

Contestation de l'état de fait ; arbitraire ; droit à la preuve ; appréciation anticipée des preuves

**Art. 9 et 29 al. 2 Cst. ;
95 et 105 s. LTF**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). **Il ne peut les rectifier ou les compléter s'ils sont manifestement inexacts (ce qui signifie arbitraires) ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF.** En matière **d'appréciation des preuves**, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (consid. 2.2).

Le droit à la preuve – qui est une composante du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) – **octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve, le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats**, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile. **Le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le tribunal procède à une appréciation anticipée des preuves et arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue ou ne modifierait pas sa conviction.** La partie recourante doit alors invoquer l'arbitraire dans l'appréciation des preuves (consid. 3.1).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Kiss et May Canellas.

Greffière: Mme Raetz.

Participants à la procédure

1. A.a.,

2. A.b. Sàrl,

tous deux représentés par Me Sébastien Bossel, avocat,
recourants,

contre

1. B.c.,

2. B.d.,

tous deux représentés par Me Nicolas Kolly, avocat,
intimés.

Objet

conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole,

recours contre l'arrêt rendu le 13 mars 2023 par la II e Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg (102 2022 43 & 44).

Faits :

A.

A.a. La situation financière de A.a., agriculteur, a mené à la vente aux enchères publiques de plusieurs parcelles, lesquelles ont été adjudgées à B.c. et B.d. Par décision du 17 décembre 2019, définitive et exécutoire dès le 13 janvier 2020, l'autorité foncière cantonale fribourgeoise a autorisé ces derniers à acquérir les immeubles en question.

A.b. Sàrl est une société ayant notamment pour but l'exploitation d'une entreprise agricole. Jusqu'au 27 janvier 2020, A.c. était seule gérante et détentrice de la signature individuelle. A.a. en était l'associé.

A.b. Par lettre du 27 janvier 2020 adressée notamment à A.b. Sàrl, B.c. et B.d. ont avisé de " la résiliation de toute location et utilisation intégrale des locaux ".

Le 15 avril 2020, A.b. Sàrl a versé un montant de 10'000 fr. sur le compte bancaire de B.c. et B.d. Le même jour, A.d. SA en a fait de même.

Par courrier du 12 mai 2020, B.c. et B.d., désormais représentés par un avocat, ont refusé ces montants.

B.

B.a. Faisant suite à plusieurs requêtes déposées par B.c. et B.d., le Président du Tribunal civil de la Veveyse a, en particulier, par décisions de mesures superprovisionnelles des 26 mai et 15 juin 2020, confirmées par la suite, interdit à A.a., A.b. Sàrl ou tout autre auxiliaire, d'exploiter les parcelles précitées et de disposer ou vendre les récoltes obtenues sur celles-ci, en particulier le foin, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

Par décision au fond du 8 février 2022, le tribunal a notamment constaté que ni A.a., ni A.b. Sàrl n'étaient au bénéfice d'un contrat de bail à ferme concernant l'exploitation agricole objet du litige. Il a prononcé leur expulsion, ainsi que celle de tout autre occupant, des immeubles constituant l'exploitation agricole. Il leur a fixé un délai au 31 août 2022 pour quitter l'habitation de l'exploitation agricole et évacuer leurs biens mobiliers, et un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision pour quitter les pâturages et autres, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Passé ces délais, il a autorisé B.c. et B.d. à avoir recours à la force publique.

B.b. Par arrêt du 13 mars 2023, la II e Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg a rejeté l'appel déposé par A.a. et A.b. Sàrl. Elle a réformé la décision entreprise dans la mesure où elle leur a impartit un délai d'un mois - au lieu du délai fixé au 31 août 2022 - à compter de l'entrée en force de son arrêt pour quitter l'habitation et évacuer leurs biens.

C.

A.a. et A.b. Sàrl (ci-après: les recourants) ont exercé un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif, à l'encontre de cet arrêt. Ils ont conclu à sa réforme en ce sens qu'un contrat de bail portant sur les parcelles litigieuses soit constaté, et subsidiairement à ce qu'un délai d'un an à compter de l'entrée en force de l'arrêt du Tribunal fédéral leur soit impartit pour quitter l'habitation. Ils ont présenté une demande d'assistance judiciaire.

B.c. et B.d. (ci-après: les intimés), de même que la cour cantonale, n'ont pas été invités à se déterminer sur le fond.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes au délai de recours (art. 46 al. 1 let. a et 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2).

3.

En premier lieu, les recourants dénoncent une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.). Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir confirmé le refus des premiers juges d'administrer les preuves qu'ils avaient requises.

3.1. Le droit à la preuve - qui découle notamment du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. -, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêt 4A_123/2022 du 30 septembre 2022 consid. 3.2).

En revanche, le droit à la preuve **n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies** (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2). Le recourant **doit alors invoquer l'arbitraire** (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

3.2. En l'espèce, la cour cantonale a relevé que les appelants ne s'étaient pas opposés à la clôture de la procédure probatoire en première instance. Ils ont ajouté que, quoi qu'il en soit, les déclarations de C. risquaient de ne pas être objectives au vu de la relation qu'elle entretenait avec A.a. Concernant D., les appelants avaient affirmé que les discussions avaient été menées sans témoin, de telle sorte que

son audition n'aurait également pas permis de prouver la conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole oral. Ce raisonnement valait aussi s'agissant des autres témoins, pour lesquels les appelants n'avaient au demeurant pas invoqué de motifs suffisants pour qu'il soit procédé à leur audition.

3.3. La cour cantonale a écarté l'argument des appelants sur la base d'une double motivation, chacune suffisant à en sceller le sort.

Par sa seconde motivation (" quoi qu'il en soit "), elle a considéré que les offres de preuve n'étaient pas utiles. Il n'est pas ici question du droit d'être entendu invoqué par les recourants, mais bien de l'appréciation anticipée des preuves effectuée par les magistrats cantonaux, confirmant celle des juges de première instance. Il appartenait ainsi aux recourants d'invoquer l'arbitraire dans cette appréciation, ce qu'ils n'ont pas fait. Au demeurant, ils se sont limités à présenter leur propre position, en quelques phrases, ce qui est insuffisant pour mettre en évidence un quelconque arbitraire dans l'appréciation anticipée des preuves opérée.

Dès lors, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur la première motivation exposée par les juges cantonaux, en lien avec la clôture de la procédure probatoire en première instance.

Les recourants semblent encore formuler des critiques à l'égard de la décision de première instance. Or, devant le Tribunal fédéral, seules celles dirigées contre l'arrêt attaqué sont recevables.

4.

Ensuite, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir établi les faits de manière arbitraire, dans la mesure où elle a nié l'existence d'un contrat de bail à ferme conclu avec les intimés après la vente forcée du domaine agricole.

4.1. Les juges cantonaux ont retenu que les parties n'avaient pas conclu de contrat de bail à ferme agricole.

Ils ont relevé que le fait que le fils de A.a. ait opté pour un apprentissage d'agriculteur en 2020 n'était pas pertinent. Au contraire, il était surprenant que A.a. ait encouragé son fils à entamer une formation en vue d'exploiter un domaine agricole ayant fait l'objet d'une vente forcée en 2019. Au vu des décisions d'interdictions d'exploiter le domaine agricole et de disposer des récoltes rendues en mai et juin 2020, A.a. savait que l'exploitation du domaine était fortement compromise. De leur côté, les intimés avaient constamment affirmé vouloir exploiter eux-mêmes le domaine agricole, ce que les appelants avaient d'ailleurs explicitement reconnu dans leur appel.

Les juges cantonaux ont ajouté qu'au moment où A.a. aurait prétendument conclu le contrat de bail à ferme par oral, il n'était pas en mesure d'engager la société A.b. Sàrl. A.c. en était seule gérante et détentrice de la signature individuelle. Le fait qu'elle aurait validé cet acte n'avait jamais été allégué ni démontré dans le cadre de la procédure de première instance.

En outre, selon les juges cantonaux, il ne ressortait pas des pièces du dossier que les parties auraient convenu que A.a. allait pouvoir continuer à exploiter le domaine agricole, malgré la vente forcée. La décision de l'autorité foncière cantonale du 17 décembre 2019 précisait que B.c. entendait exploiter lui-même l'entreprise agricole en cause. Dans leur courrier du 27 janvier 2020, les intimés l'avaient confirmé. Le terme de " résiliation " qu'ils avaient employé devait être relativisé, car ils n'étaient pas encore représentés par un avocat. Il ne saurait en être déduit que les appelants allaient pouvoir continuer à exploiter le domaine agricole, ni l'existence d'un contrat de bail.

Ensuite, les juges cantonaux ont relevé qu'un tel contrat n'avait pas non plus été conclu par actes concluants. Les appelants n'étaient pas entrés en jouissance du domaine, puisque A.a. avait simplement refusé de le quitter. Les appelants n'apportaient aucune preuve que les intimés auraient réellement utilisé 180 à 200 balles de foin, ni qu'elles constitueraient un fermage, ce d'autant plus qu'il n'y avait pas d'accord sur le montant des fermages.

Enfin, il ne pouvait être déduit des deux versements de 10'000 fr. opérés la conclusion d'un quelconque contrat de bail à ferme.

4.2. La cour cantonale est parvenue à déterminer la réelle et commune intention des parties, à savoir

qu'elles n'étaient pas convenues d'un tel contrat. Ce faisant, elle a constaté un fait, soit la volonté subjective des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les références). **Il appartenait ainsi aux recourants de démontrer l'arbitraire de cette constatation. Or, bien qu'ils invoquent à juste titre l'arbitraire, les recourants ne parviennent pas à en faire la démonstration, puisqu'ils se contentent, dans une très large mesure, d'opposer leur propre appréciation à celle de la cour cantonale.** Il en va notamment ainsi lorsqu'ils se fondent sur le terme de "résiliation" employé par les intimés dans leur courrier du 27 janvier 2020. L'appréciation de la cour cantonale en lien avec cette lettre, et en particulier ce terme, n'est pas insoutenable. D'ailleurs, même si ce mot ressort également du langage courant, on ne saurait en déduire qu'il était clair pour les intimés qu'un contrat de bail avait été conclu préalablement.

Pour le surplus, à plusieurs reprises, les recourants ne discutent pas valablement l'appréciation de la cour cantonale. En particulier, lorsqu'ils allèguent que A.a. a encouragé son fils à entreprendre un apprentissage d'agriculteur car il pensait qu'un contrat de bail à ferme avait été conclu et que la ferme pouvait toujours être exploitée par la société - les interdictions d'exploiter ne concernant que A.a. -, ils ne disent mot sur l'argumentation de la cour cantonale selon laquelle les intimés avaient constamment affirmé vouloir exploiter eux-mêmes le domaine agricole, ce que les appelants (recourants) avaient d'ailleurs reconnu. Il en va de même concernant les arguments des recourants liés au versement des deux montants de 10'000 fr. aux mains des intimés. Les recourants se contentent d'ailleurs de reprendre, presque mot pour mot, la motivation figurant dans leur appel, alors qu'il leur appartenait de critiquer les développements détaillés opérés par la cour cantonale à cet égard.

Les recourants soutiennent encore qu'A.c. aurait, à tout le moins par actes concluants, accepté le contrat de bail à ferme agricole, ce qu'ils auraient prouvé. Cependant, la cour cantonale a précisément retenu qu'une telle ratification n'avait été ni alléguée, ni démontrée en première instance. L'argument des recourants, qui tient en quelques lignes, est largement insuffisant pour remettre en cause cette motivation, et ne s'en prend du reste pas au défaut d'allégation retenu par la cour cantonale.

Enfin, les recourants se fondent sur plusieurs déclarations qu'aurait formulées B.c. en audience de première instance. Or, ces faits n'ont pas été constatés par la cour cantonale, et les recourants ne démontrent pas les avoir allégués valablement précédemment. Il n'en sera ainsi pas tenu compte. Il en va de même s'agissant d'une prétendue facture d'électricité payée par les recourants.

En définitive, l'argumentation des recourants ne permet pas de mettre en évidence un quelconque arbitraire dans l'appréciation convaincante de la cour cantonale, prenant en compte l'ensemble des éléments pertinents, à l'issue de laquelle elle a retenu que les parties n'avaient pas conclu de contrat de bail à ferme agricole.

5.

Le grief des recourants, se basant sur l'existence d'un tel contrat, selon lequel la cour cantonale aurait violé les art. 272 et 300 CO en n'octroyant pas de prolongation de bail, n'a ainsi pas à être examiné.

Au demeurant, lorsque les recourants soutiennent que la cour cantonale aurait retenu de manière arbitraire que A.a. n'avait entrepris aucune démarche tendant à la recherche d'un nouveau logement, ils ne tentent même pas de faire valoir avoir régulièrement allégué en procédure que l'intéressé aurait effectivement procédé à de telles démarches.

6.

Pour finir, les recourants critiquent le délai d'un mois que leur a accordé la cour cantonale, dès l'entrée en force de l'arrêt litigieux, pour quitter les lieux. Ils requièrent l'octroi d'un délai d'une année.

La recevabilité de cette conclusion est fortement douteuse. Quoi qu'il en soit, la cour cantonale a expliqué les raisons pour lesquelles un délai d'un seul mois était accordé. Les quelques lignes formulées par les recourants, en lien notamment avec la situation financière de A.a., ne sont pas propres à remettre ce délai en cause.

Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé aux termes de l'art. 109 al. 2 let. a

LTF, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

La requête d'effet suspensif formulée par les recourants se trouve ainsi privée d'objet.

Selon l'art. 64 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas vouées à l'échec. **En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire des recourants.** Ils prendront donc solidairement à leur charge les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5 LTF). De plus, ils verseront, également solidairement entre eux, une indemnité de dépens aux intimés, créanciers solidaires, pour leur détermination sur la requête d'effet suspensif (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Les intimés ont formulé une requête à fins de sûretés, concurremment à leur détermination sur la requête d'effet suspensif. Seuls des frais futurs, postérieurs à la demande de sûretés, peuvent être couverts par cette garantie (ATF 132 I 134 consid. 2.2; arrêt 4A_46/2015 du 27 mars 2015 consid. 3 non publié in ATF 141 III 155); la partie intimée qui entend obtenir des sûretés doit donc les requérir avant de procéder devant le Tribunal fédéral. En l'occurrence, la demande de sûretés présentée par les intimés est sans objet en tant qu'elle vise la détermination sur la requête d'effet suspensif, puisque les frais supportés par les intimés à cet égard existaient déjà lorsque la demande a été présentée. Cette demande est également sans objet pour le surplus, puisque les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse au recours.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

La requête d'effet suspensif est sans objet.

3.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

4.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

5.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 300 fr. à titre de dépens.

6.

La requête de sûretés en garantie des dépens des intimés est sans objet.

7.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la II e Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg.

Lausanne, le 7 juin 2023

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

La Présidente : Jametti

La Greffière : Raetz