

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 septembre 2022

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Crittin Dayen et M. de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 7, 16 al. 1 LBFA ; 308 al. 1 let a CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à N.\_\_\_\_\_,  
demanderesse, contre le jugement rendu le 26 mars 2021 par la  
Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause  
divisant l'appelante d'avec **Q.**\_\_\_\_\_**SA**, à N.\_\_\_\_\_, défenderesse, la  
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 26 mars 2021, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente ou la première juge) a dit que le bail à ferme agricole conclu le 10 mars 2003 entre la demanderesse B.\_\_\_\_\_ d'une part et la défenderesse Q.\_\_\_\_\_ SA d'autre part était arrivé à échéance le 31 décembre 2016 (I), a prolongé le bail précité jusqu'au 31 décembre 2022 (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 54'193 fr. 30, à la charge de chaque partie par 27'096 fr. 65 (III), a compensé les dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la première juge a été appelée à statuer sur la demande en constatation de la nullité, respectivement en annulation, de la résiliation du bail à ferme agricole qui avait été adressée à la demanderesse le 29 octobre 2014. Dans ce cadre, elle a notamment constaté que la résiliation n'avait pas à être signifiée séparément au conjoint de la demanderesse dès lors qu'elle était seule indiquée comme fermière dans le contrat de bail.

Conformément aux termes clairs du contrat et de la volonté exprimée par la défenderesse, la première juge a retenu que le contrat de bail signé le 10 mars 2003 avait débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2002. Dès lors qu'il prévoyait sans équivoque une durée de bail de neuf ans et que la Commission d'affermage l'avait approuvé, c'était cette durée qui devait être admise. Faute de résiliation pour l'échéance du 31 décembre 2010, le bail avait ainsi été prolongé jusqu'au 31 décembre 2016. Quant à la résiliation, la défenderesse-bailleresse n'étant pas limitée quant aux motifs de résiliation du bail à ferme à agricole, celle-ci pouvait y procéder même en vue d'une revente des parcelles concernées. La résiliation avait donc été valablement notifiée par courrier du 29 octobre 2014 pour le 31 décembre 2016.

La première juge a, enfin, examiné la demande de prolongation du bail de la demanderesse et considéré qu'on ne pouvait retenir qu'une telle prolongation était intolérable ou injustifiée en raison d'un manquement grave du fermier. Au vu des conséquences pénibles pour la demanderesse et son époux, elle a admis une prolongation de bail de six ans, jusqu'au 31 décembre 2022.

**B.** Par acte du 14 septembre 2021, accompagné d'un bordereau de pièces (n<sup>os</sup> 1 à 3), B. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit dit que la résiliation du 29 octobre 2014 du bail à ferme agricole du 10 mars 2003 liant les parties est inefficace, soit nulle, subsidiairement annulée, que le chiffre III du dispositif soit en conséquence supprimé, que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge de la défenderesse Q. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) et que de pleins dépens lui soient alloués. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme des chiffres II et III de son dispositif en ce sens qu'il soit dit que le bail à ferme agricole est arrivé à échéance le 31 décembre 2020 et qu'il soit prolongé jusqu'au 31 décembre 2026. Plus subsidiairement encore, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au premier juge pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Le 6 octobre 2021, l'appelante a déposé une requête de novas comportant 9 allégués et deux pièces nouvelles (n<sup>os</sup> 101 et 102).

Par réponse du 24 novembre 2021, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité. Elle a déclaré s'en remettre à justice s'agissant de la recevabilité des novas, sur lesquelles elle s'est déterminée. Elle a introduit des allégués nouveaux n<sup>os</sup> 8 à 19, produit un bordereau de pièces (n<sup>os</sup> 1001 à 1006) et requis la production de deux pièces.

L'appelante a déposé des déterminations spontanées le 6 décembre 2021 et l'intimée le 15 décembre 2021.

Le 24 janvier 2022, l'intimée a déposé une requête de novas comportant trois allégués (n<sup>os</sup> 20 à 22) et une pièce n° 1007.

L'appelante a déposé une seconde requête de novas le 27 janvier 2022, comportant également trois allégués (n<sup>os</sup> 1 à 3) et produisant une pièce n° 103.

Par courrier du 17 février 2022, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

Le 1<sup>er</sup> juin 2022, l'appelante a été invitée à produire la pièce n° 103 produite à l'appui de sa requête de novas du 28 janvier 2022, ce qu'elle a fait le 8 juin 2022.

L'intimée a déposé des déterminations et une pièce n° 1052 le 29 juin 2022.

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

**1.**

**1.1** Par actes des 18 décembre 1980, 21 janvier et 20 avril 1981, [...] et M. \_\_\_\_\_ ont notamment cédé la propriété des actions de la société intimée à leurs quatre enfants [...], domicilié en [...], L. \_\_\_\_\_, domiciliée en [...], [...], domiciliée à [...], et [...], domicilié en [...], tout en conservant l'usufruit.

L'intimée a notamment pour but l'élevage et l'exploitation en général et sous toutes ses formes de domaines agricoles et viticoles.

L'intimée est propriétaire des parcelles n° [...] de [...], et n<sup>os</sup> [...], 111.\_\_\_\_\_, [...] de N.\_\_\_\_\_. Le domaine agricole couvre 26 hectares sur lesdites communes.

Il ressort de l'article 9 des statuts de l'intimée du 20 décembre 1989 que T.\_\_\_\_\_SA - dont le but est *l'acquisition, l'administration et la gestion de participation à des sociétés commerciales, financières, industrielles ou autres* - a reçu 498 des 500 actions composant son capital-social.

**1.2** M.\_\_\_\_\_ a été administratrice de l'intimée avec signature individuelle du 26 juin 1998 au 6 décembre 2000, puis administratrice présidente avec signature collective à deux du 6 décembre 2000 au 20 décembre 2012. Elle est décédée le 21 juillet 2015.

Sa fille L.\_\_\_\_\_ est administratrice avec signature individuelle depuis le 20 décembre 2012. Elle est également administratrice avec signature individuelle de la société Q.\_\_\_\_\_SA.

B.\_\_\_\_\_, fille de L.\_\_\_\_\_ et épouse de W.\_\_\_\_\_ depuis le 4 juillet 2003, a été administratrice de l'intimée avec signature collective à deux du 6 décembre 2000 au 20 décembre 2012, puis avec signature individuelle du 20 décembre 2012 au 17 juillet 2014.

W.\_\_\_\_\_ a été au bénéfice d'une procuration individuelle lui permettant de représenter l'intimée entre le 26 juin 1998 et le 10 décembre 2003.

**2.** Par courrier du 19 juin 2001, l'Etat de Vaud, Département de l'économie, Service de l'agriculture (ci-après : le Service de l'agriculture), a informé l'intimée que dès cette année-là, les personnes morales étaient en principe exclues des paiements directs versés dans l'agriculture (art. 2 OPD [ordonnance du 7 décembre 1998 sur les paiements directs versés dans l'agriculture, aujourd'hui abrogée]).

Le 9 juillet 2001, W.\_\_\_\_\_ a répondu au Service de l'agriculture que les actions de l'intimée étaient détenues à 100% par T.\_\_\_\_\_SA, que les actions de cette dernière étaient détenues à 100% par M.\_\_\_\_\_ et que le domaine était exploité pour le compte de M.\_\_\_\_\_ par l'appelante et par lui-même. Il a ajouté que M.\_\_\_\_\_ ne touchait aucune rente AVS, ses seuls revenus étant ceux du domaine, soit 3'000 fr. par mois non soumis à l'AVS.

Par décision du 26 novembre 2001, le Service de l'agriculture a écrit à W.\_\_\_\_\_, pour l'intimée, que le droit à l'obtention de paiements directs ne pouvait pas être maintenu, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2001.

**3.** Par lettre du 29 mai 2002, l'intimée, sous la signature de M.\_\_\_\_\_, présidente, et de l'appelante, membre, a informé le Service de l'agriculture qu'elle avait décidé, lors de la séance du conseil d'administration du 24 mai 2002, de louer l'intégralité du domaine agro-viticole à son « *administrateur délégué* » W.\_\_\_\_\_ à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002. Elle demandait le transfert au nom de W.\_\_\_\_\_ de la demande de contributions agricoles pour l'année 2002.

**4.** Le 10 mars 2003, l'intimée, représentée par M.\_\_\_\_\_ alors âgée de 91 ans, en qualité de bailleresse, et l'appelante, en qualité de fermière, ont signé une formule préimprimée de contrat de « *bail à ferme pour parcelles* » pour le domaine de N.\_\_\_\_\_, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et pour une durée de neuf ans, résiliable au plus tôt le 1<sup>er</sup> février 2011 et renouvelable à défaut pour une durée de six ans, le fermage s'élevant à 36'000 fr. par an. Le contrat mentionne que le bail porte sur des biens-fonds sis dans la commune de N.\_\_\_\_\_ et renvoie à une liste annexée.

Le même jour, l'appelante a signé une procuration par laquelle elle a délégué tous pouvoirs relatifs à la gestion de l'affermage du domaine à « *son conjoint W.\_\_\_\_\_* » - étant précisé qu'ils n'étaient pas encore mariés à cette date - et celui-ci a adressé à la Commission d'affermage une requête d'approbation du fermage mentionnant l'appelante en qualité de fermière.

Le contrat de bail à ferme signé le 10 mars 2003 a été approuvé le 1<sup>er</sup> mai 2003 par la Commission d'affermage, qui a apposé son tampon sur la première page et sur la page qui comporte les signatures des parties. Sa décision porte l'indication des voies de recours.

**5.** Le 27 septembre 2005, à la demande de W.\_\_\_\_\_, la société [...] a déposé un rapport intitulé « *Déterminations de la valeur de rendement et Calcul du fermage maximum des biens-fonds agricoles et viticoles appartenant à la société anonyme Q.\_\_\_\_\_SA situés au territoire des communes de N.\_\_\_\_\_ et [...]* ». Les auteurs du rapport ont notamment indiqué qu'à la demande des intéressés, ils avaient pris en considération les biens-fonds ou parties de biens-fonds suivants : l'habitation du fermier et les logements pour le personnel, les locaux d'exploitation, les prés-champs (161'429 m<sup>2</sup>) et les vignes (60'657 m<sup>2</sup>). Ils ont ajouté que le reste des biens-fonds, comprenant, entre-autre, la partie non viticole du château et les forêts, n'étaient pas concernés par le rapport.

Le 4 octobre 2005, l'appelante et M.\_\_\_\_\_, pour le compte de l'intimée, ont signé un document intitulé « *Annex II daté 04/10/05 qui remplace Annex I* » (ci-après l'annexe II). Ce document énumère les parcelles et les locaux loués, soit les parcelles n<sup>os</sup> [...], 111.\_\_\_\_\_, [...]. Il précise ensuite que sont déduits « *Château, Terrasse et Bord du Lac* » pour une superficie de 10'237 m<sup>2</sup> et « *Forêts* » pour une superficie de 23'727 m<sup>2</sup>. Il mentionne également « *Terre Agricole en fermage 164,408 m2* » et « *Vigne 60'659 m2* ».

**6.** Le 17 décembre 2009, l'intimée a adressé une requête au Service du développement territorial en vue d'obtenir l'autorisation de morcellement de la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ de la commune de N.\_\_\_\_\_. Le service précité a indiqué qu'il pourrait accepter le fractionnement envisagé pour autant que la Commission foncière rurale admette l'ensemble de l'opération.

Dans une décision prise lors de sa séance du 25 juin 2010, la Commission foncière rurale (section I) a notamment prononcé que la soustraction du domaine propriété de Q.\_\_\_\_\_SA de la fraction 1 de 9'713 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ de N.\_\_\_\_\_ était autorisée avec charge, soit sous la condition de l'édification dans un des bâtiments édifiés sur la parcelle n° [...] de N.\_\_\_\_\_ d'une cave de réception et de vinification permettant d'accueillir la totalité de la vendange du domaine, la construction de dite cave devant être réalisée pour que cette soustraction soit autorisée. La décision indique notamment ce qui suit :

« considérant (...) que la requérante Q.\_\_\_\_\_SA est propriétaire d'un domaine viti-vinicole et agricole, composé de 6 ha de vignes et de 16,4 ha de prés-champs, affermé depuis de nombreuses années à B.\_\_\_\_\_ avec approbation du bail de cette entreprise par la Commission d'affermage,

que la parcelle 111.\_\_\_\_\_ de N.\_\_\_\_\_ (...) est colloquée en zone de bourg et hameau et en zone de verdure,

que la requérante envisage de vendre les bâtiments ECA N° 113 (soit le château), 114 (la cave) et 115 et 116 (les dépendances), étant précisé que le château n'est pas entièrement affermé, seuls l'étant une chambre d'employé, la cave et un carnotzet

que l'expert a constaté que le domaine affermé dispose actuellement de deux logements, soit un logement principal dans le bâtiment ECA N° 111 et un petit logement du personnel dans le bâtiment ECA N° 116,

que la capacité du logement du fermier est de 10,3 unités de logement (UL), alors qu'un domaine de ce type nécessiterait environ 15 à 16 UL,

que l'expert a relevé que les chambres d'employés situées dans les bâtiments ECA N° 113 et 115 ainsi que le logement d'employé situé dans le bâtiment ECA N° 116 complètent l'inventaire des logements à concurrence de 16,1 UL,

qu'il a néanmoins estimé que, notamment en fonction de l'organisation de l'exploitation, fortement mécanisée, le logement ECA N° 111 suffit aux besoins de l'exploitation, ce d'autant plus si l'on tient compte des autres bâtiments dont dispose le mari de la requérante, W.\_\_\_\_\_, fermier d'une entreprise agricole à [...],

que l'expert a en outre constaté que les caves et le pressoir de l'exploitation viticole se trouvent dans les bâtiments ECA N° 113 et 114 et qu'il [s]ont d'indispensables au domaine,

que la requérante a toutefois l'intention de construire une cave de substitution dans le bâtiment ECA N° 108a édifié sur la parcelle [...] de N. \_\_\_\_\_ dont elle est propriétaire qui fait partie des biens-fonds affermés,

que l'expert a retenu que cette solution est cohérente et permettra de maintenir la substance du domaine viticole et qu'il a en conséquence préavisé favorablement quant à la soustraction de la fraction 1 de 9'713 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle 111. \_\_\_\_\_ de N. \_\_\_\_\_, pour autant qu'une cave de substitution soit construite,

que l'expert a en outre préavisé favorablement quant à l'inscription d'une mention de soustraction sur la fraction précitée en relevant que les bâtiments qui y sont édifiés n'auront plus d'usage ni d'affec[t]ation agricole,

que, faisant siennes les déterminations de l'expert, la Commission autorise en conséquence la soustraction du domaine de la requérante de dite fraction, à la condition précitée, ainsi que l'inscription de la mention sollicitée. (...) ».

**7.** Le 5 décembre 2014, un membre du secrétariat administratif de la Commission d'affermage a notamment écrit ce qui suit à L. \_\_\_\_\_, en sa qualité d'administratrice de l'intimée : *« Au cours de sa séance du 1<sup>er</sup> mai 2003, la Commission d'Affermage a approuvé le fermage de l'entreprise agricole propriété du Q. \_\_\_\_\_ SA, à N. \_\_\_\_\_, d'une surface de 37,12 ha, fermage admis à hauteur de Fr. 36'000.-. Le bail à ferme produit à l'appui de la requête, comporte le sceau de la Commission d'affermage approuvant le fermage en date du 1<sup>er</sup> mai 2003. Le bail produit a été admis par la Commission d'affermage, selon les circonstances et les conditions de celui-ci, portant, comme déjà dit, sur une entreprise agricole, au sens de l'art. 7 de la Loi sur le droit foncier rurale (sic). ».*

**8.** Trois résiliations du bail à ferme du 10 mars 2003 sont intervenues successivement, soit en 2014 (procédure AX15.030021), en 2015 (procédure AX16.001095) et en 2016.

**8.1** Dans une lettre manuscrite datée du 29 octobre 2014, L. \_\_\_\_\_ a informé l'appelante que les actionnaires de l'intimée avaient décidé de résilier son bail pour la prochaine échéance pour des raisons qui lui seraient expliquées de vive voix. L'appelante a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à ferme

agricoles du district de Nyon (ci-après : la commission de conciliation) le 28 novembre 2014, puis, la conciliation ayant échoué, devant le président du tribunal d'arrondissement par demande du 16 juillet 2015 (procédure AX15.030021).

**8.2** Ensuite de nouveaux éléments découverts dans le cadre de la procédure précédente, l'intimée, par L.\_\_\_\_\_, a communiqué à l'appelante par courrier remis en main propre le 28 septembre 2015 la résiliation du bail à ferme de manière anticipée pour le 31 mars 2016, « *son exécution étant devenue intolérable à la société* ».

Le 27 octobre 2015, B.\_\_\_\_\_ a contesté la résiliation anticipée du bail devant la commission de conciliation. La conciliation ayant échoué, elle a déposé une demande au fond le 7 janvier 2016. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que la résiliation du 29 octobre 2014 du bail à ferme du 10 mars 2003 liant les parties et W.\_\_\_\_\_, notifiée à l'appelante seulement, soit inefficace, soit nulle, subsidiairement annulée. Subsidiairement, elle a conclu à la prolongation du bail jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026 (procédure AX16.001095).

Par décision du 19 avril 2016, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a refusé de joindre les causes AX15.030021 et AX16.001095.

Par jugement du 28 août 2017 rendu dans la procédure AX16.001095, la présidente a dit que la résiliation du bail à ferme du 10 mars 2003 notifiée le 28 septembre 2015 à l'appelante par l'intimée était inefficace, soit nulle. Par arrêt du 21 août 2018, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel formé par l'intimée contre ce jugement.

**8.3** Dans deux lettres recommandées adressées le 28 novembre 2016 séparément à l'appelante et à son époux W.\_\_\_\_\_, l'intimée, par L.\_\_\_\_\_, a contesté que W.\_\_\_\_\_ soit partie au contrat de bail à ferme. Toutefois, afin de sauvegarder ses droits si un tribunal devait admettre sa

qualité de partie au bail, elle déclarait résilier le bail du 10 mars 2003 pour sa prochaine échéance, soit le 31 décembre 2017.

L'appelante et W.\_\_\_\_\_ ont contesté le congé devant la commission de conciliation le 17 février 2017, en concluant principalement à ce qu'il soit dit que la résiliation était nulle, subsidiairement à la prolongation du bail jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

## **9.**

**9.1** S'agissant de la procédure AX15.030021, l'appelante a déposé sa demande au fond le 16 juillet 2015. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'il soit dit que la résiliation du 29 octobre 2014 est inefficace, soit nulle, subsidiairement annulée. Elle a conclu subsidiairement à la prolongation du bail à ferme jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Dans sa demande, elle a notamment allégué (n° 8), en invoquant pour preuve le contrat de bail et l'annexe II, ce qui suit : « *Selon le bail à ferme du 10 mars 2003, la défenderesse a affirmé à la demanderesse les parcelles dont elle est propriétaire, à l'exception des forêts et d'une surface de 10'237 m<sup>2</sup> définie comme "château, terrasse et bord de lac" ».*

Par réponse du 3 décembre 2015, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande dans la mesure de leur recevabilité, à ce que le bail à ferme prenne fin le 31 décembre 2017, à moins que la résiliation anticipée du bail entre en force plus tôt, et à ce que l'appelante rende à l'intimée l'intégralité du domaine et du capital-fermier objet du bail à ferme du 10 mars 2003 en parfait état d'entretien, propre et en ordre, pour le 31 décembre 2017, à moins qu'elle ne doive le faire plus tôt.

Par déterminations du 31 octobre 2016, l'appelante a conclu au rejet des conclusions de l'intimée.

**9.2** L'audience de premières plaidoiries s'est tenue le 3 février 2017, en présence de l'appelante, assistée de son conseil, ainsi que de L.\_\_\_\_\_, pour l'intimée, assistée de son conseil.

La présidente a rendu une ordonnance de preuves le 27 février 2017. Elle a ordonné l'assignation et l'audition de plusieurs témoins, l'audition des parties et désigné un expert afin de se déterminer sur les allégués 35 à 37, 39, 40, 57, 60, 69, 86, 105, 111, 130 à 133, 135 à 143. Elle a en revanche refusé d'ordonner une inspection locale (ad all. 150), considérant que ce moyen de preuve n'apparaissait pas déterminant. Le 31 mai 2017, la présidente a adressé aux parties une ordonnance de preuves complémentaire concernant la production de pièces.

**9.3** [...] et [...], pour [...], ont déposé un rapport d'expertise le 2 juillet 2018.

L'intimée a requis la production en mains de l'appelante et de son mari d'un certain nombre de pièces afin de permettre aux experts de compléter leurs conclusions. Elle a également formulé des questions complémentaires. L'appelante a pour sa part requis qu'une seconde expertise soit ordonnée et conclu à ce que la requête formulée par l'intimée tendant à la production de pièces complémentaires, après la reddition du rapport d'expertise et sans l'assentiment des experts, soit rejetée. Il en allait de même s'agissant des compléments requis par l'intimée. Celle-ci s'est opposée à ce que soit ordonnée une seconde expertise.

Par décision rendue le 19 février 2019, la présidente a rejeté la requête de l'appelante tendant à ce qu'une seconde expertise soit ordonnée, lui a fixé un délai pour poser des questions complémentaires aux experts et a ordonné le complément d'expertise requis par l'intimée. Elle a pour le surplus rejeté les réquisitions de production de pièces de l'appelante et dit qu'il appartiendrait aux experts de s'adresser à la présidente s'ils ne parvenaient pas à se procurer par leurs propres moyens les pièces dont ils avaient réellement besoin pour mener à bien leur mission de complément d'expertise.

Dans le délai imparti au 15 mars 2019, l'appelante a posé des questions complémentaires destinées aux experts.

Le 25 juin 2019, les experts ont indiqué que l'absence de pièces ne leur permettait pas de se positionner sur la faisabilité et les coûts engendrés pour réaliser les compléments d'expertise. Ils ont listé sur une quinzaine de pages les pièces nécessaires à la suite de leur courrier.

Une audience d'instruction s'est tenue le 20 novembre 2019 en présence des parties assistées et des experts. Des délais ont été impartis aux différents organismes et personnes tierces pour produire un certain nombre de pièces.

**9.4** Le 26 novembre 2019, W.\_\_\_\_\_ a été cité à comparaître comme témoin à l'audience du 28 février 2020. En vue de cette audition, il a été invité à se préparer afin d'être en mesure de se prononcer sur une liste de points détaillés.

Par courrier de son conseil du 26 février 2020, W.\_\_\_\_\_ a invoqué l'art. 165 CP pour refuser de témoigner, soulignant notamment qu'il était personnellement en litige avec l'intimée dans le cadre d'une procédure pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale et que des plaintes pénales impliquant personnellement les parties ainsi que des tiers étaient en cours d'instruction. Cela étant, il a remis une attestation écrite afin de répondre au questionnaire qui lui avait été adressé le 26 novembre 2019.

**9.5** Par courrier du 10 mars 2020, les experts de l'[...] ont indiqué qu'au vu des documents requis et des pièces et informations requises, ils considéraient que le complément d'expertise n'était pas faisable.

Les parties se sont déterminées, l'appelante a demandé une seconde expertise et la présidente a rejeté dite requête par décision du 26 juin 2020.

Des novas ont été déposés et des pièces nouvelles produites, ce que la présidente a admis. Elle a également rendu une ordonnance de preuves complémentaires en lien avec les allégués nouveaux et offres de preuve y relatives.

L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 9 mars 2021, en présence de l'appelante, de L.\_\_\_\_\_ pour l'intimée et de leurs conseils respectifs. L'appelante a renoncé à l'audition de W.\_\_\_\_\_ et à son propre interrogatoire. Les parties ont également renoncé à l'audition de L.\_\_\_\_\_. Ont été entendus en qualité de témoins [...], agent fiduciaire, [...], agriculteur et père de l'appelante, ainsi que [...], cultivatrice et sœur de l'appelante.

**10.** Le 20 mai 2020, l'appelante a déposé une requête de mesures provisionnelles auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte. Elle a conclu à ce qu'il soit fait interdiction à I.\_\_\_\_\_SA de pénétrer sur la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ et de procéder à tout acte de disposition sur cette parcelle l'empêchant de l'exploiter. L'appelante a invoqué être au bénéfice d'un contrat de bail à ferme agricole portant sur l'ensemble des parcelles n° [...] de la Commune de [...] et n<sup>os</sup> [...], 111.\_\_\_\_\_, [...] de la Commune de N.\_\_\_\_\_. Plus largement, elle a soutenu être au bénéfice d'un contrat de bail à ferme agricole portant sur l'ensemble des parcelles propriété de l'intimée et constituant l'entreprise agricole en tant que telle. L'appelante a indiqué avoir constaté que des travaux avaient été entrepris sans son accord sur le château et ses alentours et que, selon ses informations, lesdits travaux auraient été commandés par une société dénommée I.\_\_\_\_\_SA.

Dans le cadre de cette procédure, I.\_\_\_\_\_SA a fait valoir qu'elle occupait le château au bénéfice d'une convention passée avec l'intimée.

Le 24 novembre 2020, I.\_\_\_\_\_SA et l'intimée ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur les parcelles n<sup>os</sup> 111.\_\_\_\_\_ et [...] de la Commune de N.\_\_\_\_\_. Ce contrat de bail a

débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2020 à midi pour une durée de dix ans et le montant du loyer a été fixé à 15'000 fr. par mois.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 11 janvier 2021, le président a rejeté la requête de mesures provisionnelles du 20 mai 2020. L'appelante a interjeté appel contre cette ordonnance auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal.

**D.** Le 31 juillet 2021, l'appelante s'est vu délivrer un Certificat fédéral de capacité d'agricultrice.

Une enquête publique a été ouverte du 25 septembre au 24 octobre 2021, portant sur une demande de permis de construire pour des travaux de transformation du bâtiment ECA n° 113 situé sur la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ de la commune de N.\_\_\_\_\_ et sur laquelle est érigé le château. Les travaux décrits sont les suivants : « *Remplacement de l'installation de production de chaleur actuelle au gaz par une chaudière à pellets, amélioration énergétique ponctuelle par l'isolation du plancher des combles, transformations intérieures sans modifications extérieures ni changement d'affectation (transformation de cloisonnements de locaux existants et création de quatre salles de bains)* ». Les propriétaires désignés sont L.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_SA. Cette demande a fait l'objet d'une publication dans la FAO du 24 septembre 2021.

Par arrêt du 31 décembre 2021, le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel interjeté par l'appelante contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 11 janvier 2021 par la présidente dans la cause la divisant d'avec I.\_\_\_\_\_SA. Il ressort notamment de cet arrêt ce qui suit :

« En l'espèce, au vu des éléments au dossier, force est de constater que l'appelante ne parvient pas à rendre vraisemblable l'existence de son droit à ouvrir action en cessation du trouble au sens de l'art. 928 CC à l'encontre de l'intimée (ndr : I.\_\_\_\_\_SA). Il ressort en effet du contrat de bail à ferme agricole du 10 mars 2003 et de son annexe II du 4 octobre 2005 que l'appelante ne loue pas, dans son intégralité, la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_, qui comprend notamment le

bâtiment ECA n° 113, à savoir le château, de sorte qu'elle ne dispose pas d'un droit personnel pouvant légitimer sa possession sur l'entier de ce bien-fonds. En effet, dans l'annexe II, signée par les parties au contrat, il est fait état, s'agissant de la parcelle n° 111. \_\_\_\_\_, uniquement d'une part de la grande vigne. De plus, et surtout, il ressort expressément de ce document que le château, la terrasse, le bord du lac et les forêts ont été soustraits, pour un total de 34'054 m<sup>2</sup>, du bail à ferme agricole de l'appelante et qu'il reste en fermage à cette dernière un total de terres agricoles de 164'408 m<sup>2</sup> et de vignes de 60'659 m<sup>2</sup>. Au surplus, il est indiqué dans l'annexe II que le bail à ferme comprend tout de même, au château, des caves et une chambre de saisonnier, ainsi qu'un pressoir, une chambre pour effeuilleuse, un logement du personnel saisonnier et diverses remises, un logement fermier et les bâtiments du verger du château. A cet égard, on relève que de telles précisions n'auraient pas été nécessaires si le bail avait porté sur l'entier de la parcelle litigieuse. ».

Le 14 janvier 2022, la Caisse de compensation AVS agricole, viticole et rurale [...] a délivré à l'appelante une attestation d'affiliation en qualité d'agricultrice indépendante, inscrite comme telle dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile (art. 145 al. 1 let. b CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse a également été déposée en temps utile (art. 145 al. 1 let. c, 312 al. 2 CPC).

S'agissant des écritures spontanées - réplique et duplique - déposées par la suite par chaque partie, elles l'ont été dans les dix jours suivant la communication de l'écriture précédente (ATF 138 I 484 consid. 2, JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, JdT 2013 I 162 ; TF 1B\_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1), soit en temps utile.

En revanche, les déterminations et la pièce n° 1052 déposées par l'intimée le 29 juin 2022 sont tardives, partant irrecevables.

### **2.**

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

revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, in : SJ 2013 I 311).

Il convient de distinguer entre vrais et pseudo *nova*. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 lit. a CPC (TF 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les pseudo *nova* sont des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables

lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4 ; TF 5A\_882/2017 du 1<sup>er</sup> février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux.

## **2.3**

**2.3.1** En l'espèce, l'appelante a produit trois pièces à l'appui de son appel, soit une pièce de forme (n° 1), une copie d'un arrêt rendu le 17 août 2021 par la Cour de droit administratif et public (n° 2) et une copie de son CFC d'agricultrice obtenu le 31 juillet 2021 (n° 3). Outre la pièce de forme, ces pièces sont postérieures à l'audience de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Il en a été tenu compte dans la mesure de leur utilité.

**2.3.2** L'appelante a déposé une requête de novas le 6 octobre 2021. Cette requête concerne l'allégations de faits nouveaux visant à établir la mauvaise foi de l'intimée s'agissant des motifs invoqués à l'appui de la résiliation du contrat de bail à ferme dont l'appelante entend prouver le caractère abusif. Elle a produit deux pièces à l'appui de sa demande. La pièce n° 101 est un avis d'enquête publique ouverte du 25 septembre au 24 octobre 2021, portant sur une demande de permis de construire pour des travaux de transformation du bâtiment ECA n° 113 situé sur la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ de la Commune de N.\_\_\_\_\_ et sur laquelle est érigé le château. La pièce n° 102 est un extrait de la publication dans la FAO du 24 septembre 2021 relative à la demande précitée. S'agissant de faits qui ressortent de publications officielles, ils sont notoires (art. 151 CPC) et recevables à ce titre.

La requête de novas étant fondée sur ces faits postérieurs à la clôture des débats de première instance, elle doit être admise dans ses éléments factuels, étant précisé que les allégués n<sup>os</sup> 3 à 9 sont en réalité des appréciations ou des arguments qui figuraient déjà dans le mémoire d'appel.

**2.3.3** Dans le cadre de sa réponse, l'intimée s'est déterminée sur la requête de novas et a elle-même introduit de nouveaux allégués n<sup>os</sup> 8 à 19. Elle a produit six pièces (dont la pièce n° 1001 est une pièce de forme) et formulé deux réquisitions de pièces.

Au prétexte de répondre aux nouveaux allégués figurant dans la requête de novas du 6 octobre 2021 de l'appelante, l'intimée introduit de nouveaux allégués (n<sup>os</sup> 12 à 19) qui décrivent les agissements reprochés à W.\_\_\_\_\_. Dans le cadre de sa fonction de municipal de la Commune de N.\_\_\_\_\_. L'intimée ne motive toutefois pas les raisons qui justifieraient l'introduction de ces faits nouveaux en appel, sans lien direct avec la requête de novas sur laquelle elle se détermine spécifiquement en page 6 de son appel et par les allégués n<sup>os</sup> 8 à 11. Les faits nouveaux relatifs à W.\_\_\_\_\_ concernent une toute autre problématique et il n'appartient pas à la Cour de céans de déterminer les raisons qui les rendraient admissibles. Ces allégués ne sont donc pas recevables, pas plus que ne le sont les pièces n<sup>os</sup> 1002 à 1006, dont certaines sont du reste anciennes. Il ne se justifie pas non plus de procéder à la réquisition de la pièce n° 1052 qui concerne le rapport de la Préfète du district de l'Ouest lausannois au sujet des agissements de la Municipalité de N.\_\_\_\_\_.

Quant à la pièce requise n° 1051 (dossier de la procédure ouverte ensuite de la contestation par W.\_\_\_\_\_ de la résiliation du bail qui le lie à [...], faisant l'objet d'un courrier du 18 janvier 2021), elle concerne la partie du mémoire de réponse consacrée aux faits que l'intimée entend faire rectifier ou compléter. Cette réquisition n'a pas été formulée devant l'autorité de première instance. Elle ne satisfait pas non plus aux conditions de l'art. 317 CPC. Elle excède ainsi les possibilités

offertes à la partie intimée dans le cadre de la réponse, étant rappelé que sous le régime de la maxime des débats, les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (ATF 144 III 394 consid. 4.2, JdT 2019 II 147). La réquisition est donc irrecevable.

**2.3.4** La requête de novas présentée par l'intimée le 24 janvier 2022 tend à faire introduire des allégués en lien avec un arrêt sur appel de mesures provisionnelles rendu le 31 décembre 2021 par le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans une cause qui opposait l'appelante à la société I. \_\_\_\_\_ SA, soit la pièce n° 1007.

Les allégués sont de vrais novas, partant recevables. En outre, l'arrêt a été envoyé aux parties pour notification le 14 janvier 2022, de sorte que la requête de novas déposée le 24 janvier 2022 l'a été en temps utile. Il a donc été tenu de ces éléments dans la mesure de leur utilité.

**2.3.5** La dernière requête de novas déposée le 27 janvier 2022 par l'appelante concerne son inscription le 14 janvier 2022 en qualité d'agricultrice indépendante. S'agissant d'un vrai nova, les allégués et la pièce correspondante n° 103 sont recevables et il en a été tenu compte.

### **3.**

**3.1** L'appelante invoque en premier lieu une constatation inexacte des faits en ce sens que la première juge aurait retenu à tort que l'annexe II du contrat de bail à ferme signée par les parties le 4 octobre 2005 aurait remplacé l'annexe I, laquelle n'existerait pas. Elle soutient en substance que le château ferait partie intégrante des parcelles affermées qu'elle serait en droit d'exploiter, contrairement à ce que mentionne l'annexe II. L'appelante considère que cette annexe serait inapplicable au contrat faute d'avoir été approuvée par la Commission d'affermage du canton de Vaud. Elle fait valoir que l'intimée se prévaudrait de cette annexe afin de pouvoir mettre en vente le château, ce qui établirait la mauvaise foi de cette dernière et le caractère abusif de la résiliation du contrat de bail.

L'intimée invoque la mauvaise foi de l'appelante, qui s'est toujours référée à l'annexe II et a elle-même allégué en procédure que l'objet du bail excluait le château, la terrasse et le bord du lac.

**3.2** Il convient à titre préalable de constater que l'appelante ne soutient pas que l'annexe II serait un faux. Elle ne prétend pas non plus que son contenu ne correspondrait pas à la réelle et commune volonté des parties qui l'ont signée. Or, l'appelante est signataire de l'annexe en question comme locataire à côté de sa grand-mère M. \_\_\_\_\_ qui agissait en qualité d'administratrice de l'intimée. Préalablement à la signature de l'annexe II du 4 octobre 2005, l'appelante avait commandé avec son époux un rapport d'expertise à [...] sur la valeur de rendement du domaine. Cette démarche permet de comprendre que l'appelante s'est montrée particulièrement attentive à l'étendue des surfaces qu'elle entendait exploiter ainsi qu'à leur valeur de rendement avant de signer l'annexe II litigieuse. La signature de cette annexe étant intervenue très rapidement après le dépôt du rapport d'expertise le 27 septembre 2005, il faut en conclure que l'appelante l'a signée en toute connaissance de cause. Surtout, à l'allégué 8 de sa demande du 16 juillet 2015, l'appelante s'est référée expressément au contrat de bail à ferme du 10 mars 2003 ainsi qu'à son annexe II du 4 octobre 2005 pour affirmer que ce bail ne comprenait pas une surface de 10'237 m<sup>2</sup> définie comme château, terrasse et bord du lac. L'appelante doit par conséquent se voir opposer ses propres allégations en procédure qui permettent de conclure que, de son propre point de vue, l'annexe II fait bel et bien partie intégrante du contrat de bail à ferme qu'elle a signé, en dépit des allégués qu'elle a introduits par la suite dans sa requête de novas déposée devant l'autorité de première instance en date du 29 avril 2020, ainsi que de sa position en appel.

Quant à savoir si l'annexe II ne serait pas susceptible de déployer d'effet dans le cadre du contrat de bail à ferme signé par les parties faute d'avoir été expressément approuvée par la Commission d'affermage du canton de Vaud, cette question peut rester ouverte dès

lors que l'ampleur ou le nombre des parcelles affermées est sans incidence sur la faculté du propriétaire ou du locataire de résilier le bail. En dehors du respect de la forme écrite (art. 16 al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase, LBFA [loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2]), des délais prévus à cet effet (art. 16 al. 2 LBFA) et de la période concernée (art. 16 al. 3 LBFA), la résiliation du contrat de bail à ferme agricole n'est soumise à aucune restriction particulière (Carron, Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle 2017, n. 5 ad art. 296 CO), notamment quant au motif invoqué par la partie qui y procède, sous réserve de l'interdiction générale de l'abus de droit dont la question sera traitée ci-après (cf. *infra* consid. 4). Le moyen, sans incidence sur le sort de la cause, doit donc être rejeté.

#### **4.**

**4.1** L'appelante reproche ensuite au premier juge de ne pas avoir considéré que le congé donné par l'intimée constituait un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Elle fait valoir que le législateur a voulu préserver une agriculture familiale et locale, et que l'interdiction de l'abus de droit devrait être examinée à la lumière des objectifs visés par la politique agricole fédérale. L'appelante estime ainsi que l'intimée aurait commis un abus de droit en résiliant le contrat de bail à ferme dans l'intention de vendre le domaine agricole et le château dont elle est propriétaire pour réaliser une opération financière lucrative qui serait destructrice pour l'agriculture locale. La résiliation serait abusive dès lors que l'exercice de ce droit par l'intimée irait à l'encontre de l'intérêt protégé par la disposition légale qui le consacre. Compte tenu de son statut de parent et de fermière, l'appelante considère qu'elle dispose d'un droit de préemption en cas de vente et de préafferme vis-à-vis des tiers. Elle relève que le motif invoqué par l'intimée pour justifier la résiliation du contrat de bail à ferme, à savoir la reprise en mains propres de l'exploitation du domaine, serait dénué de toute réalité et partant fallacieux. Elle soutient également que le château ne pourrait être vendu, celui-ci étant situé sur une parcelle agricole hors zone à bâtir et faisant partie intégrante d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR (loi sur

le droit foncier rural du 4 octobre 1991 ; RS 211.412.11). Tout morcellement du domaine serait par ailleurs nul et non avenue en vertu de l'art. 70 LDFR. En définitive, l'appelante affirme que la résiliation du contrat de bail à ferme a pour seul but de permettre à l'intimée de se débarrasser d'elle, la sachant opposée au démantèlement d'une entreprise agricole familiale au profit d'une vente en faveur d'une société anonyme tierce. L'intimée chercherait ainsi à faire prévaloir des intérêts pécuniaires égoïstes sur l'intérêt public sur son intérêt privé à pouvoir conserver l'exploitation d'une entreprise agricole affermée depuis 20 ans.

L'intimée relève que le fait de résilier un bail à ferme agricole afin de vendre les parcelles concernées plus librement n'a rien d'abusif et que, même si cela avait été son projet initial, cela ne serait pas répréhensible. Elle fait valoir que sa position est demeurée constante : il convenait d'augmenter ses ressources financières, le fermage ne suffisant pas pour entretenir le château et les autres immeubles que ceux affermés.

## **4.2**

**4.2.1** Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Contrairement à l'art. 271 al. 1 CO ici inapplicable dès lors qu'il concerne les baux d'habitations et de locaux commerciaux, l'abus de droit doit être manifeste (CACI du 31 octobre 2018/613 consid. 3.3.3).

L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les réf. citées). L'adjectif « *manifeste* » indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (TF 4C\_385/2001 du 8 mai 2002, consid. 5b non publié aux ATF 128 III 284 ; TF 4C\_225/2001 du 16 novembre 2001, publié in SJ 2002 I p. 405, consid. 2b pp. 408 ss).

Selon la jurisprudence, l'abus peut être réalisé notamment lorsque l'intérêt protégé par des règles impératives n'existe plus, qu'il a

été sauvegardé d'une autre manière ou que la partie invoquant ces règles a tellement tardé à s'en prévaloir qu'il est devenu impossible à l'autre partie de préserver ses propres intérêts (ATF 129 III 493 consid. 5.1 ; TF 4A\_561/2017 consid. 4.1). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste ; cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (TF 4A\_529/2017 du 21 février 2018 consid. 3.3). Ainsi, pour être qualifié d'abusif, l'exercice d'un droit doit aller à l'encontre du but même de la disposition légale qui le consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste. En définitive, l'application des règles de la bonne foi ne saurait en aucun cas servir à vider la loi de sa substance et à réaliser des objectifs que le législateur, conscient des divers intérêts qu'il avait à prendre en considération, n'a pas voulu atteindre (ATF 107 la 206 consid. 3b).

**4.2.2** A teneur de l'art. 16 al. 1 LBFA, la résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite ; l'intéressé peut demander que le congé soit motivé. Il s'agit là d'une prescription d'ordre.

Une résiliation est ainsi valable même si le bailleur, interpellé, n'en donne pas les motifs (Studer/Hofer, *Das Landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2<sup>e</sup> éd., Brugg 2014, n. 372 ad art. 16 LBFA, p. 264). Le législateur a en outre renoncé à instituer une limitation du droit de donner le congé qui aurait permis au fermier d'attaquer le congé, lequel ne serait valable qu'en cas de justes motifs, tels le désir du bailleur d'exploiter lui-même la chose affermée ou un manquement grave du fermier à ses obligations. (Message du Conseil fédéral concernant la LBFA du 11 novembre 1981, FF 1982 I 269 [citée ci-après : Message], spéc. p. 292, n. 222.61). Il n'y a ainsi pas de limitation à la résiliation (Studer/Hofer, *ibidem*) (CACI 31 octobre 2018/612).

**4.3** En l'espèce, la première juge a considéré que le bailleur n'était pas limité quant aux motifs l'amenant à résilier le contrat de bail à ferme

agricole. L'intimée pouvait ainsi se départir du contrat même si la finalité était de pouvoir ensuite vendre les parcelles concernées et on ne pouvait y voir un abus de droit manifeste.

**4.4** La législation applicable au bail à ferme agricole et la jurisprudence rendue en la matière ne pose aucune restriction quant au motif de résiliation susceptible d'être invoqué par les parties au contrat de bail à ferme agricole (cf. *supra* consid. 3.2). Avec l'autorité de première instance, il y a lieu de considérer que l'intimée était ainsi en droit de se départir du contrat la liant à l'appelante même si le but poursuivi était de permettre la vente des parcelles affermées. La question ne peut donc être examinée que sous l'angle de l'abus de droit.

Or l'appelante est mal venue de se plaindre de la possible vente du château à un tiers, dès lors qu'elle était elle-même administratrice de l'intimée au côté de sa grand-mère, chacune avec pouvoir de signature collective à deux, lorsque la société a déposé une requête en date du 17 décembre 2009 pour obtenir le morcellement de la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ sur laquelle est érigé le château. Cette requête a abouti à une décision rendue le 25 juin 2010 par la Commission foncière rurale, section I, qui a autorisé la soustraction de la fraction 1 de 9'713 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ de N.\_\_\_\_\_, pour autant qu'une cave de réception et de vinification permettant d'accueillir la totalité de la vendange du domaine soit construite. Cette décision mentionne en particulier ce qui suit : « *que la requérante [ndr : l'intimée] envisage de vendre les bâtiments ECA N° 113 (soit le château), 114 (la cave) et 115 et 116 (les dépendances), étant précisé que le château n'est pas entièrement affermé, seuls l'étant une chambre d'employé, la cave et un carnotzet* ». La décision précise également que la parcelle n° 111.\_\_\_\_\_ en cause est « *colloquée en zone de bourg et hameau et en zone verdure* ». Dans cette mesure, les considérations sur le caractère prétendument abusif de la résiliation du contrat de bail à ferme au motif qu'elle aurait été donnée pour permettre la vente du château de N.\_\_\_\_\_ à un tiers sont dénuées de fondement, l'appelante ayant elle-même participé activement à créer les conditions d'une telle vente. On

observera par ailleurs que cette décision mentionne expressément que l'entier de la parcelle n° 111. \_\_\_\_\_ n'est pas affermée, contrairement à ce que soutient l'appelante en procédure et comme l'établit l'annexe II du 4 octobre 2005. En sa qualité d'administratrice au côté de sa grand-mère alors dans sa 98<sup>ème</sup> année en 2010, l'appelante s'est inmanquablement impliquée dans toutes les étapes du processus visant à obtenir le morcellement de la parcelle n° 111. \_\_\_\_\_, soit du château, de la cave et des dépendances, pour permettre la mise en vente des bâtiments et du terrain concernés. Le grief formulé à l'encontre de l'intimée s'agissant du motif de la résiliation du contrat de bail à ferme apparaît dès lors particulièrement mal fondé et doit être rejeté. Non seulement le morcellement en cause a été rendu possible grâce aux démarches réalisées par l'appelante, mais celle-ci n'ignorait pas que la décision de vente d'une partie du domaine de l'intimée, et non des moindres, était envisagée concrètement depuis plusieurs années, soit bien avant la résiliation litigieuse. Dans ces conditions, on ne saurait y voir un quelconque abus de droit de la part de l'intimée. Au surplus, l'appelante fait valoir qu'elle serait titulaire d'un droit de préaffermage en vertu de l'art. 5 LBFA, voire également d'un droit de préemption résultant de la LDFR, sur l'ensemble des parcelles susceptibles d'être mises en vente. Or, s'agissant du droit de préaffermage, l'appelante n'établit pas qu'un tel droit serait inscrit en sa faveur au Registre foncier comme l'exige l'art. 5 al. 2 LBFA. Quant à l'existence d'un droit de préemption, celui-ci ne fait pas obstacle à la mise en vente des parcelles concernées, de sorte que ces éléments sont sans incidence sur la problématique en cause.

Le grief de l'abus de droit invoqué par l'appelante doit ainsi être rejeté, de sorte que la résiliation du contrat de bail à ferme est valablement intervenue.

## **5.**

**5.1** Dans un dernier moyen, l'appelante se plaint d'une violation de l'art. 7 al. 2 LBFA en ce que la Commission d'affermage n'aurait pas examiné si sa situation personnelle ou économique pouvait justifier une

durée réduite de la durée du bail lorsqu'elle aurait accordé son approbation au contrat de bail à ferme. Cette autorité n'aurait fait qu'approuver le fermage sans procéder à un examen concret des conditions légales permettant de déroger au principe de la durée minimale. Malgré la clause du contrat prévoyant une durée initiale de 9 ans, l'appelante considère que cette durée est en réalité de 12 ans en vertu de l'art. 12 LVLBFA (loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole ; BLV 221.313) (durée initiale des baux à ferme portant sur des vignes), ce qui fixait sa première échéance au 31 décembre 2014. La résiliation du 29 octobre 2014 ne serait pas intervenue dans le respect du délai de résiliation d'un an prévu par l'art. 16 al. 2 LBFA, ce qui aurait entraîné une reconduction du contrat de bail pour une durée de 6 ans supplémentaires faute d'avoir été résilié valablement, reportant le prochain terme du contrat au 31 décembre 2020. Etant donné la prolongation de bail accordée par l'autorité de première instance pour une durée de 6 ans, l'appelante soutient que cette autorité aurait dû constater que le contrat de bail à ferme ne pouvait prendre fin avant le 31 décembre 2026.

De son côté, l'intimée fait valoir que la part prépondérante des objets affermés n'étant pas constituée en vignes, la durée minimale prévue par l'art. 12 LVLBFA ne s'appliquerait pas au bail litigieux. A supposer que tel soit le cas, elle soutient que la durée réduite du bail a été valablement approuvée par la Commission d'affermage. Elle relève que l'appelante et son époux ont seuls rédigé le bail et demandé à ce qu'il soit d'une durée de neuf ans et que l'approbation par l'autorité compétente n'est pas subordonnée à sa motivation. Au reste, l'intimée considère que c'est à tort que la première juge a admis une prolongation de bail de la durée maximale de six ans. Elle invoque sa situation financière en péril, la violation grave par l'appelante et son époux de leurs devoirs légaux et conventionnels et le « *harcèlement judiciaire entrepris par l'appelante* », lesquels auraient dû conduire la première juge à considérer que la prolongation du bail ne pouvait lui être imposée.

## 5.2

**5.2.1** A teneur de l'art. 7 al. 1 LBFA, la durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles. L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale (art. 7 al. 2 LBFA) et si la situation personnelle ou économique d'une partie ou d'autres motifs objectifs le justifient (art. 7 al. 3 LBFA).

L'art. 12 LVLBFA prévoit quant à lui que la durée initiale des baux à ferme portant sur des vignes et des champs de pieds-mère est de douze ans au moins.

Si le bail a été conclu pour une durée indéterminée et n'a pas été résilié valablement ou s'il a été conclu pour une durée déterminée et a été reconduit tacitement à l'échéance, il est réputé reconduit sans changement pour les six années suivantes (art. 8 al. 1 LBFA).

**5.2.2** Les décisions administratives formellement en vigueur lient en principe le juge civil, qui ne peut les réexaminer d'une manière indépendante. Un tel contrôle constituerait en effet une immixtion inadmissible du juge civil dans la sphère de compétence de l'autorité administrative. Ce principe est applicable aux contrats de droit civil lorsqu'ils doivent être approuvés par une autorité administrative. Dans le seul cas où l'autorisation administrative se révèle absolument nulle, elle ne lie pas le juge civil. Mais le pouvoir d'examen du juge se limite à cette vérification (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 ; ATF 101 II 149 consid. 3 ; TF 5A\_314/2021 du 31 janvier 2022 consid. 4.2). L'absence de motifs d'accorder l'autorisation de conclure un bail pour une durée inférieure au minimum légal ne rend pas pour autant nulle une telle décision. La sécurité du droit exige que, sauf circonstances tout à fait exceptionnelles, les vices affectant un acte administratif sur le plan du droit matériel ne le rendent pas nul (ATF 101 II 149 consid. 4b et les réf. citées).

**5.3** La première juge a constaté que le bail signé prévoyait sans équivoque une durée de neuf ans et que la Commission d'affermage avait approuvé ce bail sans soulever aucune objection quant à cette durée, de

sorte que l'accord des parties sur cette durée était valable. Le bail était ainsi venu à échéance le 31 décembre 2010, reconduit pour les six années suivantes jusqu'au 31 décembre 2016.

**5.4** Il convient de relever que l'appelante omet de préciser que le contrat de bail à ferme signé par les parties ne porte pas majoritairement sur des vignes pour lesquelles l'art. 12 LVLBFA prévoit une durée initiale de 12 ans, étant rappelé que cette durée peut être réduite pour autant que le contrat soit approuvé par la Commission d'affermage (art. 7 al. 2 LBFA). Il ressort de l'annexe II que la surface dévolue aux vignes est de 60'659 m<sup>2</sup> sur un total de 225'067 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à 27 % du domaine affermé. Dans une large mesure, l'art. 12 LVLBFA apparaît ainsi inapplicable au contrat, comme l'a relevé l'intimée.

La LBFA ne prescrit pas d'exigence sur la manière dont la Commission d'affermage est tenue d'approuver les contrats de bail à ferme qui lui sont soumis. En l'occurrence, s'agissant de 73 % du domaine agricole exploité par l'appelante, la durée initiale de 9 ans prévue par le contrat correspond à la durée minimale fixée par la loi pour laquelle aucune approbation de la Commission d'affermage n'est requise (art. 7 al. 1 et 2 LBFA). L'approbation de la durée limitée du contrat de bail pour ce qui concerne les surfaces dévolues à la vigne a été requise par l'appelante alors que celle-ci agissait à la fois en qualité d'administratrice de l'intimée et comme fermière, étant rappelé qu'à l'époque de la signature du contrat de bail à ferme, l'appelante disposait avec sa grand-mère d'un pouvoir de signature collective à deux. Quant à l'époux de l'appelante, celui-ci a été désigné par la Commission d'affermage comme agissant en qualité d'administrateur de l'intimée, étant également précisé qu'à cette époque celui-ci bénéficiait d'une procuration individuelle lui permettant de représenter la société. La décision d'approbation rendue par la Commission d'affermage a été notifiée aux deux parties avec indication de la voie de recours correspondante. On comprend ainsi que l'appelante était parfaitement au clair des tenants et aboutissants du contrat de bail à ferme s'agissant de l'ensemble des clauses qu'il comportait, à savoir notamment quant à sa durée, sa reconduction ainsi que les conditions de

sa résiliation. Elle disposait de la faculté d'user de son droit de recours administratif si, en toute hypothèse, elle considérait finalement être lésée par l'une des dispositions approuvées par la Commission d'affermage. Dans ces circonstances, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, même à admettre que l'absence d'indication des motifs justifiant l'autorisation de conclure un bail pour une durée inférieure au minimum légal - en ce qui concerne une partie limitée des surfaces affermées - constituerait un vice affectant l'acte administratif en question sur le plan du droit matériel, la sécurité du droit exige de considérer que ce vice n'a pas pour effet de rendre cette décision nulle.

Au surplus, les surfaces exclues du contrat de bail à ferme par l'annexe II sont d'une taille modeste par rapport à l'ensemble du domaine. Constituées du château, de sa terrasse, du bord du lac et de forêts, elles ne sont pas dédiées à l'exploitation agricole et vitivinicole proprement dite. Dans ces conditions, pour autant qu'elle soit nécessaire, il apparaît vraisemblable que l'approbation de l'annexe II par la Commission d'affermage ne constituerait qu'une simple formalité, étant précisé que cette annexe réserve notamment expressément, en faveur de l'appelante, l'usage des caves et du pressoir situés au château.

Ce moyen doit donc également être rejeté.

**5.5** Les considérations de l'intimée sur le caractère infondé de la prolongation de bail accordée par l'autorité de première instance sont irrecevables, faute d'appel joint sur cette question. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur les moyens développés dans la réponse à ce sujet. Les déterminations déposées par les parties n'apportent quant à elles aucun élément pertinent.

**6.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'160 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Elle versera en outre à l'intimée la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'160 fr. (trois mille cent soixante francs), sont mis à la charge de l'appelante B.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'appelante B.\_\_\_\_\_ versera à l'intimée Q.\_\_\_\_\_SA la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Yann Oppliger (pour B. \_\_\_\_\_),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour Q. \_\_\_\_\_ SA),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :