

Inspection de la chose affermée par le bailleur ;  
nécessité d'obtenir le consentement du bailleur pour entreprendre des travaux importants ;  
indemnité équitable pour améliorations

**Art. 287 al. 2 et 3 CO ; 22a al. 1, 23 al. 2 LBFA**

En matière de bail à ferme, **le fermier doit tolérer les inspections de la chose par le bailleur** dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à un affermage ultérieur (art. 287 al. 2 CO). **Cette règle s'applique en matière de bail à ferme agricole, en vertu de l'art. 276a al. 1 et 2 CO et de l'art. 1 al. 4 LBFA**, à défaut de règle spéciale prévue par la LBFA. En outre, en vertu de l'art. 287 al. 3 CO, **le bailleur doit annoncer à temps au fermier les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci** (consid. 5.2).

L'art. 22a al. 1 LBFA oblige le fermier à obtenir le **consentement écrit du bailleur pour entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose affermée allant au-delà de l'entretien ordinaire ou apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail**. Dans ce cas, **sauf convention contraire, le fermier peut demander, à la fin du bail, une indemnité équitable** pour les améliorations qu'il a apportées à la chose affermée (art. 23 al. 2 LBFA). Le fardeau de la preuve de l'accord du bailleur donné aux améliorations apportées par le fermier incombe à celui qui se prévaut d'un droit à une telle indemnité (consid. 6.1.2).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et Kiss.

Greffier : M. Botteron.

#### Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Yves Nicole, avocat,  
recourant,

contre

B.,

représenté par Me David Erard, avocat,  
intimé.

#### Objet

contrat de vente, garantie des défauts, délais,

recours contre l'arrêt rendu le 12 juin 2023 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel (CACIV.2023.31).

Faits :

A.

**A.a. B. (ci-après: le vendeur, le demandeur, l'intimé) était propriétaire d'un domaine agricole situé en partie sur le territoire du canton de Neuchâtel et en partie sur celui du canton de Berne, qu'il avait remis à bail à ferme à C. (ci-après: le fermier).**

**Le 21 février 2018, le vendeur a résilié le bail du fermier avec un délai de six mois.**

**Par acte authentique du 20 mars 2018, le vendeur a transféré à A. (ci-après: l'acquéreur, le défendeur, le recourant) la propriété du bien-fonds n° xxx du cadastre de U., pour un prix de 800'000 fr., montant incluant les immeubles de la parcelle sur territoire bernois, pour la vente desquels un acte authentique a été instrumenté le 22 juin 2018 par un notaire bernois. Le contrat prévoyait qu'une vente séparée de biens mobiliers aurait lieu entre les parties, portant sur un pont roulant dans la grange, un évacuateur à fumier et une installation de traite directe et tank à lait pour le prix de 180'000 fr.**

**L'acte de vente prévoyait encore que "le domaine est actuellement loué à un fermier, Monsieur C. L'acquéreur va prendre contact avec le fermier afin de négocier la résiliation anticipée du bail pour une date qu'il reste à définir. L'éventuelle indemnité y relative sera prise en charge par l'acquéreur, à l'entière décharge du vendeur [...]. Par contre, toute autre prétention justifiée du fermier en lien avec le bail à ferme, notamment relative aux investissements éventuels effectués dans le bâtiment, sera assumée par le vendeur, à l'entière décharge de l'acquéreur. Elles pourront être payées par l'acquéreur, après compensation avec d'éventuelles prétentions du bailleur vis-à-vis du fermier (fermages arriérés, dégâts causés aux bâtiments et aux installations, etc.) en déduction du prix de vente. Le vendeur donne tout pouvoir à l'acquéreur pour trouver un accord global portant sur la résiliation du bail à ferme et ses conséquences financières. La conclusion d'un accord global avec le fermier portant sur la date de la résiliation anticipée du bail et ses conséquences financières ainsi que sur son indemnisation pour les investissements éventuels effectués par lui-même, constitue une condition suspensive au dépôt du présent acte au registre foncier".**

**Enfin, le contrat prévoyait une exclusion de garantie du vendeur quant aux éventuels défauts des biens-fonds vendus, réservant toutefois l'art. 199 CO relatif aux défauts volontairement dissimulés.**

**A.b. Le 16 avril 2018, l'acquéreur et le fermier ont conclu une convention selon laquelle le fermier quitterait le domaine le 30 octobre 2018 et l'acquéreur lui verserait un montant de 250'000 fr. comprenant un dédommagement pour un évacuateur à fumier neuf et l'installation d'une stabulation libre à hauteur de 180'000 fr. ainsi qu'une indemnité de 70'000 fr. pour rupture anticipée du bail.**

**A.c. Les ventes immobilières ont été inscrites au registre foncier neuchâtelois le 2 juillet 2018 et au registre foncier bernois le 3 juillet 2018.**

**L'acquéreur et le fermier ont conclu une nouvelle convention datée du 23 juillet 2018. Celle-ci prévoyait le départ du fermier du domaine le jour-même et la remise des clés à l'acquéreur. Du montant de 250'000 fr. prévu dans la convention précédente, un montant de 90'600 fr. était déduit pour "solde de l'aide initiale payée par [l'acquéreur]", de même que 90'000 fr. payés au comptant le même jour. Le solde de 69'400 fr. était "intégralement compensé pour la remise en état des dégâts occasionnés par [le fermier] ainsi que tous les travaux de nettoyage des différents bâtiments". Les clés du bâtiment ont été remises immédiatement au nouveau propriétaire à cette date.**

**A.d. Par courrier du 26 juillet 2018, l'acquéreur, par son mandataire, a écrit au vendeur que les objets vendus présentaient de graves défauts. Il faisait état d'une absence des griffes de l'installation de traite directe et d'une partie du tank à lait. L'acquéreur a indiqué ne pas avoir encore pu déterminer si l'évacuateur à fumier et le pont roulant fonctionnaient correctement.**

**Le 23 août 2018, l'acquéreur a reçu un devis d'environ 18'900 fr. pour des travaux concernant la toiture du bâtiment.**

A.e. Par courrier du 23 novembre 2018, le vendeur, par son mandataire, a indiqué que, faute de preuve du contraire, les objets vendus n'étaient entachés d'aucun défaut, et a proposé que l'acquéreur lui verse déjà 90'000 fr. du montant convenu, le solde pouvant faire l'objet de discussions ultérieures.

**Le 27 décembre 2018, l'acquéreur a répondu au vendeur qu'il contestait devoir un quelconque montant. Il a invoqué compenser les montants acquittés auprès du fermier à hauteur de 180'000 fr. et s'est prévalu de défauts aux biens mobiliers vendus ainsi que de défauts aux installations électriques des bâtiments qui auraient été frauduleusement cachés.**

Par courrier du 7 janvier 2019, le vendeur a répondu que seules les prétentions justifiées du fermier pouvaient être indemnisées d'après le contrat et que le courrier du 27 décembre 2018 n'apportait aucun élément permettant de retenir que les 180'000 fr. correspondaient à des prétentions justifiées du fermier, ni du fait que l'acquéreur s'était acquitté d'une telle somme. Il a fixé à l'acquéreur un délai au 14 janvier 2019 pour lui verser 180'000 fr. ou lui faire une proposition raisonnable.

B.

**Par demande du 5 mai 2020, déposée suite à l'échec de la conciliation, le vendeur a conclu au paiement par l'acquéreur de la somme de 180'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 novembre 2018. L'acquéreur a conclu au rejet de la demande.**

Le défendeur s'est prévalu dans sa réponse d'un défaut juridique de l'évacuateur à fumier, lequel aurait été la propriété du fermier et non du vendeur. Il s'est également prévalu pour la première fois à cette occasion, d'un défaut d'étanchéité du toit du bâtiment. En outre, le défendeur a requis l'audition de deux témoins, dont celle du fermier, sans toutefois préciser pour quels allégués. Après avoir d'abord rejeté ces offres de preuves, faute pour le défendeur d'avoir indiqué le nom des témoins dans la réponse et la duplique, le Tribunal civil a décidé, d'entente avec les parties et vu la difficulté d'établir les faits, d'entendre les deux témoins. Le fermier, bien que régulièrement cité, ne s'est pas présenté. Suite au maintien de la réquisition d'audition du témoin par le défendeur, le Tribunal civil l'a rejetée, considérant par appréciation anticipée des preuves, que son témoignage ne serait pas pertinent pour établir les faits litigieux.

**Par jugement du 21 février 2023, le Tribunal civil a condamné le défendeur à verser au demandeur la somme de 158'522 fr. 35, soit 180'000 fr. moins 21'477 fr. 65 invoqués par le défendeur en compensation, avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 janvier 2019 et rejeté la demande pour le surplus.**

**Statuant par arrêt du 12 juin 2023, sur appel du défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel a confirmé le jugement de première instance.**

C.

**Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 15 juin 2023, le défendeur a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 9 août 2023, concluant à sa réforme en ce sens que la demande soit rejetée.** Subsidièrement, il conclut au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants, à ce que le fermier soit entendu en qualité de témoin et à ce qu'une expertise soit mise en oeuvre pour chiffrer la valeur de réparation du toit du bâtiment.

L'intimé a conclu au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Les parties ont répliqué et dupliqué.

Par ordonnance présidentielle du 11 août 2023, la demande d'effet suspensif formulée par le recourant a été rejetée.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) compte tenu des fêtes d'été (art. 46 al. 1 let. b LTF) par le défendeur 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 Neuchâtel (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. En vertu du principe de l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 143 III 290 consid. 1.1). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés, le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêts 4A\_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1; 4A\_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2 et les arrêts cités).

## 3.

Le défendeur s'est prévalu de plusieurs défauts justifiant une réduction du prix, ainsi que de créances contre le demandeur invoquées en compensation. La cour cantonale a considéré qu'il avait donné tardivement avis des défauts des choses acquises. Elle a confirmé le jugement le condamnant au paiement de 158'522 fr. 35 soit le prix de 180'000 fr. moins le montant de 21'477 fr. 65 invoqué en compensation et a rejeté toutes ses autres prétentions. Dans sa motivation, elle a distingué les prétentions en garantie des défauts des choses mobilières et immobilières et les prétentions en compensation du prix de vente.

Concernant les choses mobilières, à savoir l'évacuateur à fumier et le tank à lait, la cour cantonale a considéré que le défendeur en était devenu possesseur médiateur dès qu'il est devenu propriétaire de l'immeuble sur lequel ceux-ci se trouvaient, soit dès le 2 juillet 2018. L'avis des défauts du tank à lait émis le 26 juillet 2018 et celui de l'évacuateur à fumier du 24 juin 2020 étaient tardifs.

Concernant les défauts de la toiture du bâtiment, la cour cantonale a retenu que le défendeur en avait connaissance dès le 23 août 2018 et qu'il ne s'en était jamais prévalu avant de les invoquer dans son mémoire de réponse du 24 juin 2020. Les conditions de la dissimulation frauduleuse du défaut par le vendeur n'étant pas remplies, cet avis des défauts était tardif également.

Quant aux griefs fondés sur les prétentions invoquées par le défendeur contre le vendeur en compensation du prix de vente, à savoir le défaut juridique de l'évacuateur à fumier et le dédommagement du fermier pour la construction d'une stabulation libre, ils ont été jugés irrecevables.

4.

Le défendeur recourant invoque d'abord une violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.). Il soutient d'une part que la cour cantonale a violé son droit d'être entendu en refusant d'entendre en qualité de témoin le fermier exploitant le domaine au moment du transfert de celui-ci, alors que son témoignage devait permettre d'établir la date de la remise des clés du domaine au défendeur, ainsi que l'existence de défauts d'étanchéité du toit du bâtiment acquis et le fait que le demandeur en avait connaissance.

D'autre part, le défendeur invoque une violation de son droit d'être entendu au motif que la cour cantonale n'a pas administré d'expertise afin de déterminer la valeur de la réparation du toit.

4.1. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à des offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités). L'art. 29 al. 2 Cst. n'exclut toutefois pas une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Le juge peut ainsi refuser une mesure probatoire lorsque celle-ci ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves déjà administrées, qu'il tient pour acquis. Un tel refus ne peut être remis en cause devant le Tribunal fédéral qu'en invoquant l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2).

4.2. La cour cantonale a considéré que le défendeur n'avait pas donné l'avis des défauts concernant l'étanchéité du toit à temps et qu'il n'était donc pas nécessaire d'établir l'existence de ceux-ci. Quant à la date de remise des clés, la cour cantonale a retenu que celle-ci avait eu lieu le 23 juillet 2018, ce que le recourant entendait prouver par ce témoignage. Le témoignage n'était pas requis pour prouver que le vendeur aurait frauduleusement caché les défauts d'étanchéité du toit, de sorte que cela n'avait pas d'influence sur le droit du demandeur d'invoquer la tardiveté de l'avis des défauts.

L'audition du témoin n'ayant pas d'effet sur l'issue du recours, le grief de violation du droit d'être entendu du recourant doit être rejeté.

5.

Invoquant ensuite une violation de l'art. 201 CO en lien avec l'art. 287 CO, le recourant soutient que les avis des défauts donnés n'étaient pas tardifs.

Il ne se serait rendu sur le domaine que le 23 juillet 2018, ceci en vertu d'une convention de départ conclue avec le fermier comprenant la résiliation anticipée du bail à ferme et la remise des clés à cette date. Une convention de remise anticipée de la chose louée était déjà envisagée dans l'acte de vente du 20 mars 2018, de sorte que le demandeur en avait connaissance. Le défendeur soutient que c'est à tort que la cour cantonale a considéré qu'il pouvait exiger du fermier qu'il lui permette d'effectuer une vérification des installations mobilières et immobilières de l'exploitation agricole avant cette date alors que celui-ci occupait encore les lieux. Dans ces circonstances, un avis des défauts notifié le 26 juillet 2018 après une première inspection le 23 juillet 2018 ne pouvait pas être considéré comme tardif.

Concernant les avis des défauts ultérieurs, le recourant soutient que le vendeur avait frauduleusement dissimulé ceux-ci et qu'il n'était donc pas fondé à se prévaloir de la tardiveté des avis.

5.1.

5.1.1. Le régime de la garantie pour les défauts de la chose vendue a son siège aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO) (ATF 131 III 145 consid. 3).

Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose vendue est dépourvue d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa).

5.1.2. Dans le contrat de vente, les parties peuvent convenir de supprimer ou de restreindre la garantie pour les défauts (arrêt 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2). Cependant, toute clause du contrat de vente qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur, les défauts de la chose (art. 199 CO) (arrêt 4A\_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 6.1).

S'il entend conserver son droit à la garantie des défauts, l'acheteur doit respecter certaines incombances tenant à la vérification de la chose livrée et au signalement des défauts. Il a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO).

Ces deux délais sont distincts. La première incombance, celle de vérification de la chose, doit être respectée aussitôt que le peut l'acheteur, d'après la marche habituelle des affaires. Ainsi, la vérification d'un chasse-neige n'intervenant qu'une fois l'hiver venu est admissible, de même que celle d'une faucheuse ou d'une batteuse, une fois venu le printemps (ATF 81 II 56 consid. 3b, 72 II 405 consid. 7). Dans le cas d'une machine à couper du bois qui ne fonctionne pas avec la précision attendue, un délai de trois semaines a été jugé admissible (arrêt 4C.224/1992 du 4 novembre 1992 consid. 3a).

La seconde incombance, soit l'avis des défauts, doit être observée sans délai. Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (ATF 98 II 191 consid. 4; 76 II 221 consid. 3); en revanche, sont tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après la découverte des défauts (cf. ATF 118 II 142 consid. 3b; 107 II 172 consid. 1c). Un défaut est découvert lorsque l'acheteur dispose des éléments nécessaires pour pouvoir adresser au vendeur un avis conforme aux exigences (ATF 118 II 142 consid. 3b)

Lorsque des défauts cachés (que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles) se révèlent plus tard, l'art. 201 al. 3 CO prescrit de les signaler immédiatement ( sofort nach der Entdeckung; subito dopo la scoperta); sinon la chose sera tenue pour acceptée, même avec ces défauts (art. 201 al. 2 CO). La loi institue une fiction d'acceptation qui entraîne la préemption de tous les droits de garantie (arrêts 4A\_535/2021 précité consid. 6.1, 4A\_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.1, 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 consid. 3.3.2, 4C.152/2003 du 29 août 2003 consid. 3.1; cf. aussi ATF 114 II 239 consid. 5a/bb).

5.1.3. Lorsque le vendeur a induit l'acheteur en erreur intentionnellement, il ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Sont visées non seulement les situations où le vendeur a dissuadé l'acheteur de vérifier la chose vendue et de donner l'avis des défauts, mais aussi les hypothèses de dol et de tromperie intentionnelle sur les défauts ou les qualités attendues; la fiction d'acceptation de la chose vendue est alors inapplicable (arrêts 4A\_535/2021 précité consid. 6.1, 4A\_261/2020 précité consid. 7.2.2, 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1, 4C.387/2005 du 30 janvier 2006 consid. 4.1; HEINRICH HONSELL, in Basler Kommentar, 7e éd. 2020, n° 1 ad art. 203 CO). Ceci présuppose que le vendeur ait une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêts 4A\_619/2013 précité consid. 4.1; 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6; arrêt 4A\_627/2020 précité consid. 4.2).

Le devoir d'informer tombe lorsque le vendeur peut admettre que l'acheteur découvrira sans autre le

défaut, et que tel est en principe le cas lorsque l'acheteur devrait le découvrir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (cf. notamment arrêts 4A\_619/2013 précité consid. 4.1; 4A\_70/2011 et 4C.16/2005). Est donc décisive la question de savoir si le vendeur, dans les circonstances concrètes, est autorisé à supposer que l'acheteur découvrira le défaut. La tromperie intentionnelle est déjà réalisée lorsque le vendeur qui connaît le défaut envisage et accepte la possibilité que l'acheteur ne le découvre pas (arrêt 4A\_619/2013 précité consid. 4.1).

**5.2. En matière de bail à ferme, le fermier doit tolérer les inspections de la chose par le bailleur dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à un affermage ultérieur (art. 287 al. 2 CO). Cette règle s'applique en matière de bail à ferme agricole, en vertu de l'art. 276a al. 1 et 2 CO et de l'art. 1 al. 4 LBFA, à défaut de règle spéciale prévue par la LBFA (arrêts 4A\_16/2023 du 8 novembre 2023 consid. 3.1; 4A\_48/2017 du 2 juin 2017 consid. 5.2.1). Le bailleur doit annoncer à temps au fermier les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci (art. 287 al. 3 CO).**

5.3. En l'espèce, la cour cantonale a retenu que le recourant était devenu possesseur médiat du domaine agricole dès son inscription au registre foncier le 2 juillet 2018. Dès cette date, il pouvait immédiatement exiger du fermier exploitant les lieux qu'il le laisse inspecter les bâtiments et les installations. Il lui incombait de vérifier les choses sans attendre, afin de sauvegarder ses droits de garantie en raison des défauts des choses vendues. Il ne disposait donc que de quelques jours dès le 2 juillet 2018, pour donner l'avis des défauts.

L'acquéreur a donné l'avis des défauts du tank à lait le 26 juillet 2018, soit trop tard, selon la cour cantonale.

Concernant l'évacuateur à fumier, l'acquéreur s'est prévalu d'un défaut juridique, à savoir que celui-ci ne serait en réalité pas propriété du vendeur mais du fermier, dans son mémoire de réponse du 24 juin 2020, alors qu'il avait connaissance de ce fait au plus tard le 27 décembre 2018. Le vendeur n'ayant pas frauduleusement caché ce défaut, l'avis était formulé trop tard.

Concernant le défaut d'étanchéité de la toiture de l'immeuble, le défendeur en a eu connaissance le 23 août 2018 et n'a pas avisé du défaut avant de le mentionner dans son mémoire de réponse du 24 juin 2020. Le vendeur n'ayant pas frauduleusement caché ce défaut, le délai d'avis des défauts était échu.

5.4.

5.4.1. Le défendeur et le fermier étaient convenus que la remise des clés du domaine s'effectuerait le 23 juillet 2018. Le vendeur savait qu'une remise anticipée du domaine aurait lieu puisque cette convention de départ était déjà évoquée dans l'acte de vente. Le vendeur lui-même avait déjà résilié le bail le 21 février 2018 avec un délai de six mois. Dans de telles circonstances, il apparaît conforme à la marche habituelle des affaires que l'acquéreur ne vérifie l'état des choses qu'au départ du fermier. Le fermier pouvant être occupé à des rangements et des remises en état lui incombant jusqu'au jour de son départ, les lieux et les choses peuvent ne pas se prêter à une inspection durant cette période. Autre serait le cas d'une vente du domaine alors que le fermier continue l'exploitation. Dans ce dernier cas, la marche habituelle des affaires aurait exigé de l'acquéreur qu'il organise immédiatement une inspection de la chose, en tenant compte toutefois des intérêts du fermier et en s'annonçant à l'avance à celui-ci conformément aux prescriptions de l'art. 287 CO.

**Lorsque la cour cantonale considère que "la marche normale des affaires ne pouvait empêcher l'acquéreur d'exiger immédiatement du fermier dès le 2 juillet 2018, qu'il lui donne accès aux locaux pour cette inspection", elle perd de vue qu'une telle inspection ne peut s'organiser sans consulter le fermier ni tenir compte de ses intérêts, en vertu de l'art. 287 CO. En fonction de l'activité d'un fermier sur le domaine, un délai de quelques jours d'attente peut être nécessaire avant qu'une visite ne puisse avoir lieu. Ainsi, il n'est pas conforme à la marche habituelle des affaires, qu'une vérification de l'intégralité des installations agricoles et des bâtiments puisse être exigée immédiatement dès**

l'inscription de l'acquéreur au registre foncier lorsqu'un fermier exploite les lieux. Le droit impose à l'acquéreur de convenir d'une visite compte tenu des intérêts du fermier en place. **L'acquéreur ne peut pas se rendre librement sur les lieux ni exiger du fermier qu'il tolère une visite immédiate.** En l'espèce, le vendeur avait connaissance de la convention de fin de bail envisagée; il ne pouvait donc pas s'attendre à ce que l'acquéreur lui donne avis de défauts avant d'avoir pu prendre effectivement possession des lieux.

Dans le cas d'espèce, une vérification des biens immobiliers et mobiliers d'exploitation agricole vingt-et-un jours après l'inscription au registre foncier, lorsque le fermier en place a évacué les lieux et remis les clés à l'acquéreur, n'est pas tardive selon la marche habituelle des affaires.

5.4.2. Concernant l'avis des défauts du tank à lait, lequel devait être signifié au vendeur immédiatement après avoir constaté ceux-ci - alors qu'un délai de deux ou trois jours de réflexion et de formulation de l'avis est admis - il est respecté en l'espèce, puisque l'acquéreur l'a émis le 26 juillet 2018, soit trois jours après avoir pris possession des lieux et constaté les défauts.

5.4.3. Concernant l'avis du défaut juridique de l'évacuateur à fumier, celui-ci a été émis pour la première fois dans le mémoire de réponse du 24 juin 2020 alors que l'acquéreur en avait eu connaissance au plus tard le 27 décembre 2018. Le défendeur n'ayant ni allégué ni démontré que le vendeur l'aurait induit intentionnellement en erreur (art. 203 CO), cet avis est tardif. Le défendeur, qui soutient dans son recours au Tribunal fédéral que le vendeur le lui a intentionnellement caché, se base sur un état de fait différent de celui retenu par la cour cantonale, sans toutefois soutenir que celui-ci aurait été établi de façon arbitraire.

Il en va de même des défauts d'étanchéité de la toiture dont se prévaut le défendeur et dont il n'a donné avis que le 24 juin 2020 dans son mémoire de réponse, soit près de deux ans après le 23 août 2018, date à laquelle il a disposé d'un devis de réfection de la toiture. L'acquéreur a certes tenté de prouver que le vendeur connaissait l'existence du défaut, mais pas le fait qu'il l'aurait caché de manière intentionnelle ou qu'il envisageait la possibilité que l'acheteur ne le découvrirait pas. Alors que le recourant se contente de soutenir que le vendeur connaissait le défaut et que celui-ci n'était pas décelable au moment où il a conclu le contrat de vente, cela ne permet pas encore d'admettre que le vendeur aurait intentionnellement caché ce défaut en envisageant et acceptant la possibilité que l'acheteur ne le découvre pas. Par conséquent, le recourant n'a pas respecté son incombance d'avis des défauts en ne signifiant celui-ci que près de deux ans après l'avoir découvert.

5.5. En conclusion, le grief de violation de l'art. 201 CO doit être admis pour ce qui a trait aux défauts du tank à lait dont l'avis a été donné à temps. La cour cantonale a violé le droit en considérant que l'acquéreur avait donné tardivement l'avis des défauts de la chose acquise, alors qu'il ne l'avait pas encore reçue. La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour examiner les autres conditions du droit à la garantie pour les défauts du tank à lait.

En ce qui concerne les défauts de l'évacuateur à fumier et du toit de l'immeuble invoqués par le défendeur, le grief doit être rejeté dans la mesure où les avis des défauts ont été donnés tardivement.

6.

En ce qui concerne les prétentions élevées par le fermier contre le défendeur, et dont le demandeur devrait répondre en vertu du contrat de vente, le recourant invoque une violation de l'art. 18 CO.

A ce titre, il conteste le résultat de l'interprétation objective du contrat de vente immobilière effectuée par la cour cantonale. Celle-ci aurait à tort interprété le contrat dans le sens que l'acquéreur ne pourrait invoquer les prétentions du fermier découlant du bail en déduction du prix de vente, que si celles-ci étaient "justifiées juridiquement au regard de la LBFA".

Le recourant entend faire valoir en déduction du prix de vente, un montant de 180'000 fr. qu'il soutient avoir dû payer au fermier.

6.1.

6.1.1. En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b).

Lorsque le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves, il doit rechercher leur volonté objective, selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt 4A\_508/2022 du 3 octobre 2023, consid. 3.1).

**6.1.2. Aux termes de l'art. 22a al. 1 LBFA, le fermier ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose affermée allant au-delà de l'entretien ordinaire, ni apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail sans le consentement écrit du bailleur.**

**Selon l'art. 23 al. 2 LBFA, sauf convention contraire, le fermier peut demander, à la fin du bail, une indemnité équitable pour les améliorations qu'il a apportées à la chose affermée avec l'accord du bailleur.**

**Le fardeau de la preuve de l'accord du bailleur donné aux améliorations apportées par le fermier incombe à celui qui se prévaut d'un droit à une telle indemnité** (art. 8 CC; arrêt 4A\_679/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.4).

6.2. La cour cantonale a confirmé l'interprétation objective du contrat fondée sur le principe de la confiance réalisée par le Tribunal civil. La cour cantonale a déduit du contrat que l'acquéreur, contre qui le fermier élèverait une prétention découlant du bail à ferme, pourrait invoquer celle-ci en déduction du prix de vente contre le vendeur, à condition seulement que cette prétention soit justifiée au regard du bail à ferme. La cour cantonale a précisé qu'il n'était en effet pas possible pour l'acquéreur, en vertu du contrat de vente, d'imputer sur le prix toute prétention du fermier, que celle-ci soit justifiée ou non.

Concernant la prétention de 180'000 fr. que le défendeur invoque, la cour cantonale a considéré qu'il n'avait pas apporté la preuve que le vendeur avait donné son accord écrit à l'installation de la stabulation libre. Une indemnité fondée sur l'article 23 al. 2 LBFA était alors exclue. Sa prétention n'était donc pas justifiée juridiquement et l'acquéreur ne pouvait pas se retourner contre le vendeur en l'invoquant en compensation du prix de vente. En outre, le défendeur n'avait de toute manière pas allégué le montant de l'investissement relatif à la construction de la stabulation libre, de sorte que la cour cantonale n'était pas en mesure de déterminer la quotité de l'éventuelle indemnité effectivement due au fermier.

**6.3. Lorsque le recourant soutient que le fermier avait obtenu à tout le moins l'accord tacite du vendeur pour l'installation de la stabulation libre, il ne s'en prend pas à l'argumentation de la cour cantonale qui constatait que cet accord n'était ni allégué ni prouvé par le défendeur. Faute d'élever une critique contre la motivation de la cour cantonale, son grief est irrecevable sur ce point.**

Le recourant ne s'en prend pas non plus à la seconde motivation de la cour cantonale selon laquelle il n'avait de toute façon pas allégué le montant investi par le fermier pour la construction d'une stabulation libre. Son argument tiré de la violation du principe de la bonne foi par le vendeur qui devait connaître l'existence de la stabulation libre et devait l'avoir tolérée, qui ne va pas à l'encontre de la motivation cantonale, ne lui est donc d'aucun secours dans ces circonstances.

Enfin, lorsque le recourant soutient que la prétention du fermier est justifiée en vertu d'une gestion d'affaire sans mandat au sens des art. 419 ss CO, il ne critique pas non plus l'arrêt de la cour cantonale, mais présente une argumentation nouvelle, laquelle est irrecevable (consid. 2.3 ci-dessus).

6.4. En conclusion, en tant qu'il ne s'en prend pas à la motivation cantonale, le grief du recourant est

irrecevable.

7.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et l'arrêt attaqué annulé et réformé dans ce sens que l'avis des défauts du tank à lait n'était pas tardif. La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision examinant les autres conditions de l'action en garantie contre les défauts. Pour le surplus le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

Dans la mesure où le recourant triomphe dans une infime mesure et voit ses conclusions tendant à sa libération du paiement du prix de vente à l'intimé rejetée dans une très large mesure, il convient de répartir l'émolument judiciaire global, fixé à 5'500 fr., à raison de 5'200 fr. à la charge du recourant, et de 300 fr. à la charge de l'intimé (art. 66 al. 1 LTF). Par ailleurs, le recourant versera à l'intimé une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens réduits (art. 68 al. 1-2 LTF; arrêt 4C.24/2005 du 17 octobre 2005 consid. 10).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'500 fr., sont mis à raison de 5'200 fr. à la charge du recourant et de 300 fr. à la charge de l'intimé.

3.

Le recourant versera à l'intimé une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens réduits.

4.

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

Lausanne, le 24 avril 2024

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

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Botteron