] et quittance leur est donnée du paiement du fermage de ces parcelles au 31 janvier 2008.

IV. M. \_\_\_\_\_ et de F. \_\_\_\_\_ sont les débitrices solidaires, subsidiairement selon ce que Justice dira, et doivent immédiat paiement à R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, subsidiairement selon ce que Justice dira, d'un montant de **fr. 211'300.-** (deux cent onze mille trois cents francs) avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 décembre 2005. "

e) Les défenderesses se sont déterminées sur ces nova le 11 mars 2008. Elles ont en outre confirmé la conclusion principale de leur réponse du 22 octobre 2007 et modifié leurs conclusions reconventionnelles comme il suit :

" II. Les demandeurs solidairement entre eux sont les débiteurs des défenderesses et leur doivent immédiat paiement de la somme de CHF 109'225.95 (cent neuf mille francs deux cent vingt cinq et nonante cinq centimes) avec intérêt de 5 % l'an dès le 20 décembre 2004 à titre d'arriérés de loyers.

III. Les demandeurs solidairement entre eux sont les débiteurs des défenderesses et leur doivent immédiat paiement de la somme de CHF 90'000.- (nonante mille francs) avec intérêt de 5 % l'an dès la date du jugement à intervenir à titre de réparation du dommage. ".

f) Par réponse complémentaire datée du 13 mars 2009, les défenderesses ont confirmé leur conclusion principale prise au pied de leur réponse du 22 octobre 2007 et ont augmenté leurs conclusions reconventionnelles comme suit :

" II. Les demandeurs solidairement entre eux sont les débiteurs des défenderesses et leur doivent immédiat paiement de la somme de CHF 152'167 (cent cinquante deux mille francs cent soixante sept centimes) avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2006 à titre d'arriérés de loyers.

III. Les demandeurs solidairement entre eux sont les débiteurs des défenderesses et leur doivent immédiat paiement de la somme de CHF 137'965.90 (cent trente sept mille neuf cent soixante cinq francs et nonante centimes) avec intérêt à 5 % l'an dès la date du jugement à intervenir à titre de réparation du dommage. ".

g) Les demandeurs ont déposé des déterminations complémentaires le 30 mars 2009, concluant au rejet des conclusions formulées par les défenderesses au pied de leur réponse complémentaires du 13 mars 2009. Ils ont invoqué la compensation."

En droit, le premier juge a en substance retenu que, dès la conclusion du bail à ferme, seul le fermage licite tel que fixé par la Commission d'affermage le 25 septembre 2006 était dû, que, partant, les demandeurs devaient verser aux défenderesses le montant du fermage licite du 1<sup>er</sup> mars 2001 jusqu'au 31 janvier 2008, sous déduction des montants déjà versés, et que les défenderesses devaient restituer aux demandeurs le montant versé en trop pour les années 1997 à 2001. Il a encore retenu que tant les demandeurs que les défenderesses avaient droit à une indemnité, les demandeurs en raison des investissements qu'ils avaient réalisés et les défenderesses conformément à l'équité et au vu des circonstances du cas d'espèce. Il a compensé les créances dues par

les défenderesses aux demandeurs, laissant un solde de 144'153 fr. 55 en faveur de ceux-ci.

**B.** M.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement par acte du 3 mai 2010 en concluant, avec suite de frais et dépens, à titre principal, à la réforme en ce sens que R.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont reconnus débiteurs de M.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, de la somme de 152'167 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2006, à titre d'arriérés de fermages, ainsi que de la somme de 137'965 fr. 90 avec intérêt à 5% l'an dès la date du jugement à titre de réparation du dommage, subsidiairement à l'annulation et au renvoi du jugement entrepris pour nouvelle décision dans le sens des considérants à intervenir. Les recourantes ont exposé leurs moyens par mémoire du 16 août 2010 et produit un bordereau de pièces.

Par mémoire du 20 octobre 2010, les intimés ont conclu, avec suite de dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1. a)** Les anciennes voies de recours demeurent applicables conformément à l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272).

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement.

En l'espèce, les recourantes concluent à la réforme, subsidiairement à l'annulation. Elles ne font toutefois valoir aucun moyen

spécifique de nullité à l'appui de leur conclusion en annulation, de sorte que celle-ci est irrecevable, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD). Il convient dès lors d'examiner uniquement le recours en réforme, celui-ci étant pour le surplus formellement recevable.

**b)** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1<sup>ter</sup> CPC-VD).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

**2.** Les intimés ne peuvent pas tirer argument de ce que les recourantes, après avoir réclamé en première instance un montant de 152'167 fr. à titre d'arriérés de loyer, ont conclu dans leur recours au paiement d'arriérés de fermages. En effet, il ne s'agit pas là de l'introduction de conclusions nouvelles prohibée en deuxième instance puisque le montant réclamé est demeuré le même, l'indication de son fondement juridique ne liant pas le juge (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n.

1 ad art. 264 CPC-VD). Pour le même motif, c'est à juste titre que le premier juge n'a pas sanctionné le fait que, dans leurs conclusions de première instance, les recourantes ont qualifié le montant qui leur serait dû de loyer, alors qu'il s'agit en réalité d'un fermage. Au demeurant, la prohibition du formalisme excessif s'opposerait à un rejet des conclusions pour ce motif et l'on peut confirmer sur ce point le jugement attaqué par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). Dès lors, le moyen des intimés ici examiné doit être rejeté.

**3.** Le premier juge, se référant notamment à un arrêt rendu le 11 octobre 2006 par la Chambre des recours dans une affaire concernant le fermage d'une entreprise, a considéré que la décision de la Commission d'affermage du 25 septembre 2006 (jugement, p. 7) fixant le fermage maximum avait un effet rétroactif. Il a ainsi opposé pour la période de mars 1997 à janvier 2008 ce qui avait été payé par les intimés et le fermage maximum, puis il a retenu que les intimés restaient devoir une différence 5'246 fr. 45 (jugement, p. 32).

**a) aa)** Selon l'art. 45 LBFA (loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole; RS 221.213.2), la convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite, à savoir le montant fixé par l'autorité selon le texte allemand (al. 1). A ce sujet, l'autorité cantonale décide si le fermage convenu pour l'entreprise ou pour l'immeuble est licite (art. 44 al. 1 LBFA). Elle ramène le fermage trop élevé au montant licite (art. 44 al. 2 LBFA). Elle notifie sa décision aux parties et la communique à l'autorité qui a qualité pour former opposition (art. 44 al. 3 LBFA).

En ce qui concerne le fermage d'une entreprise, l'art. 42 LBFA dispose qu'il doit être soumis à l'approbation de l'autorité (al. 1), savoir, dans le canton de Vaud, la Commission d'affermage (art. 13 al. 1 let. d LVLBFA [loi vaudoise du 10 septembre 1986 d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole; RSV 221.313]). Dès lors que le fermage n'est pas valable avant approbation, la fixation du fermage

licite a effet rétroactif, conformément à l'art. 45 al. 2 LBFA, qui permet la répétition de fermages versés en raison d'une convention nulle. Les arrêts CREC I 11 octobre 2006/692 et CREC I 5 juillet 2006/401, qui confirment ce principe, concernaient précisément des entreprises agricoles et ne sont pas décisifs en matière d'immeubles agricoles, pour les raisons qui suivent.

En cas de fermage d'un immeuble, il n'y a en effet pas d'approbation impérative de l'autorité. Certes l'autorité cantonale, savoir le Service de l'agriculture (art. 15 al. 1 let. c LVLBFA) peut former opposition, conformément à l'art. 43 al. 1 LBFA, auprès de la Commission d'affermage contre le fermage convenu dans les trois mois à compter du jour où elle avait eu connaissance de la conclusion du bail, mais au plus tard deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée. La procédure de l'art. 43 LBFA ne peut cependant être initiée que par l'autorité cantonale et non par les parties au contrat (cf. Studer/Hofer, *Le droit du bail à ferme agricole*, Brougg 1988, p. 299).

Au demeurant, à la demande d'une partie qui y a un intérêt légitime, l'autorité administrative compétente sur le fond constate par une décision si la réduction de la durée du bail, l'affermage par parcelles, l'affermage complémentaire ou le montant du fermage peuvent être approuvés ou autorisés (action en constatation; cf. art. 49 al. 1 LBFA). La partie peut demander une décision en constatation avant que le bail soit conclu (art. 49 al. 2 LBFA).

En ce qui concerne les fermages versés en vertu d'une convention nulle, ils peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement (art. 45 al. 2 LBFA). Toutefois, tant que l'autorité n'est pas intervenue par une opposition – au sens de l'art. 43 LBFA – soumise valablement à l'instance compétente, le fermage excessif est valable sur le plan civil et le fermier doit s'en acquitter (Paquier-Boinay, *Le contrat de bail agricole*, thèse, Lausanne 1991, pp. 211 s.; Studer/Hofer, *op. cit.*, p. 302). Le fermage convenu demeure dû

(CREC I 21 août 2006/653). Une éventuelle nullité de la convention relative au fermage n'affecte pas la validité du bail (art. 45 al. 3 LBFA).

**bb)** S'agissant des effets (ex nunc ou ex tunc) d'une décision fixant le montant licite en application de l'art. 44 LBFA, cette question ne se pose que dans le cadre de la procédure d'opposition de l'art. 43 al. 1 LBFA. En effet, seule la procédure de l'art. 43 LBFA débouche sur une décision formatrice, conduisant à une correction du fermage convenu, celle de l'art. 49 LBFA donnant lieu à une décision uniquement constatatoire (avis de droit de l'Office fédéral de justice du 22 avril 1999, p. 3).

Ainsi, en cas de décision en constatation au sens de l'art. 49 LBFA, l'autorité n'est pas habilitée à ramener le fermage au montant licite, mais peut seulement fixer le montant qu'elle considère comme licite. Néanmoins, la décision en constatation de l'art. 49 LBFA peut être suivie d'effets, si le fermier s'adresse ensuite à l'autorité habilitée à faire opposition, laquelle devra former opposition conformément à l'art. 43 al. 1 LBFA. Si, pour quelque motif que ce soit, l'autorité laisse passer le délai de trois mois pour former opposition alors qu'elle a eu connaissance du caractère illicite du fermage, le fermage convenu reste valable (avis de droit précité, p. 3).

**b)** En l'espèce, il s'agit d'immeubles agricoles, si bien que l'autorité n'a pas d'emblée fixé le fermage licite. Les intimés ont uniquement saisi la Commission d'affermage dans le cadre d'une procédure constatatoire au sens de l'art. 49 LBFA. C'est à l'issue de cette procédure, soit en 2006, que l'autorité compétente pour former opposition a eu connaissance de l'illicéité du fermage. Or, à ce moment-là, le délai de deux ans suivant l'entrée en jouissance de la chose affermée prévu à l'art. 43 LBFA était écoulé. La procédure formatrice prévue à cet article n'était plus à disposition, de sorte que les conditions relatives à l'opposition ne pouvaient plus être réunies. Partant, sur le plan civil, bien qu'excessif, le fermage convenu est demeuré dû. Pour ce motif, le jugement entrepris doit être réformé.

**4.** Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> mars 1997 (jugement, p. 2) et a pris fin le 31 décembre 2005 (jugement, p. 6 et 29). Il a ainsi duré huit ans et dix mois. Le fermage annuel s'élevait à 46'000 fr. (29'200 fr. + 16'800 fr.; cf. jugement, p. 2). Pour la période contractuelle, c'est ainsi un montant total de 406'333 fr. ([46'000 fr. : 12 x 10] + [46'000 fr. x 8]) qui aurait dû être payé.

Pour l'occupation ultérieure, les bailleuses avaient droit à une indemnité correspondant au montant du fermage (ATF 131 II 257 c. 2; Weber, Basler Kommentar, Bâle 2003, n. 2 ad art. 267 CO; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, p. 821). Au moment de fixer une telle indemnité, le juge ne peut se référer qu'à un fermage licite. C'est donc le montant annuel de 24'598 fr. fixé par la Commission d'affermage (jugement, p. 7) qui doit être pris en considération pour la période de janvier 2006 à janvier 2008, comme l'admettent les recourantes (mémoire de recours, p. 7).

La créance des bailleuses s'élève ainsi à 455'529 fr. (406'333 fr. + 24'598 fr. + 24'598 fr.). Les intimés s'étant acquittés de 261'833 fr. (jugement, p. 32), la différence en faveur des recourantes est de 193'696 francs.

**5.** Les recourantes soutiennent que, la résiliation du bail ayant été motivée par le non-paiement du fermage imputable aux intimés, ceux-ci seraient privés de la faculté de réclamer une indemnisation pour les investissements qu'ils ont effectués sur la chose louée.

**a)** Selon la jurisprudence rendue en matière de droit de bail à loyer, le locataire qui provoque une résiliation de bail en ne s'acquittant pas du loyer est de mauvaise foi s'il réclame une indemnité pour des travaux effectués dans la chose louée, puisqu'il se prévaut alors de son propre tort (TF 4C.97/2005 du 18 août 2005 c. 2.6, publié in CdB 2006 p. 8 et DB 2006 p. 23). Cependant, l'arrêt TF 4C.97/2005 précité, sur lequel se

fonde les recourantes, ne tranche pas la question de savoir si la résiliation anticipée pour non-paiement de loyer peut constituer un motif d'exclusion, ou seulement de réduction de l'indemnité, tout en relevant que les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels peut être prise en compte dans l'appréciation de cette indemnité qui doit intervenir en équité. Une partie de la doctrine, critiquant cet arrêt, considère qu'une réduction ou une exclusion de l'indemnité revient à punir doublement le locataire en demeure de payer le loyer (Pichonnaz, note in DB 2006 p. 25; Lachat, op. cit., p. 833 n. infrapaginale 55).

**b)** En l'espèce, vu la situation particulière où le montant du fermage licite était inférieur au fermage convenu - lequel est resté valable entre parties et a pu fonder une résiliation pour non-paiement du fermage -, il n'y a pas lieu d'exclure, ni même de réduire l'indemnisation pour les investissements effectués pour la chose louée. Par ailleurs, les parties ont expressément réglé la question dans leur convention. Or, l'art. 260a al. 3 CO - applicable tout au plus par analogie - est de droit dispositif et réserve les conventions plus larges en faveur du preneur. Le contrat règle les questions inhérentes aux investissements des intimés. Il ne prévoit aucune réduction de l'indemnisation lorsque la résiliation intervient pour non-paiement du fermage, alors qu'il envisage et règle au contraire spécifiquement la résiliation anticipée qui est le fait du bailleur. Or une telle résiliation anticipée ne peut intervenir que lorsque le fermier est en retard dans ses paiements (art. 21 LBFA) ou enfreint gravement ses obligations contractuelles (art. 17 LBFA).

L'indemnité due doit dès lors se calculer conformément à la convention. Celle-ci prévoit à l'art. 2 de son annexe n° 1 (cf. pièce 5) que l'investissement établi sur la base du coût final selon facture sera amorti en 15 ans, à partir de la troisième année de plantation. L'art. 3 dispose que, pour le cas où le bail serait résilié prématurément - avant l'échéance de 15 ans - par le bailleur, celui-ci s'engage à rembourser au fermier:

*"A) Si la résiliation intervient entre le début du bail et le début de la sixième année de plantation - Le montant du capital de création défini*

*sous chiffre 1., lettre a, auquel s'ajoute chaque année jusqu'à ce que la culture ait atteint 6 ans d'âge la valeur d'accroissement.*

*B) Si la résiliation intervient entre le début de la sixième année de plantation et la fin d'un bail, le remboursement sera effectué sur la base de la valeur non amortie de la culture fruitière, soit 6,6 % de la valeur maximum (Atteinte à la fin de la cinquième année de plantation) multiplié par le nombre d'années restant à courir jusqu'à l'expiration du bail."*

L'expert a effectué ses calculs conformément à l'art. 3 let. a de la convention pour les lots 5 et 6 et conformément à l'art. 3 let. b pour les autres lots (rapport d'expertise p. 3). Il a effectué ses calculs en fonction du nombre d'années restant jusqu'à la fin des 15 ans d'amortissement, calcul conforme à l'usage de la profession, et ajouté que l'annexe n° 1 parle d'"expiration du bail" parce que les parties ne pensaient alors qu'aux plantations effectuées au début du bail. Cette interprétation est confortée par le fait que l'art. 2 prévoit un amortissement en 15 ans et que le multiple de 6,6% correspond à la division de 100 par 15. On peut ainsi admettre qu'interprétée selon le principe de la confiance, la convention signifie que les parties ont voulu indemniser l'absence d'amortissement complet et non seulement le nombre d'années à courir jusqu'à l'échéance du bail. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter des montants retenus par l'expertise.

De même, le premier juge a dûment pris en compte le fait que les demandeurs n'ont pu utiliser la vigne que durant les deux tiers de la durée prévue du bail, en réduisant des deux tiers l'indemnité pour la transformation de cette vigne (jugement, p. 34). Il n'y a pas lieu de la réduire plus largement.

L'indemnité pour investissements fixée par le premier juge à 159'400 fr. (jugement, p. 35) doit dès lors être maintenue.

**6.** Les recourantes contestent l'évaluation à 10'000 fr. effectuée par le premier juge pour le dommage qu'elles ont subi du fait d'une

exploitation négligente des intimés. Elles font tout d'abord valoir que le fermier B. \_\_\_\_\_ leur a adressé une facture d'un montant de 12'043 fr. 30 pour divers travaux d'entretien. Cet élément a toutefois été pris en considération par le premier juge. En indiquant qu'on ignorait si cette facture avait été payée par les recourantes, il n'a pas fait montre d'arbitraire comme celles-ci le soutiennent. En effet, un paiement effectif n'a pas été établi et il n'est pas exclu que cette facture ait été établie pro forma vu les relations entre le fermier et les bailleuses.

Les recourantes font ensuite valoir qu'il serait établi, contrairement à ce qu'a retenu l'expert, que les intimés ont endommagé un hangar, ce qui justifierait de mettre à leur charge le coût d'une réparation, par 9'500 francs. En réalité, la preuve invoquée par les recourantes consiste en un constat d'urgence, lequel relève que ledit hangar est endommagé par endroits, ce qui n'établit pas que les intimés en seraient responsables. C'est dès lors à juste titre que le premier juge a fixé une indemnité en équité.

**7.** Les recourantes entendent enfin faire supporter aux intimés une réduction de fermage qu'elles ont consentie à leurs successeurs. Le premier juge a cependant considéré à ce sujet à juste titre qu'un droit à une réduction de fermage n'avait pas été établi. En particulier, le fait qu'à dire d'expert, le verger était en mauvais état a été pris en compte au moment d'estimer l'indemnité pour investissements due aux intimés (jugement, p. 33). Au surplus, on ignore quel fermage a été réclamé aux successeurs susmentionnés ce qui exclurait de juger du caractère adéquat de la réduction en cause. Ce moyen doit être rejeté.

**8.** En définitive, les recourantes ont droit aux montants de 193'696 fr. à titre de fermage et de 10'000 fr. à titre d'indemnité de remise en état, tandis que les intimés ont droit à un montant de 159'400 fr. à titre d'indemnité pour investissements. Les recourantes ont invoqué la compensation (jugement, p. 25). Elles ont ainsi droit à un montant de

44'296 fr. (193'696 fr. + 10'000 fr. - 159'400 francs). Ce montant porte intérêt à 5% l'an dès le 23 octobre 2007, lendemain du dépôt de la réponse.

**9.** En première instance, les fermiers, qui avaient conclu au paiement de 211'300 fr., obtiennent environ trois quarts de ce montant, tandis que les bailleuses, qui avaient conclu au paiement de 290'132 fr. 90 (152'167 fr. + 137'965 francs 90), obtiennent environ la moitié de ce montant. Une compensation des dépens se justifie, de sorte que le jugement entrepris doit être réformé en ce sens.

**10.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis. Le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que les intimés, solidairement entre eux, doivent payer aux recourantes, solidairement entre elles, la somme de 44'296 francs, avec intérêt à 5% l'an dès le 23 octobre 2007, et que les dépens de première instance sont compensés. Il est confirmé pour le surplus.

Les frais de deuxième instance, par 4'642 fr., sont mis à la charge des recourantes (art. 232 al. 1 aTFJC [Tarif vaudois du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RA 1984 458]).

Obtenant partiellement gain de cause, les recourantes ont droit à des dépens de deuxième instance (art. 92 CPC-VD). Les recourantes ont conclu qu'elles ne sont pas les débitrices des intimés de la somme de 144'153 fr. 55 et que ceux-ci leur doivent les sommes de 152'167 fr. et 137'965 fr. 90. Si les recourantes n'obtiennent pas l'allocation de leurs conclusions s'élevant à près de 300'000 fr., elles se trouvent néanmoins entièrement libérées du montant que le premier juge avait mis à leur charge tout en étant reconnues créancières d'un montant de 44'296 francs. Dans ces circonstances, il se justifie de leur allouer des dépens de deuxième instance réduits de moitié (art. 92 al. 2 CPC-VD), qu'il convient d'arrêter au montant de 3'821 francs ([4'642 fr. + 3'000 fr.] : 2).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est partiellement admis.
- II.** Le jugement est réformé aux chiffres I et III de son dispositif comme il suit:

I.- Dit que les demandeurs R.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer aux demanderesses M.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, la somme de 44'296 fr. (quarante-quatre mille deux cent nonante-six francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 23 octobre 2007.

III.- Dit que les dépens sont compensés.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais de deuxième instance des recourantes, solidairement entre elles, sont arrêtés à 4'642 fr. (quatre mille six cent quarante-deux francs).
- IV.** Les intimés R.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux recourantes M.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, la somme de 3'821 fr. (trois mille huit cent vingt et un francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 15 décembre 2010**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Laurent Maire (pour M. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_),
- Me Mathias Keller (pour R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 434'286 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 fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Président du tribunal d'arrondissement de La Côte.

Le greffier :