

Droit d'être entendu ;  
résiliation d'un bail à  
ferme ; bailleur entendant  
exploiter personnellement  
la chose affermée ; notion  
d'exploitant à titre  
personnel ; abus de droit

**Art. 29 al. 2 Cst. ; 16, 27  
LBFA ; 9 LDFR ; 2 CC**

**Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) implique, pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision.** Il suffit qu'elle mentionne au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Le juge n'a toutefois **pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige.** La motivation peut pour le reste être implicite. En revanche, une autorité viole l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (consid. 3.1).

**L'art. 16 LBFA traite de la résiliation du bail à ferme.** Il prévoit en particulier que l'intéressé peut demander que le congé soit motivé ; **la motivation du congé n'est toutefois pas une condition de validité de celui-ci** (consid. 4.1.1). L'art. 27 al. 1 LBFA prévoit que, lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail. **Si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement pas lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée ; c'est le cas lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée** (art. 27 al. 2 let. c LBFA) (consid. 4.1.2).

**La notion d'exploitant à titre personnel est celle de l'art. 9 LDFR. Si l'entreprise agricole est exploitée sous la forme d'une personne morale, elle remplit cette exigence de l'exploitation à certaines conditions,** ce qui n'est toutefois admis que restrictivement (consid. 4.1.2).

**La question de savoir si une personne est habilitée à exploiter elle-même les terres agricoles est une question de fait.** La volonté d'exploitation personnelle étant un fait interne, celle-ci ne peut être établie qu'à partir de circonstances extérieures (consid. 4.1.3).

**L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC).** Les cas typiques en sont **l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire.** L'application de l'art. 2 al. 2 CC doit rester restrictive (consid. 4.1.4).

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux

Hurni, Président, Denys et May Canellas.

Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Alain Dubuis, avocat,  
recourant,

contre

B. SA,  
représentée par Me Antoine Eigenmann, avocat,  
intimée.

Objet  
bail à ferme agricole, fin du bail,

recours contre l'arrêt rendu le 29 mai 2024 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (PS21.038763-230330 246).

Faits :

A.

**La société B. SA (ci-après: la bailleuse, la défenderesse ou l'intimée) est une société de droit suisse inscrite au Registre du commerce depuis le 22 février 2010, dont le but est "exploitation de gravières, sablières et autres ressources du sol et du sous-sol (pour but complet cf. statuts) ". C. en est l'administrateur avec signature individuelle et en est l'actionnaire, aux côtés de D.**

**Par contrat de vente du 4 février 2010, A. (ci-après: le fermier, le demandeur ou le recourant) a vendu à B. SA plusieurs parcelles du cadastre de la commune de aaa (aujourd'hui la Commune de bbb), notamment les parcelles n° zzz, yyy, xxx, www, vvv et uuu.**

Par requête du 1er mars 2010 auprès de la Commission foncière rurale, la société a demandé l'autorisation d'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole, dans laquelle figurait le fait que l'exploitation agricole serait louée (bail à ferme de 12 ans).

**Par contrat de bail à ferme agricole passé entre le fermier et la bailleuse, entré en vigueur le 15 juin 2010 pour une durée de douze ans, celui-ci a pris à bail à ferme agricole auprès de celle-là les parcelles n° zzz, yyy, xxx, www, vvv et uuu du cadastre de la commune de aaa. Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance, le bail serait renouvelé de plein droit pour six ans et ainsi de suite.**

**Par courrier du 18 janvier 2021, la bailleuse a informé le fermier qu'elle résiliait le contrat de bail à ferme d'entreprise agricole conclu le 14 juin 2010 pour sa prochaine échéance contractuelle, soit pour le 15 juin 2022.**

Par lettre du 26 janvier 2021, le fermier a requis la motivation de la résiliation d'ici au 1er février 2021. Par courrier du 12 février 2021, la bailleuse a indiqué résilier le bail "afin d'exploiter personnellement la chose affermée".

B.

**Par demande du 27 août 2021 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, le fermier a conclu à la nullité de la résiliation notifiée par la bailleuse, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement, à la prolongation de son bail jusqu'au 15 juin 2028. La bailleuse a conclu au rejet de la demande.**

Par jugement du 22 novembre 2022, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté la demande. En substance, elle a retenu que la résiliation avait été valablement notifiée par courrier de la bailleuse au fermier pour la prochaine échéance au 15 juin 2022 et qu'il n'existait aucun motif de nullité, subsidiairement d'annulation. La bailleuse n'avait pas commis d'abus de droit. Les actionnaires de la société bailleuse avaient les capacités d'exploiter à titre personnel une entreprise agricole, avaient acquis les connaissances nécessaires à cette fin et avaient rendu vraisemblable qu'ils s'étaient engagés activement à cultiver personnellement la chose louée, de sorte qu'une prolongation de bail au sens de l'art. 27 al. 2 LBFA (Loi fédérale sur le bail à ferme agricole; RS: 221.213.2) ne pouvait raisonnablement leur être imposée.

**Par arrêt du 29 mai 2024, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté**

## **l'appel du fermier.**

C.

**Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 10 juin 2024, le fermier interjette un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral le 10 juillet 2024.** Il conclut à sa réforme en ce sens que la résiliation du 18 janvier 2021 soit inefficace, soit nulle, respectivement annulée. Subsidiairement, il conclut à ce que le contrat de bail soit prolongé jusqu'au 15 juin 2028 et, plus subsidiairement, à l'annulation de l'arrêt et au renvoi à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants. Le recourant a formulé une requête d'effet suspensif.

L'intimée s'est spontanément déterminée et a conclu préalablement au rejet de l'effet suspensif.

Par ordonnance du 29 juillet 2024, la juge président la I re Cour de droit civil du Tribunal fédéral a rejeté la demande d'effet suspensif.

L'intimée s'est spontanément déterminée sur le recours et a conclu à son rejet.

Le recourant a déposé une écriture spontanée.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par le demandeur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre un arrêt final (art. 90 LTF), rendu sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF), dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.3. Dans un recours au Tribunal fédéral, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). L'exclusion des faits et moyens de preuve nouveaux est la règle. Aussi bien, le Tribunal fédéral est juge du droit, et non du fait. Cette règle connaît une exception lorsque c'est la décision de l'autorité précédente qui, pour la première fois, a rendu pertinents ces faits ou moyens de preuve. Il peut s'agir, notamment, de faits et

moyens de preuve qui se rapportent à la procédure conduite devant l'instance précédente, telle une prétendue irrégularité affectant la composition de l'autorité ayant rendu la décision querellée (arrêt 4A\_18/2010 du 15 mars 2010 consid. 2.1). En revanche, le Tribunal fédéral ne peut pas tenir compte de faits ou moyens de preuve survenus postérieurement au prononcé de la décision entreprise, c'est-à-dire de véritables nova (ATF 133 IV 342 consid. 2.1 et les arrêts cités). Il appartient, le cas échéant, au recourant d'exposer les raisons pour lesquelles il considère être en droit de présenter exceptionnellement des faits ou des moyens de preuve nouveaux (ATF 133 III 393 consid. 3).

2.4. En l'espèce, les faits invoqués par le recourant dans son écriture du 7 mai 2025 sont irrecevables.

3.

**Le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) par la cour cantonale qui a refusé d'ordonner une expertise portant sur les conséquences financières pénibles qu'aurait pour lui la fin de son bail à ferme agricole.**

3.1. **Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 134 I 83 consid. 4.1; arrêt 4A\_400/2019 du 17 mars 2020 consid. 5.7.3, non publié in ATF 146 III 265). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt 4A\_266/2020 du 23 septembre 2020 consid. 4.1).**

3.2. **La cour cantonale a considéré que le moyen de preuve ne portait pas sur un fait pertinent pour le sort de la cause. Le bail avait pris fin du fait de l'écoulement de sa durée et non suite à une résiliation anticipée contrairement à ce qu'avait d'abord invoqué le fermier. Dans ces circonstances, les conséquences pénibles de la fin du bail pour le locataire ne peuvent pas justifier une prolongation de celui-ci. Le fermier ne soutenant plus que le bail aurait été résilié de façon anticipée, l'expertise requise n'est pas pertinente pour le sort de la cause.**

3.3. **La cour cantonale a donc écarté l'expertise demandée, sans violer le droit d'être entendu du recourant.**

4.

4.1.

4.1.1. **Aux termes de l'art. 16 LBFA, la résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite; l'intéressé peut demander que le congé soit motivé. Le délai de congé est d'une année pour autant que la loi n'en dispose pas autrement; les parties peuvent convenir d'un délai plus long. À défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local.**

**L'obligation de motiver le congé n'est pas une condition de validité de celui-ci (Message du Conseil fédéral concernant la LBFA du 11 novembre 1981, FF 1982 I 269, p. 292).**

4.1.2. **Selon l'art. 27 al. 1 LBFA, qui traite du jugement en matière de prolongation judiciaire du bail à ferme, lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge**

**prolonge le bail. Si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement pas lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée. La prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée (art. 27 al. 2 let. c LBFA).**

**La notion d'exploitant à titre personnel est celle de l'art. 9 LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural; RS: 211.412.11) qui la définit comme quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (art. 9 LDFR; ATF 115 II 181 consid. 2a et 2b).**

**Les entreprises agricoles peuvent être exploitées sous la forme d'une personne morale. Les personnes morales remplissent l'exigence de l'exploitation à titre personnel lorsque leurs membres ou associés disposant d'une participation majoritaire remplissent les conditions posées pour être reconnus comme exploitant à titre personnel ou qu'au moins la majorité de ces personnes travaille dans l'exploitation (arrêt 2C\_20/2021 du 19 novembre 2021 consid. 7.1; 5A.22/2002 du 7 février 2003 consid. 2.2). En outre, le détenteur de la participation majoritaire doit pouvoir disposer de l'entreprise, constituant l'actif principal de la personne morale, de manière à pouvoir l'utiliser comme instrument de travail, comme s'il en était directement propriétaire. Les personnes morales ne sont toutefois reconnues comme exploitantes à titre personnel qu'avec retenue (ATF 140 II 233 consid. 3.2.1, arrêt 4A\_260/2019 du 23 octobre 2019 consid. 5.2).**

**4.1.3. La question de savoir si une personne est habilitée à exploiter elle-même les terres agricoles est une question de fait (arrêt 4A\_260/2019 précité consid. 5.2). La volonté d'exploitation personnelle étant un fait interne, celle-ci ne peut être établie qu'à partir de circonstances extérieures.**

**4.1.4. Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances d'espèce, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. L'application de l'art. 2 al. 2 CC doit rester restrictive, comme l'exprime l'adjectif "manifeste" utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).**

**4.2. À ce stade, seule la volonté d'exploitation personnelle est encore litigieuse.**

**4.2.1. En l'espèce, la cour cantonale a retenu que les bailleurs avaient la volonté d'exploiter les terres agricoles. Ils avaient déjà revitalisé un verger différent de la chose louée objet du bail conclu avec le recourant et commencé la production de cidre. Ils ont acquis le matériel nécessaire à l'exploitation de celui-ci, se sont inscrits auprès de la Caisse de compensation en qualité d'indépendants dans le domaine de l'agriculture et ont déclaré le verger dans le cadre du recensement des parcelles sous un numéro d'exploitation.**

**4.2.2. Pour le surplus, la cour cantonale a déclaré irrecevables les arguments du recourant relatifs à la compétence des bailleurs, soit leur formation et la question de savoir si celle-ci leur permettait de percevoir des paiements directs selon l'Ordonnance sur les paiements directs (OPD; RS: 910.13). Il en va de même de l'allégation selon laquelle les bailleurs auraient conclu des contrats de conseils sur l'exploitation agricole. Les allégations du recourant présentées devant la cour cantonale selon lesquelles l'associé C. ne générerait pas personnellement l'exploitation, qu'il a fondé une étude récemment et que les associés de la société agricole n'auraient pas acquis de machines agricoles contrairement aux pièces produites, ont toutes été déclarées irrecevables par la cour cantonale, pour**

défaut de motivation (art. 311 al. 1 CPC) ou parce qu'elles ne répondaient pas aux conditions des faits nouveaux (art. 317 al. 1 CPC).

**Le recourant se trompe lorsqu'il tente de soutenir que la cour cantonale a établi ces faits de manière arbitraire, alors qu'elle les a déclarés irrecevables.**

**4.3. Quant à la volonté des bailleurs d'exploiter le domaine par eux-mêmes, la critique du recourant ne parvient pas à démontrer que la cour cantonale l'a établie de manière arbitraire.** Au contraire, celle-ci s'est fondée sur des faits démontrant la volonté interne des associés de l'entreprise agricole, à savoir qu'ils exploitent déjà une autre parcelle agricole, qu'ils ont fait l'acquisition de matériel agricole onéreux, qu'ils se sont formés à cette fin et qu'ils se sont déclarés auprès de la caisse de compensation en qualité d'exploitants agricoles. **À cette constatation des faits, le recourant se contente d'opposer sa propre version des faits de manière entièrement appellatoire. Sa critique est par conséquent irrecevable.**

5.

**Il s'ensuit que la seule condition encore litigieuse, à savoir la volonté du bailleur d'exploiter personnellement le domaine, est remplie. Par conséquent, il est intolérable ou injustifié de lui imposer la prolongation judiciaire du bail au sens de l'art. 27 al. 2 let. c LBFA. Le recourant n'a donc pas de droit à la prolongation de son bail, ce que la cour cantonale a retenu à juste titre.**

Pour le surplus, dans la mesure où le bail a pris fin par l'écoulement de sa durée et qu'il a été résilié selon les formes et délais légaux, ce qui n'est pas contesté, la résiliation n'est pas constitutive d'un abus manifeste de droit.

La cour cantonale n'a donc pas violé l'art. 16 LBFA, ni écarté à tort le grief de violation de l'art. 2 al. 2 CC.

6.

**Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.** Le recourant qui succombe supportera les frais de procédure (art. 66 al. 1 LTF). Le mandataire de la partie intimée, qui a obtenu gain de cause, a déposé spontanément une réponse au recours, alors que le Tribunal fédéral avait expressément indiqué dans sa notification de réception que les éventuelles mesures d'organisation de la procédure seraient communiquées si nécessaire (communication du 12 juillet 2024). Les frais liés à la réponse au recours ne constituent donc pas des frais de partie nécessaires (cf. art. 68 al. 2 LTF; arrêts 5A\_756/2016 du 12 avril 2017 consid. 4.2; 4A\_440/2015 du 22 février 2016 consid. 4). Selon la pratique du Tribunal fédéral, la partie intimée qui n'a obtenu gain de cause que dans la procédure visant à obtenir l'effet suspensif, n'a pas droit au remboursement de dépens (arrêt 5A\_744/2019 du 7 avril 2020 consid. 5).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 15 mai 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Botteron