

Contestation de l'état de fait ; maxime inquisitoire sociale ; examen d'office des conditions de recevabilité

**Art. 105 LTF ; 9 Cst. ;  
243 al. 2 et 60 CPC**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF) et ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été établis de façon manifestement inexacte (c'est-à-dire arbitraire) ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). **L'appréciation des preuves est arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raison objective de prendre en compte des preuves pertinentes ou a tiré des déductions insoutenables des éléments recueillis.** La partie qui allègue l'arbitraire dans la constatation des faits doit expliquer clairement et en détail en quoi ce vice serait réalisé (consid. 2.1).

Le fait que la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 CPC) s'applique et que le tribunal doit examiner d'office les conditions de recevabilité (art. 60 CPC) **ne dispense pas les parties de collaborer à l'établissement des faits, en alléguant ceux qui sont pertinents et en indiquant les moyens de preuve propres à les établir** (consid. 4).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Kiss et May Canellas.

Greffier : M. Botteron.

#### Participants à la procédure

A.,  
représenté par Me Sven Engel, avocat,  
recourant,

contre

1. C.,  
2. D.,  
3. E.,  
tous les trois représentés par Me Loris Magistrini, avocat,

4. F.,  
représentée par Me Melvin L'Eplattenier, avocat, rue du Grenier 18, 2300 La Chaux-de-Fonds,  
intimés.

#### Objet

prolongation d'un bail à ferme,

recours contre l'arrêt rendu le 25 octobre 2023 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel (CACIV.2023.49).

Faits :

A.

**A.a. Le 6 mai 1987, B., en qualité de bailleresse, et A., en qualité de fermier, ont conclu un contrat de bail à ferme pour domaines entiers.** Le contrat portait sur des prairies naturelles et un droit de pâturage sur une surface de 1'561 ares au lieu-dit (...). Le contrat de bail débutait le 1er mai 1987 et sa durée initiale était fixée à neuf ans. Il était réputé reconduit sans changement pour six ans, à défaut de résiliation communiquée une année à l'avance à l'autre partie. Le bail a été reconduit à plusieurs reprises, la dernière fois par un avenant du 1er mai 2006, pour une durée de dix ans.

A.b. Le 1er juin 2005, la bailleresse a vendu trois bien-fonds incluant le domaine (...) à ses quatre enfants, à savoir G., E., D. et F., qui en sont devenus copropriétaires. Les conditions de vente précisaient que le "bail à ferme agricole conclu avec Monsieur A. (était) repris, sous réserve de l'usufruit ci-après constitué". Un usufruit viager grevant les trois bien-fonds vendus a été constitué en faveur de la bailleresse. Les quatre acheteurs ont adopté un règlement de copropriété le jour même de la vente.

**A.c. Par courrier recommandé du 22 janvier 2015 adressé au fermier, la bailleresse a résilié le bail pour la prochaine échéance, à savoir le 30 avril 2016, en précisant que, dorénavant, sa fille exploiterait le domaine.**

B.

**B.a. Après avoir obtenu une autorisation de procéder, le fermier a, en date du 24 juillet 2015, saisi le Tribunal civil régional du littoral et du Val-de-Travers d'une demande dirigée contre la bailleresse. Il concluait au constat de la nullité de la résiliation du 22 janvier 2015 et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit accordée.**

La bailleresse est décédée le 1er février 2017. Ses héritiers D., F., C. et E. ont pris sa place en procédure (ci-après: les défendeurs).

Par la suite, les parties ont procédé à de nombreux échanges sur la suite à donner à la procédure; celle-ci a été suspendue par deux fois; elle a été reprise en 2022.

Lors de l'audience du 5 septembre 2022, le Tribunal civil a entendu le demandeur et l'une des défenderesses à la suite de quoi la clôture de l'administration des preuves a été prononcée. Les parties ont ensuite déposé leurs plaidoiries écrites, les 15 et 16 décembre 2022, puis fait usage de leur droit de réplique inconditionnel.

Par jugement du 12 mai 2023, le Tribunal civil a rejeté la conclusion de la demande visant à obtenir le constat de la nullité de la résiliation et constaté que la conclusion relative à la prolongation du bail était devenue sans objet.

B.b. Par arrêt du 25 octobre 2023, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel a rejeté l'appel formé par le fermier. Les motifs en seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt.

C.

Le fermier recourt en matière civile en concluant principalement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

Aucun échange d'écritures n'a été ordonné.

Considérant en droit :

1.

Le mémoire satisfait sur le principe aux conditions de recevabilité du recours en matière civile, notamment en ce qui concerne la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et le délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

**2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente** (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été arrêtés de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. - en violation du droit défini à l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

**L'appréciation des preuves est arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de prendre en compte des preuves pertinentes ou a tiré des déductions insoutenables des éléments recueillis** (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 144 III 145 consid. 2).

**Conformément au principe de l'allégation ancré à l'art. 106 al. 2 LTF, la partie qui croit discerner un arbitraire dans les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et par le détail en quoi ce vice serait réalisé** (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). Si elle aspire à faire compléter cet état de fait, elle doit démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes les faits juridiquement pertinents et les moyens de preuve adéquats en se conformant aux règles de procédure (ATF 140 III 86 consid. 2).

**2.2. Sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique le droit d'office** (art. 106 al. 1 LTF), ce qui l'autorise notamment à rejeter le recours en s'appuyant sur une autre motivation juridique que celle de l'autorité cantonale (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.2). Cependant, il peut se contenter d'examiner les griefs soulevés, sous réserve d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2).

3.

Les parties ont été liées par un contrat de bail à ferme agricole auquel la bailleuse a mis fin le 22 janvier 2015 pour le 30 avril 2016. La cour cantonale a constaté que B. était toujours bailleuse au moment de la résiliation du bail. Cette résiliation n'était dès lors pas nulle comme le fermier le soutenait. Dans son recours, ce dernier n'attaque pas ce pan du jugement cantonal.

S'agissant de la conclusion subsidiaire du fermier tendant à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans (art. 27 al. 4 LBFA), soit jusqu'au 30 avril 2022, la cour cantonale a constaté que la procédure avait duré plus longtemps que cela. Le fermier soutenait que ce point devait tout de même être tranché car il aurait exercé son droit de préemption légal le 29 avril 2022, soit (juste) avant la fin de la prolongation requise. Cela étant, il n'avait jamais formellement allégué en procédure le fait en question ni produit un quelconque moyen de preuve corrélatif. Il ne prétendait pas non plus que les conditions de l'art. 317 CPC seraient réunies et celles-ci n'apparaissent pas l'être. Ce fait nouveau était dès lors irrecevable au stade de l'appel. Partant les premiers juges avaient considéré à juste titre que le fermier ne disposait plus d'un intérêt actuel digne de protection à ce que l'autorité judiciaire statue sur la question du principe et de la durée de cette prolongation; cette conclusion subsidiaire était devenue sans objet.

Le recourant se plaint d'une violation des art. 60, 229 al. 3, 247 al. 2 let. a CPC et de l'art. 29 Cst. Il explique que, même lorsque le procès au fond est régi par la maxime des débats, l'établissement des faits nécessaires pour juger des conditions de recevabilité - ici l'intérêt actuel à ce qu'il soit statué sur sa conclusion en prolongation de bail - est régi par la maxime inquisitoire simple; le juge devrait dans ce contexte admettre les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations, à savoir jusqu'à la clôture des débats principaux. Au surplus, l'affaire était régie par la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 CPC en lien avec l'art. 247 al. 2 let. a CPC) et non par la maxime des débats, de sorte que le juge devait rechercher lui-même les preuves correspondantes. Finalement, il aurait été privé de son droit légitime d'obtenir une décision consacré par l'art. 29 al. 1 Cst.

4.

**Le recourant soutient à juste titre que la maxime inquisitoire était applicable s'agissant du fait querellé; d'une part, il s'agissait d'un fait déterminant la recevabilité de la conclusion querellée et d'autre part, l'affaire relevait de l'art. 243 al. 2 CPC. Cela étant, il ne semble pas s'être plaint devant la cour cantonale de la violation des dispositions légales dont il fait désormais son fer de lance. La recevabilité de son grief est dès lors sujette à caution, en vertu du principe de l'épuisement des griefs.**

Quoi qu'il en soit, le recourant se fourvoie en axant tout son recours sur la simple mention dans ses plaidoiries écrites de ce qu'il aurait fait valoir son droit de préemption légal le 29 avril 2022. Il a laissé la procédure probatoire être close et attendu de se retrouver au stade des plaidoiries finales écrites, soit près de huit mois plus tard, pour en faire "mention" dans cette ultime écriture. Le premier juge n'a pas relevé le fait en question. Devant la Cour de céans, le recourant n'indique d'ailleurs pas où exactement et sous quel libellé ce fait aurait été "mentionné" ce qui laisse ouverte une série d'interrogations (notamment sous quelle forme il a exercé ce droit et auprès de quelle/s personne/s) que le Tribunal fédéral n'a pas vocation à lever, puisqu'il n'est pas une instance d'appel. **Toujours est-il que le recourant n'a pas produit ni offert de produire en première instance, ni d'ailleurs en appel apparemment, une quelconque ébauche de preuve du fait en question.** Le premier juge aurait-il dû rouvrir spontanément l'instruction pour suppléer à cette carence et rechercher la preuve d'un fait figurant dans une plaidoirie ? La maxime inquisitoire simple ne lui en fait pas l'obligation. **L'examen d'office ne dispense pas les parties de collaborer à l'établissement des faits, en alléguant ceux qui sont pertinents et en indiquant les moyens de preuve propres à les établir** (ATF 141 III 294 consid. 6.1; 139 III 278 consid. 4.3). Le recourant ne se hasarde d'ailleurs pas à affirmer qu'il aurait un tant soit peu orienté le juge sur l'élément de preuve à rechercher, s'il n'en disposait pas déjà lui-même. **En présence d'une partie assistée d'un mandataire professionnel, la loi n'impose pas au juge de la prendre par la main au point de l'amener à fournir un élément de preuve dont, à supposer qu'il s'agisse d'une lettre, elle serait elle-même l'auteur et la détentrice.** Si le recourant se plaint d'être privé d'une voie de droit, c'est à tort dans la mesure où il s'en est lui-même fermé l'accès. D'ailleurs, la question de cette prolongation pourrait parfaitement être examinée à titre préjudiciel dans le cadre d'une procédure portant sur le droit de préemption que le recourant prétend avoir exercé, si tel est bien le cas. L'économie de procédure dans laquelle le recourant drape son grief s'en accommodera bien mieux que si la présente cause venait à être renvoyée aux instances cantonales, ce qui ajouterait encore à la longueur d'une procédure qui a de facto servi ses intérêts.

5.

Partant, le recours ne peut qu'être rejeté, dans la mesure où il est recevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas dû de dépens en faveur de ses adverses parties qui n'ont pas été invitées à répondre au recours.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

Les frais de procédure, fixés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

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

Lausanne, le 12 janvier 2024

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

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Botteron