

Tribunal fédéral - 4A_389/2017
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 26 septembre 2017

Bail à ferme agricole ;
expulsion ; procédure

Expulsion par le biais du cas
clair ; modalités de
l'évacuation forcée

Art. 23 LBFA ; 257, 343 al. 1
lit. d CPC ; 5 al. 2 Cst.

Dans les contestations en matière de **bail à ferme**, la recevabilité du recours en matière civile suppose que la **valeur litigieuse s'élève à CHF 30'000.- au moins** ; lorsque le litige porte sur **l'évacuation de locaux** ou d'immeubles occupés par l'une des parties au procès, la valeur litigieuse correspond à celle de **l'usage de ces biens pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique** (consid. 5).

Le **cas clair** suppose que **l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé** et que la **situation juridique soit claire** ; en l'espèce, le contrat de bail portait sur l'ensemble des immeubles composant les domaines 1 et 2 ; le défendeur soutient que le congé ne portait que sur le domaine 1 ; **la cour cantonale, à l'issue de l'appréciation des preuves, a constaté que la résiliation portait sur la totalité des immeubles affermés ; le recourant ne prétend pas que cette constatation serait manifestement inexacte** ; en outre, la **situation juridique était claire** puisque les demandeurs avaient le **droit d'exiger la restitution de la totalité des immeubles sur la base de l'art. 23 LBFA** (consid. 7).

L'évacuation forcée est une **mesure de contrainte** contre la partie tenue à restitution ; le juge peut accorder à la partie condamnée un **délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra restituer volontairement les biens occupés** ; l'évacuation ne peut **pas être ordonnée sans ménagement** ; mais le juge ne peut **pas différer longuement l'exécution forcée**, notamment le délai d'exécution ne doit **pas remplacer la prolongation du bail** lorsque celle-ci ne peut pas être légalement accordée ; en l'espèce, la cour cantonale a accordé un **délai de soixante jours** dès l'entrée en force du jugement ; ce délai **paraît approprié** et ne procède en tout cas pas d'un abus de pouvoir d'appréciation de l'autorité (consid. 8).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Niquille et May Canellas.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

W.,

représenté par Me Olivier Nicod,
défendeur et recourant,

contre

A.X.,

B.X.,

représentés par Me Jean-Michel Henny,
demandeurs et intimés.

Objet

bail à ferme agricole; expulsion du fermier

recours contre l'arrêt rendu le 4 mai 2017 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Considérant en fait et en droit :

1.

Dès 1990, les hoirs de feu M.X. ont affermé à V., d'abord, et plus tard à son fils W. divers immeubles agricoles sis dans la commune de..., dits domaine 1 et domaine 2; la surface totale de ces immeubles excède 57 hectares.

Le 12 décembre 2007, par l'entremise de leur gérance, les hoirs ont résilié le bail à ferme agricole avec effet au 31 mars 2010.

Sur requête du fermier, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a ordonné la prolongation du bail pour une durée de six ans venant à échéance le 31 mars 2016. Le 3 mai 2016, le même magistrat a déclaré irrecevable une deuxième requête de prolongation.

2.

Le 15 décembre 2016, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, A.X. et B.X. ont ouvert action contre W. devant le Président du Tribunal civil. Selon les conclusions présentées, le défendeur devait être condamné à évacuer les immeubles; les demandeurs devaient être d'emblée autorisés à faire exécuter le jugement avec le concours de la force publique.

Le défendeur a conclu au rejet de l'action.

Le Président s'est prononcé le 9 février 2017. Accueillant l'action, il a condamné le défendeur à évacuer les immeubles dans un délai de soixante jours à compter de l'entrée en force du jugement. A défaut de déguerpissement dans ce délai, le défendeur sera punissable de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité; en outre, les demandeurs seront autorisés à faire exécuter le jugement par l'huissier du tribunal, avec le concours de la force publique.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 4 mai 2017 sur l'appel du défendeur; elle a confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de déclarer irrecevable la requête introduite le 15 décembre 2016 devant le Président du Tribunal civil. A titre subsidiaire, le défendeur sollicite un délai d'évacuation des immeubles de plus longue durée, venant à échéance le 31 décembre 2020. Il a présenté une demande d'effet suspensif dès avant le dépôt du recours.

Les demandeurs concluent au rejet de la demande d'effet suspensif; ils n'ont pas été invités à répondre au recours.

4.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif.

5.

Dans les contestations en matière de bail à ferme, la recevabilité du recours en matière civile suppose que la valeur litigieuse s'élève à 30'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. b LTF; ATF 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). Lorsque les conclusions pertinentes ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral apprécie la valeur litigieuse (art. 51 al. 2 LTF). Lorsque le litige porte sur l'évacuation de locaux ou d'immeubles occupés par l'une des parties au procès, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces biens pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique (arrêt 4A_703/2015 du 26 janvier 2016, consid. 3). En l'occurrence, la valeur de cet usage peut être présumée égale au fermage le plus récemment fixé entre les parties, soit semble-t-il 17'704 fr. par année; la durée à

prendre en considération est en revanche difficile à évaluer. Il n'est cependant pas nécessaire de s'attarder au calcul de la valeur litigieuse parce que le recours en matière civile, supposé recevable, se révèle de toute manière voué au rejet.

6.

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF; ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; les critiques dites appellatoires, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

7.

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée; en l'espèce, selon le défendeur, c'est ce que le Président du Tribunal civil aurait dû faire.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 620 consid. 5).

En l'espèce, il est constant que le contrat de bail à ferme agricole portait sur l'ensemble des immeubles composant les deux domaines 1 et 2. Dans les deux instances cantonales, le défendeur a soutenu que le congé signifié le 12 décembre 2007 ne portait, lui, que sur le domaine 1, à l'exclusion du domaine 2, et que le bail subsistait donc sur les immeubles de ce domaine-ci. A l'issue de leur appréciation des documents présents au dossier, les autorités précédentes ont au contraire constaté que le congé portait globalement sur la totalité des immeubles affermés. Parce que le défendeur ne prétend pas que cette constatation de fait soit manifestement inexacte aux termes de l'art. 97 al. 1 LTF, il ne met pas sérieusement en doute que l'état de fait, certes litigieux, pût être immédiatement prouvé aux termes de l'art. 257 al. 1 let. a CPC. Ensuite, cette phase accomplie, la situation juridique était limpide en ce sens que les demandeurs avaient le droit d'exiger la restitution de la totalité des immeubles sur la base de l'art. 23 al. 1 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA). Le défendeur se plaint donc à tort d'une application prétendument incorrecte de l'art. 257 al. 1 CPC.

8.

En tant que la restitution de locaux ou d'immeubles suppose leur évacuation forcée, c'est-à-dire une mesure de contrainte à exercer contre la partie tenue à restitution, le juge saisi du litige doit ordonner cette évacuation forcée en application des art. 236 al. 3 et 343 al. 1 let. d CPC. Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la

contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés (Franz Kellerhals, in Commentaire bernois, n° 59 ad art. 343 CPC). **Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité** (art. 5 al. 2 Cst.) **et éviter que les personnes impliquées ne se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès; le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer ou à ferme lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée** (ATF 117 la 336 consid. 2b p. 339; 119 la 28 consid. 3 p. 33).

Le défendeur réclame un délai d'exécution de quatre ans et neuf mois, du 1er avril 2016 au 31 décembre 2020, qui équivaldrait à une deuxième prolongation du bail à ferme agricole. Un pareil délai n'entre pas en considération. Parce que le défendeur résistait à l'action en restitution sans élever aucun moyen de défense sérieux, il ne saurait se prétendre surpris par sa condamnation à évacuer les lieux. Il lui incombe d'assumer les conséquences de la stratégie purement dilatoire qu'il a adoptée. **Les autorités précédentes lui accordent un délai de soixante jours à compter de l'entrée en force du jugement, délai qui paraît approprié à ce contexte et qui ne procède en tout cas pas d'un abus du pouvoir d'appréciation** à reconnaître à la juridiction cantonale dans l'application de l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Compatible avec cette disposition légale, le délai de soixante jours est aussi compatible avec la protection contre l'arbitraire invoquée à l'appui du recours en matière civile.

9.

Dans la mesure où il est recevable, le recours se révèle privé de fondement. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels ses adverses parties peuvent prétendre pour avoir pris position sur la demande d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Le défendeur versera une indemnité de 1'000 fr. aux demandeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 26 septembre 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin