

Hochschulstrasse 17
Case postale
3001 Berne
Téléphone +41 31 635 48 12
Fax +41 31 634 50 55
coursupreme-civil.berne@justice.be.ch
www.justice.be.ch/coursupreme

Décision

ZK 19 229

Berne, le 25 août 2020

Composition

Juges d'appel Geiser (Juge instructeur), Niklaus et Hurni
Greffière Saïd

Participants à la procédure

A. _____
représenté par M^e B. _____
défendeur/appelant/intimé par voie de jonction

et

C. _____
représenté par M^e D. _____
demandeur/intimé/appelant par voie de jonction

Objet

exercice d'un droit de préemption

appels contre la décision du Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois, du 19 mars 2019 (CIV 2018 520)



Chapeau :

Examen des conditions d'exercice d'un droit de préemption au sens de l'art. 47 de la loi sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11).

Considérants:

I. En procédure

1. Le 1^{er} février 2018, C. _____ (ci-après également : l'intimé), par l'intermédiaire de son mandataire M^e D. _____, a introduit une demande auprès du Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois, prenant les conclusions suivantes (dossier [ci-après désigné par D.] pages 2-15) :

1.

- a. Autoriser le demandeur à exercer son droit de préemption sur les immeubles feuillets n^{os} E. _____ de Mont-Tramelan et F. _____ de Courtelary.
- b. Ordonner au Conservateur du registre foncier du Jura bernois, à Courtelary, d'inscrire le demandeur en qualité de seul propriétaire des immeubles feuillets n^o F. _____ du ban de Courtelary et n^o E. _____ du ban de Mont-Tramelan, à la place du défendeur et aux conditions du contrat de vente conclu le 10 octobre 2016 entre le défendeur et M. G. _____, par exercice du droit de préemption, inscription à opérer après que le demandeur aura remis au Registre foncier l'Autorisation d'acquérir à délivrer par la Préfecture du Jura bernois.

2. Sous suite des frais judiciaires et des dépens.

2. Dans son mémoire de réponse du 22 mai 2018, A. _____ (ci-après : l'appelant), par son mandataire M^e B. _____, a conclu à ce que l'intimé soit débouté de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens (D. 34-46).

3. Dans son mémoire de réplique du 11 juillet 2018, l'intimé a ajouté la conclusion subsidiaire suivante (D. 61) :

Admettre l'exercice du droit de préemption dans l'étendue du contrat de bail à ferme du 29 janvier 2000 conclu entre M. H. _____ en qualité de fermier et M. G. _____ en qualité de propriétaire.

4. Le 19 mars 2019, le Tribunal précité a rendu une décision incidente dont le dispositif est le suivant (D. 102-116) :

1. Le demandeur est autorisé à exercer son droit de préemption sur la parcelle de l'immeuble n^o E. _____ du ban de Mont-Tramelan dans l'étendue du contrat de bail du 29 janvier 2000.

2. Il sera statué sur les frais et dépens dans la décision finale.

3. Notification (...).

5. Par mémoire du 17 avril 2019, l'appelant, toujours par son mandataire M^e B._____, a formé appel contre la décision précitée et a pris les conclusions suivantes (D. 120-143) :

Plaise à la Cour suprême du canton de Berne :

1. Annuler la décision incidente du 19 mars 2019 de la Juge de première instance ;
 2. Débouter l'intimé de ses conclusions portant sur l'exercice d'un droit de préemption sur les immeubles feuillets n^{os} E._____ du Mont-Tramelan et F._____ de Courtelary ;
 3. Sous suite des frais et dépens dans les deux instances (première et deuxième instance).
6. Prenant et donnant acte de l'appel, le Juge instructeur a imparti un délai de 20 jours à l'appelant pour verser une avance de frais de CHF 6'000.00 (ordonnance du 25 avril 2019, D. 148-149).
7. Par ordonnance du 8 mai 2019 (D. 151-152), le Juge instructeur a constaté que l'appelant avait versé en temps utile l'avance de frais requise, a transmis un exemplaire du mémoire d'appel à l'intimé auquel un délai de 30 jours a été imparti pour déposer un mémoire de réponse.
8. Le 11 juin 2019 (D. 160-172), l'intimé a déposé son mémoire de réponse ainsi qu'un appel joint. Il a pris les conclusions suivantes :

Plaise à la Chambre civile de la Cour suprême du canton de Berne

Ad appel joint

Principalement

1. En modification de la décision incidente du 19 mars 2019, accorder à l'intimé le droit de préemption aussi sur l'immeuble feuillet n^o F._____ du ban de Courtelary.

Subsidiairement

2. Renvoyer le dossier au Tribunal de première instance pour qu'il se prononce sur le droit de préemption du fermier sur l'immeuble feuillet n^o F._____ (*rectification du 2 septembre 2019, D. 202*) du ban de Courtelary.

3. En tout état de cause

Renvoyer le dossier à l'autorité de première instance

- a) pour qu'elle fixe les modalités de l'exercice du droit de préemption.
- b) pour qu'elle statue sur les frais et dépens de la procédure de 1^e instance.

Ad appel

4. Rejeter l'appel du défendeur/appelant.

5. Le tout sous suite des frais et dépens pour la procédure d'appel.
9. Le Juge instructeur a pris et donné acte du mémoire de réponse et de l'appel joint, en a transmis un exemplaire à l'appelant et lui a imparti un délai de 30 jours pour déposer un mémoire de réponse à l'appel joint. S'agissant de l'appel, il n'a pas été ordonné de nouvel échange d'écritures, mais il a été donné la possibilité à l'appelant de faire parvenir ses remarques finales dans le même délai de 30 jours. Enfin, un délai de 10 jours a été imparti à l'intimé (appelant par voie de jonction) pour verser une avance de frais de CHF 4'000.00 en relation avec l'appel joint (D. 173-175).
10. Le 18 juillet 2019, l'appelant a fait parvenir son mémoire de réponse concluant à ce que l'appel joint soit rejeté sous suite de frais et dépens (D. 179-184), ainsi que ses observations finales (D. 185-193).
11. Par ordonnance du 6 août 2019 (D. 194-195), le Juge instructeur a constaté que l'avance de frais requise pour l'appel joint avait été payée en temps utile, pris et donné acte du mémoire de réponse à l'appel joint et des observations finales et informé les parties que le dossier CIV 17 397 serait édité. Il n'a pas ordonné de nouvel échange d'écritures, mais la possibilité a été donnée à l'intimé de déposer ses éventuelles remarques finales. Les parties ont enfin été informées qu'il serait statué sur l'admissibilité du dépôt des pièces 14 à 25 jointes au mémoire d'appel dans la décision au fond.
12. Le 2 septembre 2019, l'intimé a fait parvenir ses remarques finales accompagnées d'une note d'honoraires (D. 199-205).
13. Le Juge instructeur en a pris et donné acte par ordonnance du 6 septembre 2019 (D. 206-207), n'a pas ordonné de nouvel échange d'écritures, mais a donné la possibilité à l'appelant de déposer ses éventuelles remarques finales dans un délai de 20 jours. M^e B. _____ a par ailleurs été invité à déposer sa note de frais et honoraires.
14. Le 11 septembre 2019, M^e D. _____ a demandé que le délai pour déposer des remarques finales pour l'appelant soit annulé ou que la même possibilité soit donnée à son client, au vu du principe de l'égalité des armes (D. 209). Il y a été répondu par courrier du 24 septembre 2019 (D. 211).
15. Le 19 septembre 2019, l'appelant a fait parvenir ses remarques finales complémentaires (D. 214-218), ainsi que sa note d'honoraires (D. 219-220).
16. Le Juge instructeur en a pris et donné acte par ordonnance du 4 octobre 2019 (D. 221-222) et informé les parties, vu le courrier de M^e D. _____ du 20 septembre 2019, que la décision ne serait pas rendue avant le 31 octobre 2019. Les parties ont enfin été informées que si les échanges d'écritures spontanés devaient se poursuivre, une avance de frais complémentaire serait exigée.

17. Le E._____ octobre 2019, l'intimé a fait parvenir ses observations finales (D. 223-227). M^e D._____ a fait parvenir sa note d'honoraires le 31 octobre 2019 (D. 228-230).
18. Le Juge instructeur en a pris et donné acte par ordonnance du 4 novembre 2019 (D. 231-232) et n'a pas ordonné de nouvel échange d'écritures, donnant cependant la possibilité à l'appelant de déposer ses remarques finales. Il a en outre requis le versement d'une avance de frais complémentaire de CHF 1'000.00 pour chacune des parties dans un délai de 10 jours.
19. Par ordonnance du 4 décembre 2019 (D. 236-237), le Juge instructeur a constaté que les avances de frais complémentaires requises avaient été payées en temps utile, donné la possibilité à M^e B._____ de déposer une note d'honoraires actualisée dans un délai de 10 jours et informé les parties que la décision serait rendue par voie de circulation.
20. M^e B._____ a produit sa note d'honoraires actualisée le 13 décembre 2019 (D. 240-242).
21. Plus aucune partie n'a pris position.

II. En fait

22. Le 29 janvier 2000, un contrat de bail à ferme agricole a été conclu entre le couple G._____ et le couple H._____ portant sur les parcelles n^{os} E._____ de Mont-Tramelan et F._____ de Courtelary (PJ n^o 2 de la demande CIV 17 397). L'intimé et H._____ ont signé le 1^{er} mai 2004 un contrat intitulé « *Betriebsgemeinschaft* » ayant pour objet l'exploitation en commun des parcelles propriétés de H._____, de même que celles que ce dernier affermait (PJ n^o 4 de la demande CIV 17 397). En date du 13 mai 2013, une « annexe 3 » au contrat de bail à ferme agricole a été signée entre l'intimé et G._____ ayant pour objet le sort dudit contrat suite au départ de H._____ et de sa femme pour l'Australie (PJ n^o 4 de la demande). Le 10 octobre 2016, un contrat de vente avec constitution d'une part au gain, d'un droit de préemption et d'un droit de réméré a été conclu entre l'appelant et G._____ (PJ n^o 6 de la demande CIV 17 397). Le 17 octobre 2016, l'appelant a informé l'intimé qu'il avait acquis « *la ferme de [son] oncle G._____* » pour l'exploiter lui-même et que le bail à ferme agricole ne serait pas reconduit (PJ n^o 7 de la demande CIV 17 397).
23. En date du 16 novembre 2016, l'intimé a introduit une action en annulation de la résiliation du bail à ferme agricole, respectivement une demande en prolongation de ce dernier qui fait l'objet de la procédure CIV 17 397. Par ailleurs, il a introduit une seconde demande le 1^{er} février 2018 visant à l'autoriser à exercer son droit de préemption sur lesdits immeubles, laquelle fait l'objet de la présente procédure CIV 18 520/ZK 19 229.

III. Position des parties et considérants de la première instance

24.

24.1 Le Tribunal de première instance a commencé par constater que l'objet de l'aliénation selon le contrat de vente du 10 octobre 2016 était plus étendu que celui faisant l'objet du bail à ferme du 29 janvier 2000, puisque ce dernier ne comprend pas le bâtiment d'habitation n° 14, la remise n° 14a et le garage n° 14b sur la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan, ni une partie de la surface forestière de la parcelle n° F._____ du ban de Courtelary. Le droit de préemption ne peut donc que concerner la partie que le demandeur (l'intimé) afferme. La première instance a retenu que la surface totale de la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan est de 20 hectares, 53 ares et 25 centiares, soit un total de 2'053 ares et 25 centiares. La surface de la parcelle n° F._____ du ban de Courtelary est de 13 hectares, 87 ares et 90 centiares, soit 1'387 ares et 90 centiares. En sachant que le bail à ferme du 29 janvier 2000 portait sur un total de 1'748 ares pour la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan et de 1'373 ares pour la parcelle n° F._____ du ban de Courtelary, il resterait ainsi au défendeur une surface de 305 ares et 25 centiares sur la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan et 14 ares et 90 centiares sur la parcelle n° F._____ du ban de Courtelary. Au vu de ce qui précède, la première instance a considéré qu'un morcellement parcellaire serait uniquement possible pour la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan conformément à la jurisprudence. S'agissant de la parcelle n° F._____ du ban de Courtelary, la première instance a retenu qu'un tel morcellement est interdit au vu de l'art. 58 al. 2 de la loi sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11). Forte de ce constat, la première instance a ensuite examiné si l'intimé pouvait exercer son éventuel droit de préemption uniquement sur la partie de la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan qu'il afferme. Dans ce contexte, l'application de l'art. 51 al. 2 LDFR, telle qu'invoquée par l'intimé a été examinée. Considérant que l'intimé vit dans une maison d'habitation sur la parcelle n° I._____ du ban de Mont-Tramelan et qu'il souhaite exercer son éventuel droit de préemption sur les bâtiments de la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan, comprenant notamment une maison d'habitation afin que son fils puisse y vivre une fois sa formation d'agriculteur terminée, la première instance est arrivée à la conclusion que ces bâtiments dépassaient clairement les besoins de sa famille et qu'il n'en a ainsi pas lui-même la nécessité. Ces bâtiments pourraient donc être séparés du reste de la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan sans que cela ne lui porte préjudice si un éventuel droit de préemption devait lui être reconnu. Partant, et toujours selon la première instance, un morcellement de la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan paraîtrait possible et l'intimé ne saurait se prévaloir d'un droit de préemption sur la totalité de la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan au vu de l'art. 51 al. 2 LDFR. La première instance a également constaté qu'aucune des exceptions de l'art. 60 LDFR ne s'appliquerait. Au vu de ce qui précède, la première instance a ensuite examiné l'éventuel exercice d'un droit de préemption de l'intimé dans l'étendue du contrat de bail du 29 janvier 2000, mais uniquement pour la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan (la parcelle

n° F. _____ du ban de Courtelary ne pouvant être morcelée selon l'art. 58 al. 2 LDFR).

- 24.2 S'agissant de la condition de la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2), la première instance a retenu que conformément à l'art. 19 al. 2 LBFA, l'intimé avait repris valablement le contrat de bail en cours entre les époux H. _____ et G. _____ aux mêmes conditions que ces derniers, de sorte qu'il convenait d'imputer la totalité de la durée antérieure du contrat de bail, soit 18 ans, au compte de l'intimé. En outre, au vu du contrat de « *Betriebsgemeinschaft* » du 1^{er} mai 2004 passé entre H. _____ et l'intimé, la première instance a constaté que l'intimé louait, dans les faits, les parcelles « susmentionnées » avec H. _____ et qu'il était ainsi co-fermier avec H. _____, depuis 2004 déjà sans que cela ait posé de problèmes à G. _____. Partant, la première instance a considéré que la durée légale du contrat de bail à ferme supérieure à 6 ans était largement remplie en l'espèce.
- 24.3 Concernant la deuxième condition de l'art. 47 al. 2 LDFR, la première instance a retenu que l'intimé pouvait être reconnu comme étant propriétaire d'une entreprise agricole, puisqu'il a affermé les parcelles n°s J. _____ et I. _____ du ban de Mont-Tramelan et n°s K. _____ et L. _____ du ban de Courtelary depuis 14 ans au moment du dépôt de la demande. Au surplus, la première instance a constaté que toutes les parcelles louées par l'intimé à H. _____ sont localisées dans le même rayon d'exploitation que celles qu'il loue à G. _____. La première instance a en outre précisé que celle-ci représente plus d'une unité de main d'œuvre standard conformément à l'art. 7 LDFR.
- 24.4 La première instance a ainsi considéré que toutes les conditions prévues par l'art. 47 LDFR étaient remplies en l'espèce s'agissant la parcelle n° E. _____ du ban de Mont-Tramelan et qu'un droit de préemption devait ainsi lui être reconnu sur cette même parcelle.
- 25.
- 25.1 L'appelant estime que l'intimé n'a été juridiquement fermier des surfaces agricoles des feuillets n°s E. _____ et F. _____ en question qu'à partir du 1^{er} mai 2013 et que l'Annexe 3 (PJ n° 9) est un nouveau contrat (D. 124-125) ; l'intimé a repris les modalités du contrat en tant que nouveau fermier et le contrat est différent puisque sa durée a été désormais limitée (D. 126). Toujours selon l'appelant, il a acquis une entreprise agricole comprenant la totalité des feuillets n°s E. _____ de Mont-Tramelan et F. _____ de Courtelary, le fait que cela soit une entreprise agricole ayant été approuvé par les autorités (PJ n°s 1-3 du mémoire de réponse de la procédure de première instance). Par ailleurs, l'appelant n'aurait jamais lui-même résilié le contrat, étant donné que l'Annexe 3 constituerait un contrat de durée déterminée avec échéance au 30 avril 2018 ; son courrier du 17 octobre 2016 n'aurait ainsi été qu'une confirmation d'échéance. En outre, l'appelant fait valoir qu'en signant l'Annexe 3, l'intimé serait devenu fermier en reprenant les rapports contractuels en tant que nouveau fermier en convenant avec Monsieur

G. _____ que le terme du bail serait bien le 30 avril 2018. Par la signature de ce document, l'intimé aurait accepté expressément la durée déterminée du bail.

- 25.2 Toujours selon l'appelant, le résumé des faits retenus par la première instance serait tendancieux. Ainsi, il aurait été retenu à tort l'affirmation de l'intimé selon laquelle « l'affermage n'a pas un caractère temporaire » et n'aurait, à l'inverse, pas été retenu - à tort - que le contrat notarié du 10 octobre 2016 par lequel l'appelant a acquis en toute propriété les feuillets n^{os} E. _____ et F. _____ avait pour objet une entreprise agricole. En outre, l'intimé aurait travaillé pour H. _____ depuis 2002 et non depuis 2000 et avant le 1^{er} mai 2013, l'intimé n'était pas fermier. L'appelant reproche en outre à la première instance d'avoir retenu à tort que l'objet du litige portait sur des parcelles affermées alors qu'il s'agirait de l'aliénation d'une entreprise agricole qui était partiellement affermée par parcelles (D. 130). Ainsi, la décision de première instance serait erronée puisqu'elle repose sur une constatation inexacte des faits et retiendrait implicitement à tort qu'il s'agirait d'examiner la problématique du droit de préemption à la lumière des conditions prévues par l'art. 47 al. 2 LDFR et non 47 al. 1 LDFR. Le droit de préemption sur l'entreprise agricole ne serait ainsi en l'espèce pas possible ; l'objet de la vente est plus étendu que l'objet du bail. S'imposerait également en l'espèce l'interdiction de morcellement et de partage matériel prévu par l'art. 58 LDFR. L'objet du bail à ferme aurait dès lors porté sur des parcelles alors que l'objet de la vente immobilière du 10 octobre 2016 aurait porté sur l'entreprise agricole.
- 25.3 L'appelant reproche également à la première instance d'avoir interprété de manière erronée l'art. 8 let. 1 LDFR, puisque les deux parcelles composant l'entreprise agricole ne seraient pas assimilées à des immeubles agricoles isolés, mais resteraient intégralement soumises aux dispositions de la LDFR sur les entreprises agricoles, celle-ci étant composée de deux feuillets formant un tout. En outre, l'affermage aurait eu un caractère temporaire (D. 132). Enfin, l'affermage ayant été justifié par l'âge avancé du bailleur, l'application de l'art. 8 LDFR serait totalement exclu en raison du contenu de l'art. 31 al. 2 let. f LBFA (D. 133).
- 25.4 Ainsi, il découlerait sans contestation possible de ce qui précède, toujours selon l'appelant, qu'il s'agirait en l'espèce de considérer une entreprise agricole et non des parcelles et le fait que l'intimé ne serait propriétaire de rien, respectivement ne serait que fermier depuis 2013.
- 25.5 Par ailleurs, dans la mesure où la première décision retient que l'entreprise n'offre plus de bons moyens d'existence, celle-ci est erronée, puisque non seulement cette notion a été abolie avec effet au 1^{er} janvier 2004, mais en plus cela ne correspondrait pas à la réalité, l'entreprise en question affichant une bonne rentabilité, une bonne solvabilité ainsi qu'une bonne solidité (D. 136).
- 25.6 A cela s'ajouterait qu'un morcellement éventuel de la parcelle n^o E. _____, tel que retenu par le premier jugement, se heurterait totalement à l'esprit et à la lettre de la loi ; l'entreprise agricole formée des feuillets n^{os} E. _____ et F. _____ en serait notablement affaiblie.
- 25.7 S'agissant des conditions d'application de l'art. 47 al. 2 LDFR, selon l'appelant, le contrat du 13 mai 2013 serait un nouveau bail. Il serait ainsi impossible de prendre

en considération la période avant le 13 mai 2013, de sorte que la durée légale de 6 ans n'est pas atteinte. Par le contrat de *Betriebsgemeinschaft* du 1^{er} mai 2004, l'intimé est devenu partenaire de M. H._____ et ainsi co-exploitant des parcelles propriété de M. H._____ et de celles que ce dernier louait à M. G._____ ; l'intimé ne serait en revanche jamais devenu fermier, n'ayant pas repris le contrat de bail du 29 janvier 2000, puisque ce contrat a été résilié. L'intimé n'aurait jamais adressé de courrier à M. G._____ (comme le précise l'art. 19 al. 2 LBFA) informant qu'il reprenait le bail. Enfin, l'intimé ne saurait aucunement être reconnu comme étant propriétaire d'une entreprise agricole depuis plusieurs années contrairement à ce qu'a retenu le premier jugement.

25.8 La conclusion de la première instance selon laquelle les conditions de l'art. 47 al. 2 LDFR sont remplies en ce qui concerne la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan serait au surplus contraire à l'interdiction de partage matériel (art. 58 al. 1 LDFR).

26.

26.1 En ce qui concerne premièrement son appel joint, l'intimé commence par se demander si le premier jugement a rejeté implicitement la conclusion tendant à l'autoriser à exercer un droit de préemption sur l'immeuble feuillet n° F._____ du ban de Courtelary ou si cette conclusion n'a pas été traitée, puisque le dispositif du jugement de première instance est muet sur ce point. Vu les motifs du jugement attaqué et pour ne pas perdre son droit à contester cette décision, l'intimé a formé appel joint sur ce point. A ce sujet, il commence par relever que le chiffre de 1373 ares retenu par la première instance est erroné et que le 1% de différence avec la surface totale de la parcelle (1387 ares et 90 centiares) serait vraisemblablement une erreur dans l'énoncé de la surface. Ainsi, l'intimé aurait en bail à ferme toute la parcelle feuillet n° F._____ du ban de Courtelary et l'exercice du droit de préemption n'entraînerait ainsi aucun morcellement.

26.2 S'agissant de son droit de préemption sur le feuillet n° E._____ du ban de Mont-Tramelan, l'intimé se rallie entièrement à l'argumentation de la première instance et rappelle que la forme écrite n'est pas nécessaire pour la conclusion d'un bail à ferme. Or, un contrat écrit existait depuis l'an 2000 quand l'intimé s'est joint à M. H._____ ; M. G._____ ne se serait pas opposé à cette association et aurait accepté de l'intégrer dans le bail à ferme, sans que les parties aient éprouvé la nécessité de conclure un nouveau contrat à ce sujet. Toujours selon l'intimé, il ressortirait d'ailleurs des PJ n°s 3 et 4 de la demande que M. G._____ considèrerait l'intimé comme fermier. A cela s'ajoute que si véritablement, tel que le fait valoir l'appelant, le contrat du 29 janvier 2000 avait pris fin par lettre de résiliation des époux H._____ du E._____ avril 2013, il n'aurait pas été possible de conclure une annexe dudit contrat le 13 mai 2013, l'annexe en question précisant même que le contrat se trouvait dans la 2^e période de 6 ans venant à échéance le 30 avril 2018. La seule nouveauté amenée par cette annexe serait le fait que l'intimé serait désormais le seul fermier.

26.3 L'intimé considère qu'il revêt la qualité d'exploitant agricole. La partie de l'immeuble feuillet n° E._____ du ban de Mont-Tramelan qui ne fait pas partie du bail à

ferme depuis le 30 janvier 2000 ne serait pas une entreprise agricole. Elle servirait d'habitation, de garage pour voiture, de jardin d'agrément et potager et serait liée à l'entreprise agricole de l'intimé du fait que d'une part elle serait située en zone agricole et surtout qu'elle ferait partie du même immeuble du registre foncier que les terres à vocation agricole prises à bail par l'intimé.

- 26.4 Le contrat de bail à ferme du 29 janvier 2000 aurait scindé l'ancien domaine de M. G. _____ en une partie agricole et une petite partie (sur la parcelle n° E. _____ de Mont-Tramelan) perdant son caractère agricole. En outre, contrairement à ce qu'expose le recourant, l'affermage n'aurait pas un but temporaire et à suivre sa thèse, tout affermage serait temporaire, puisque susceptible de ne pas être renouvelé un jour. Ainsi, il conviendrait de reconnaître à l'intimé le caractère d'exploitant à titre personnel d'une entreprise agricole.
- 26.5 S'agissant de la rentabilité du domaine, l'intimé relève que l'appelant omet de préciser que les deux parcelles en question seraient boisées de manière dense pour 7,7 ha et boisées ouvertes pour 15.8 ha, qu'elles se situeraient à 1100-1200 mètres d'altitude et que l'un des arguments de M. G. _____ pour être autorisé à affermer son domaine aurait été son manque de rentabilité.
- 26.6 Au vu de la situation actuelle, l'appelant ne serait pas titulaire d'une entreprise agricole puisque la partie conservée par M. G. _____ ne serait plus agricole, l'appelant n'étant pas l'exploitant des immeubles dont il est propriétaire.
- 26.7 Toujours selon l'intimé, le bailleur aurait déjà considéré l'intimé comme fermier dans un écrit datant de janvier 2009 (PJ n° 3 de la demande) et l'annexe 3 montre que M. G. _____ a consenti à ce que l'intimé poursuive seul le bail à ferme. Contrairement à ce qu'allègue l'appelant, le texte de l'annexe 3 démontre bien que le bail existe depuis l'an 2000, puisqu'on y précise que le bail en est à sa 2^e période de 6 ans.
- 27.
- 27.1 Dans sa réponse à l'appel joint, l'appelant fait valoir que par contrat du 29 janvier 2000, les parties auraient clairement manifesté leur volonté de ne considérer comme objet du bail que les surfaces agricoles utiles, à l'exception des surfaces boisées. La surface mentionnée dans le contrat correspondrait exactement à la surface agricole utile (SAU) prise en compte par GELAN. L'appelant rappelle en outre que la demande d'autorisation d'affermage par parcelles portait sur l'ensemble de l'entreprise agricole ; l'autorisation notifiée en date du 1^{er} février 2000 par l'Office de l'agriculture du canton de Berne ferait d'ailleurs référence à une surface concernée de 3'121 ares, cette dernière comprenant les surfaces partielles des feuillets n°s E. _____ et F. _____ faisant partie de l'objet du bail. De plus, l'autorisation d'affermage par parcelles serait nécessaire et devrait être donnée en faveur et au profit d'une entreprise agricole et non pas pour des immeubles agricoles.
- 27.2 Pour le surplus et toujours selon l'appelant, l'intimé ne serait pas fermier de longue date ni de longue durée et ne serait pas titulaire d'une entreprise agricole, puisqu'il ne serait propriétaire d'aucun immeuble.

- 27.3 Dans ses observations finales (s'agissant du mémoire de réponse à l'appel), l'appelant relève que s'il est vrai que le bail peut être conclu verbalement, il serait tout aussi vrai qu'en l'espèce les parties concernées ont adopté clairement la forme écrite pour leurs engagements. En outre, le contrat de « *Betriebsgemeinschaft* » du 1^{er} mai 2004 ne constituerait pas une communauté d'exploitation et il serait par ailleurs évident que M. G._____ n'avait aucun moyen de s'opposer à la conclusion de ce contrat.
- 27.4 En outre, le contrat de bail du 29 janvier 2000 ne porterait que sur les surfaces agricoles utiles, à l'exception des surfaces boisées et improductives. La totalité du domaine (feuillets n^{os} E._____ de Mont-Tramelan et F._____ de Courtelary) porterait sur une surface totale de J._____ ha 41 a et 15 ca. A ce jour la surface forestière représenterait 7 ha 23 a et 74 ca et la surface improductive 38 a 02 ca notamment. Ce serait bien l'ensemble des feuillets n^{os} E._____ et F._____ qui constitueraient une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. L'appelant rappelle en outre dans ce contexte que l'intimé ne serait pas propriétaire ni ne disposerait économiquement d'une entreprise agricole. Or, le droit de préemption serait exclu dans la mesure notamment où l'objet de la vente du domaine de l'appelant serait plus étendu que l'objet du bail et que l'exercice de ce droit impliquerait un morcellement et un partage matériel clairement prohibé et interdit par l'art. 58 LDFR. En outre, l'annexe 3 serait clairement un contrat de bail de durée déterminée, pour lequel il suffirait que le contrat fixe précisément le moment auquel il prend fin (en l'espèce au 30 avril 2018) et qu'il ne prévoit ni une résiliation ni une reconduction, comme ce serait bien le cas en l'espèce.
- 27.5 L'intimé ne serait en outre toujours pas clair sur le fait de savoir s'il entend se prévaloir d'un droit de préemption sur la base de l'art. 47 al. 1 LDFR (entreprise agricole) ou sur celle de l'art. 47 al. 2 LDFR (immeubles agricoles). Les allégations de l'intimé selon lesquelles « les bâtiments Métairie des Princes 14, 14a et 14b ne sont plus consacrés à l'agriculture depuis près de 20 ans » seraient fausses. L'appelant se réfère au rapport d'expertise de la FRI du 9 novembre 2015 qui prend en compte 11 places pour des vaches dans l'étable du bâtiment n° 14.
- 28.
- 28.1 Dans ses remarques finales du 2 septembre 2019, l'intimé explique qu'il disposerait bien d'une entreprise agricole, l'appelant se fondant sur une ancienne jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancienne LDFR, pour lui nier cette qualité, alors que les modifications de 2013 de la LDFR auraient précisément pour but de faciliter aux fermiers l'acquisition d'immeubles agricoles. En outre, les mesures GELAN ne seraient pas pertinentes pour la présente procédure. Il confirme par ailleurs que c'est par erreur ou confusion que la surface de la parcelle n° F._____ de Courtelary a été indiquée 14 ares et 90 ca plus petite que sa surface réelle.

29.

- 29.1 Dans ses remarques finales complémentaires du 19 septembre 2019, l'appelant rappelle les objectifs principaux de la LDFR tels qu'exprimés à l'art. 1 let. a LDFR et qu'il remplirait en tous points ces objectifs.

En outre, le contrat de bail à ferme porterait sur des parcelles et non sur une entreprise agricole et l'objet de l'aliénation serait en l'espèce plus étendu que l'objet du bail à ferme.

30.

- 30.1 Dans ses remarques finales du 28 octobre 2019, l'intimé fait valoir que les buts exprimés à l'art. 1 let. a LDFR s'appliqueraient bien mieux à lui-même qu'à l'appelant. L'intimé n'aurait par ailleurs jamais contesté que les parties non agricoles de l'immeuble feuillet n° E. _____ du ban de Mont-Tramelan ne lui seraient pas affermées, raison pour laquelle l'intimé fait valoir que les bâtiments en question et leur aisance ne seraient pas destinés à l'agriculture. Ce serait d'ailleurs pour cette raison que le premier jugement a retenu qu'un morcellement de cette parcelle serait licite. Quant à la parcelle n° F. _____, l'intimé confirme qu'elle fait intégralement l'objet du contrat de bail à ferme ; en effet, la différence entre les surfaces indiquées dans le bail à ferme du 29 janvier 2000 et dans le rapport de la FRI du 9 novembre 2015 résulterait du fait qu'un remesurage de cette parcelle aurait été effectué en 2007 avec des moyens plus perfectionnés.

IV. Formellement

31. Considérant qu'une décision contraire de l'instance supérieure niant le droit de préemption de l'intimé entraînerait la fin du procès, la première instance a rendu une décision incidente au sens de l'art. 237 du Code de procédure civile (CPC ; RS 272).
32. La décision attaquée doit en effet être qualifiée de décision incidente au sens de l'art. 237 al. 1 CPC, puisqu'elle tranche, sans mettre fin à l'instance, une partie des questions. Selon l'al. 2, la décision incidente est sujette à recours immédiat et ne peut être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale. Cette terminologie est imprécise, puisque la voie de l'appel est ouverte lorsque les conditions usuelles sont remplies (DANIEL STECK/NORBERT BRUNNER, in Basler Kommentar ZPO, 3^e éd. 2017, n° 20 ad art. 237 CPC).
33. En ce qui concerne la valeur litigieuse, l'intimé a indiqué que celle-ci se chiffrait à CHF 240'000.00, montant qui n'a pas été contesté par l'appelant dans sa réponse du 22 mai 2018 et qui a été retenu dans la décision attaquée. Ce point n'a pas été remis en question dans le mémoire d'appel. Il en découle que la limite de valeur litigieuse minimale de CHF 10'000.00 est très largement dépassée. Par ailleurs, aucune des exceptions listées à l'art. 309 CPC n'est remplie, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.
34. Ainsi, la compétence de la Cour de céans est donnée par l'art. 6 al. 1 de la loi portant introduction du code de procédure civile, du code de procédure pénale et

de la loi sur la procédure pénale applicable aux mineurs (LiCPM ; RSB 271.1), en lien avec les art. 308 ss CPC.

35. En outre, le délai d'appel de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) a été respecté de même que les conditions de forme (art. 311 al. 1 CPC), si bien qu'il convient d'entrer en matière.
36. Selon l'art. 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a), ils 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 (let. b). Ces conditions sont cumulatives (NICOLAS JEANDIN, in Commentaire romand CPC, 2^e éd. 2019, n° 6 ad art. 317 CPC).
37. En l'espèce, l'intimé conteste l'admissibilité du dépôt des pièces 14 à 25 jointes au mémoire d'appel. Il fait en effet valoir que ces pièces auraient pu être produites plusieurs mois, voire années avant la décision incidente et qu'ainsi, elles ne sauraient être prises en considération. Quant à l'appelant, il estime ces observations dénuées de pertinence (D. 186).
38. Les pièces en question sont un plan de situation des feuillets E._____ et F._____ à l'échelle 1:12'000 (PJ n° 14) et à l'échelle 1:5'000 (PJ n° 17), différentes orthophotos desdits feuillets à l'échelle 1:12'000 (PJ n°s 15 et 16) et à l'échelle 1:5'000 (PJ n°s 18 et 19), un plan de situation des bâtiments sis sur le feuillet E._____ du ban de Mont-Tramelan à l'échelle 1:1'000 (PJ n° 20) ainsi qu'une orthophoto de ces bâtiments à la même échelle (PJ n° 21), une orthophoto du bâtiment sis sur le feuillet F._____ du ban de Courtelary à l'échelle 1:1'000 (PJ n° 22), un projet de construction (PJ n° 23), des photographies faites par l'appelant (PJ n° 24) et enfin une lettre de Madame et Monsieur H._____ du 26 avril 2013 Madame et Monsieur G._____ (PJ n° 25). Ces pièces ont été produites par l'appelant en tant que moyens de preuve pour les allégués de l'art. 6 de l'appel qui traitent de la question du droit de préemption du fermier (consid. 3 de la décision attaquée) et visent à établir que l'objet du litige ne porte pas sur des parcelles affermées (comme l'a retenu la première instance), mais sur l'aliénation d'une entreprise agricole qui était partiellement affermée par parcelles. Force est de constater que les PJ n°s 14 à 24 constituent des faux *novas* puisque ce sont des moyens de preuve qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige devant la première instance. Or, l'appelant n'a pas démontré qu'il aurait fait preuve de la diligence requise et dans ce contexte, il peut ainsi lui être reproché de ne pas les avoir invoqués, respectivement produits, devant la première instance (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ils ne peuvent dès lors être pris en considération. S'agissant de la PJ n° 25, celle-ci n'est pas « nouvelle » au sens de l'art. 317 CPC puisqu'elle se trouve dans le dossier copié de la Direction de l'économie publique bernoise dans le dossier édité CIV 17 397 (D. I._____). En revanche, il convient de constater que les PJ n°s 5 et 6 de l'appel sont nouvelles au sens de l'art. 317 CPC et qu'il s'agit de faux *novas* puisque ces pièces datent du 30 avril 2000, respectivement du 15 février 2007 et que ces moyens de preuve existaient donc déjà lors de la fixation

de l'objet du litige devant la première instance. Or, l'appelant n'a pas non plus démontré qu'il aurait fait preuve de la diligence requise et il peut lui être reproché de ne pas les avoir invoqués, respectivement produits, devant la première instance, de sorte que ces moyens de preuve sont également irrecevables (art. 317 al. 1 let. b CPC).

V. Matériellement

39. Principes juridiques

39.1 Selon l'art. 47 al. 1 LDFR, en cas d'aliénation d'une entreprise agricole, le fermier a un droit de préemption lorsque

- a) il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable et que,
- b) la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la LBFA est échue.

Selon l'al. 2, en cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé lorsque

- a) la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la LBFA est échue et que
- b) le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise usuel dans la localité.

La durée minimale du bail à ferme est celle prévue par l'art. 7 al. 1 ou al. 2 LBFA. La notion d'immeuble agricole est définie à l'art. 6 LDFR alors que les art. 7 et 8 LDFR définissent l'entreprise agricole. L'étendue du droit de préemption est définie par le contrat de bail à ferme ; lorsque l'objet de la vente est plus étendu que l'objet affermé, le droit de préemption ne peut concerner que la partie affermée. Dans ce cas, l'interdiction de partage matériel et de morcellement de l'art. 58 LDFR fait obstacle au droit de préemption, sauf si l'une des exceptions de l'art. 60 LDFR est donnée.

40. Appréciation de la Cour de céans

40.1 Il s'agit ainsi d'examiner si les conditions de l'art. 47 LDFR sont remplies en l'espèce.

40.2 En ce qui concerne en tout premier lieu l'objet et l'étendue du droit de préemption, ceux-ci sont définis pas le contrat de bail à ferme. En ce qui concerne la parcelle n° E._____ du ban de Mont-Tramelan, la première instance a retenu à raison que l'objet de l'aliénation, soit celui faisant l'objet du contrat de vente du 10 octobre 2016, est plus étendu que celui ayant fait l'objet du bail à ferme du 29 janvier 2000, puisque ce dernier ne comprend pas le bâtiment d'habitation n° 14, la remise n° 14a et le garage n° 14b, ainsi qu'une partie de la surface (soit 549 m² au total). Ce point n'est d'ailleurs pas contesté par les parties. S'agissant de la parcelle n° F._____ du ban de Courtelary en revanche, la première instance a retenu que l'objet du bail à ferme portait sur une surface totale de 137'300 m², alors que

cette parcelle mesure au total 138'790 m². Or, il ressort de l'Annexe 1 de la PJ n° 1 de la réponse à la demande que cette parcelle est composée comme suit ; 96 m² d'assise, aisance, 4'460 m² de champ, pré, pâturage, 91'027 m² de part de surface agricole utile (SAU) de pâturage boisé et 43'207 m² de part boisée de pâturage boisé, pour un total de 138'790 m². La Cour constate par ailleurs que la différence de 1'490 m² ne correspond à aucune surface définie et qu'aucune exclusion correspondant à la parcelle n° F._____ n'est prévue dans le contrat du 29 janvier 2000 (contrairement à l'appartement, la remise et le garage de la parcelle n° E._____ lesquels sont contractuellement expressément exclus). Au vu de ce qui précède et des pièces du dossier, on voit mal comment les parties au contrat du 29 janvier 2000 auraient pu savoir quelle partie exactement de la parcelle n° F._____ n'était pas affermée et quelle partie l'était. Les explications données à ce sujet par l'appelant dans sa réponse à l'appel joint (D. 180 et 181), selon lesquelles les parties au contrat de bail à ferme auraient clairement exclu les surfaces improductives du contrat lequel se limiterait clairement aux SAU des deux parcelles, ne sont pas en mesure d'expliquer la différence de 1'490 m² de la parcelle n° F._____ (ni la différence de surface sur la parcelle n° E._____). En effet, il ressort de l'Annexe 1 de la PJ n° 1 de la réponse à la demande que la SAU des deux parcelles est de 267'938 m², ce qui représente moins que le total de 312'100 m² affermé selon le contrat. Ainsi cette différence de 1'490 m² ne s'explique pas par la volonté des parties d'exclure les surfaces improductives du contrat de bail ou d'affermier uniquement la SAU. Dans ces circonstances, la Cour considère qu'il s'agit d'une erreur et que la volonté des parties au contrat du 29 janvier 2000 était bien d'affermier l'entier de la parcelle n° F._____ du ban de Courtelary. Sur ce point, la décision attaquée est dès lors erronée et il conviendra d'examiner le reste des conditions du droit de préemption de l'intimé pour les deux parcelles.

- 40.3 S'agissant de la condition de la durée du bail, commune aux deux alinéas de l'art. 47 LDFR, il s'agit d'examiner si, comme l'allègue l'intimé, ce dernier était partie intégrante au contrat de bail à ferme dès la « formalisation » de l'exploitation commune le 1^{er} mai 2004 et qu'ainsi par ce biais, la durée du bail minimale (au sens de l'art. 47 LDFR) est atteinte. Dans ce contexte, il convient d'emblée de relever que l'intimé n'est pas clair quant à la question de savoir depuis quand exactement il exploite les terres à Mont-Tramelan et Courtelary. En effet, dans le mémoire de demande, il est allégué qu'il travaille conjointement avec M. H._____ depuis février 2000 (D. 4). Entendu par la Présidente de la Section civile du Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois, le 22 août 2017 dans la procédure CIV 17 397 (dont le dossier a été édité, p. 5 du procès-verbal d'audience), l'intimé a déclaré que c'est depuis 2001. Entendu par commission rogatoire par les autorités compétentes australiennes, M. H._____ affirme quant à lui que c'est depuis 2002 (p. 9 du procès-verbal d'audition du 5 septembre 2018 ; D. 123 dossier CIV 17 397). Dans ce contexte, il doit être constaté que l'intimé, dans son mémoire de demande, allègue que « l'exploitation commune » a été formalisée le 1^{er} mai 2004 et que c'est à ce moment que l'intimé et M. H._____ ont commencé à s'acquitter conjointement du fermage annuel de CHF 9'500.00 (D. 4). Or, pour que l'on puisse admettre l'existence d'un contrat de

bail à ferme agricole, bien que la loi n'exige pas la forme écrite, le consentement des parties sur deux éléments essentiels doit exister, à savoir d'une part la remise au fermier de l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et d'autre part le paiement d'un fermage (ANDREAS WASSERFALLEN, Landwirtschaftliche Pacht, in Handbuch zum Agrarrecht, 2017, p. 433 n^{os} 23 et 24). Ainsi, et dans la mesure où l'intimé ne payait de toute façon aucun fermage avant le contrat du 1^{er} mai 2004 – conformément aux allégations de l'intimé –, la question de savoir depuis quand exactement il exploitait les terres en question n'est d'aucune pertinence et ne doit pas être tranchée.

- 40.4 Si le fermier a en principe l'obligation d'exploiter les terres affermées à titre personnel (PIERRE TERCIER/LAURENT BIERI/BLAISE CARRON, Les contrats spéciaux, 5^e éd. 2016, n^o 2398), il peut en revanche, sous sa responsabilité, confier l'exploitation à des membres de sa famille, à des membres d'une communauté qui a été formée pour l'exploitation et dont il est membre, ou encore à des tiers chargés de tâches ponctuelles (art. 21a al. 2 LBFA ; cf. également art. 10 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation [OTerm ; RS 910.91]). Dans cette hypothèse, il est possible que les deux exploitants liés dans une « communauté d'exploitation » (ce terme n'est ici pas entendu au sens formel de l'art. 10 OTerm, mais uniquement selon le titre donné au contrat du 1^{er} mai 2004 par les parties) soient également fermiers, respectivement deviennent fermiers conjointement, tout comme il est possible que seul l'un des co-contractants soit fermier ; il convient d'apprécier les circonstances concrètes du cas d'espèce pour trancher cette question (ANDREAS WASSERFALLEN, *op. cit.*, p. 442-443 n^o 65).
- 40.5 En l'espèce, la Cour constate premièrement que dans le contrat de *Betriebsgemeinschaft* du 1^{er} mai 2004, M. H._____ et l'intimé ont stipulé que la société simple formée par ceux-ci a pour but l'exploitation commune de l'entreprise agricole propriété de M. H._____ et des terres affermées par M. H._____ (art. 1.2 du contrat). Il n'est pas question de terres affermées en commun. En outre, la PJ n^o 7 (avenant modifiant le fermage ; également en D. 42 du dossier de la Direction de l'économie publique bernoise édité dans la procédure CIV 17 397) de l'appel, signée en 2007 – soit bien après la conclusion de la « *Betriebsgemeinschaft* » – et qui constitue une modification du contrat de bail à ferme agricole d'origine du 29 janvier 2000, mentionne uniquement M. H._____ en qualité de fermier. Aux yeux de la Cour, si la volonté des parties avait été de modifier le contrat de bail à ferme agricole d'origine du 29 janvier 2000 et d'y faire entrer l'intimé en qualité de co-fermier, un avenant idoine aurait été signé par les parties. En effet, les pièces du dossier démontrent que les parties ont toujours mis leurs différents accords par écrit, n'hésitant pas à établir des avenants au contrat d'origine. Par ailleurs, les avenants au contrat d'origine auraient mentionné l'intimé en qualité de fermier et non uniquement M. H._____. Les courriers de M. G._____ des 8 janvier 2009 et 9 décembre 2011 (PJ n^{os} 4 et 5 de la demande) ne changent rien à ce constat. Premièrement, la Cour considère qu'ils n'ont nullement la vocation de modifier les accords intervenus entre M. G._____ et M. H._____, puisque, on l'a vu, il ressort du dossier que les parties ont formellement consigné par écrit toute modification du contrat du

29 janvier 2000 en l'identifiant comme telle. Deuxièmement, contrairement à ce que l'intimé prétend, il ne ressort pas de ces deux courriers que M. G._____ considèrerait l'intimé et M. H._____ « sur un pied d'égalité ». En effet, si les deux courriers sont bien adressés à ces deux messieurs (« *Liebe Pächter-Familien H._____ - u. C._____* » et « *Fam. H._____ Fam. C._____* »), il est écrit en bas des deux courriers en question, que ceux-ci ont été envoyés uniquement à M. H._____ (dans celui du 8 janvier 2009, il est demandé à ce dernier de le relayer à l'intimé). Si véritablement Messieurs H._____ et C._____ avaient été considérés sur un pied d'égalité en qualité de fermiers (au sens juridique du terme) de M. G._____, nul doute que les courriers précités leur auraient été envoyés aux deux. Ainsi, tout au plus ces courriers démontrent que M. G._____ était au courant de l'arrangement en vigueur entre son fermier et l'intimé et que cela ne lui posait aucun problème.

- 40.6 Au vu de ce qui précède, Messieurs G._____ et H._____ n'ont pas eu la volonté commune de modifier le contrat d'origine du 29 janvier 2000 en y intégrant l'intimé en qualité de co-fermier. Ainsi, il ne saurait être retenu que l'intimé est devenu partie au contrat du 29 janvier 2000 au moment de la signature du contrat de « *Betriebsgemeinschaft* ».
- 40.7 Il reste à examiner si une reprise de bail au sens de l'art. 19 LBFA peut être retenue.
- 40.8 Selon l'art. 19 LBFA, lorsque l'exploitant d'une entreprise agricole, constituée en partie de terres en propriété et en partie de terres affermées, en remet l'exploitation à une autre personne, cette dernière peut déclarer par écrit au bailleur qu'elle entend reprendre le bail d'une parcelle déterminée ; si le bailleur ne refuse pas, dans les trois mois à compter de la réception de la déclaration, la transmission du bail au reprenant ou qu'il ne demande pas, dans le même délai, la conclusion d'un nouveau contrat avec le reprenant, celui-ci reprend le bail en cours. Selon la lettre claire de la loi, la personne qui souhaite reprendre le contrat doit déclarer cette volonté par écrit, un courriel n'étant par exemple pas suffisant (ANDREAS WASSERFALLEN, *op. cit.*, p. 459 n° 139 ; BENNO STUDER/EDUARD HOFER, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2^e éd. 2014, nos 420, 421 et 422 ad art. 19 LBFA). Dans l'hypothèse où cette déclaration écrite serait intervenue par oral, quatre réactions du bailleur sont possibles, à savoir qu'il ne réagit pas, qu'il refuse le reprenant, qu'il demande la conclusion d'un nouveau contrat ou enfin, qu'il accepte l'entrée du reprenant dans le contrat de bail en cours (sur le tout cf. BENNO STUDER/EDUARD HOFER, *op. cit.*, n° 421 ad art. 19 LBFA). Dans la dernière hypothèse, à savoir en cas d'acceptation de reprise du bail en cours par le bailleur, il convient de consigner cet accord dans une convention écrite, puisque la loi ne prévoit l'entrée du reprenant dans le bail en cours qu'en présence d'une déclaration écrite du bailleur. Dans le cas contraire, un nouveau contrat de bail prend naissance et ce malgré l'accord (oral) du bailleur (BENNO STUDER/EDUARD HOFER, *op. cit.*, n° 421 let. d ad art. 19 LBFA). Il convient en outre de préciser que seules les entreprises agricoles au sens de l'art. 7 LDFR entrent dans le champ d'application de l'art. 19 LBFA, telle que la lettre claire de la loi le prévoit (ANDREAS WASSERFALLEN, *op. cit.*, p. 459 n° 138).

- 40.9 Il convient ainsi d'examiner en premier lieu si cet article est applicable en l'espèce, soit en d'autres termes, si l'on est en présence d'une entreprise agricole. Pour ce faire, il est précisé qu'il s'agira ainsi de qualifier l'ensemble agricole remis par M. H. _____ à l'intimé et non celui acquis par l'appelant.
- 40.10 Selon l'art. 7 al. 1 LDFR, on entend par entreprise agricole une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS). Afin de calculer le nombre d'UMOS par entreprise, il s'agit d'appliquer les facteurs mentionnés à l'art. 3 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm ; RS 910.91) et à l'art. 2a de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR ; RS 211.412.110). Au vu des surfaces des terres affermées et du bétail possédé (cf. PJ n° 9 de la demande), il en découle que le seuil minimal d'une UMOS est atteint en l'espèce. En outre, les terres affermées comportent bien des bâtiments et installations agricoles (cf. p. 4 du contrat de bail à ferme du 3 mai 2013 et p. 2 du contrat de bail à ferme du 20 janvier 2000).
- 40.11 En l'espèce, les immeubles, bâtiments et installations en question ressortent du bail à ferme du 29 janvier 2000 ainsi que de celui conclu entre l'intimé et M. H. _____ du 3 mai 2013 (PJ n°s 1 et 7 de la demande). Il s'agit ainsi des feuillets n°s J. _____, I. _____ et E. _____ du ban de Mont-Tramelan et K. _____, F. _____ et 1205 du ban de Courtelary. Les terres affermées à M. H. _____ représentent un total de J. _____ ha 95 a de terres cultivables et celles faisant l'objet de la présente procédure 31 ha et 21 a.
- 40.12 Ainsi, « l'exploitation remise » par M. H. _____ à l'intimé au sens de l'art. 19 al. 1 LBFA doit être qualifiée d'entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR si bien que l'art. 19 LBFA relatif à la reprise du bail à ferme est applicable en l'espèce.
- 40.13 Cela étant dit, il reste ainsi à examiner si une reprise de bail au sens de l'art. 19 LBFA peut être retenue. En l'espèce, l'intimé n'a pas allégué et encore moins prouvé avoir effectué la déclaration écrite au sens de l'art. 19 al. 1 LBFA à M. G. _____. En alléguant toutefois qu'au départ des époux H. _____ en Australie il « s'est vu transférer l'ensemble des droits et obligations du droit de bail à ferme » (p. 3 du mémoire de demande), l'intimé allègue en substance qu'un accord oral serait intervenu entre lui-même et M. G. _____. Dans ce contexte, la Cour constate que l'Annexe 3 au contrat de bail n'est pas d'une limpidité exemplaire quant à l'expression de la volonté des parties (reprise de bail ou conclusion d'un nouveau bail). En tout premier lieu, il sied de relever qu'il y est dit que l'intimé « reprend le rapport de bail à ferme » (« *übernimmt das Pachtverhältnis* »), ce qui implique une entrée dans une relation existante. Cette interprétation est renforcée par le fait que les parties ont ensuite écrit que le contrat de bail à ferme « en cours » (« *der laufende Pachtvertrag* ») se trouve dans sa troisième période de 6 ans et prendra fin le 30 avril 2018. De l'avis de la Cour, il découle de ces deux tournures de phrase (« *übernimmt das Pachtverhältnis* » et « *der laufende Pachtvertrag* ») que M. G. _____ a voulu et accepté l'entrée de l'intimé dans le bail à ferme existant au sens de l'art. 19 LBFA. Le fait qu'une telle « confirmation » écrite a été rédigée par M. G. _____ et l'intimé implique

forcément qu'une discussion orale à ce sujet a eu lieu en amont. Aux yeux de la Cour, le terme « *als neuer Pächter* » ne change rien à ce constat puisque, on l'a vu, l'intimé n'était pas considéré comme un (co-) fermier avant cela et il ne s'agit ainsi pas d'une contradiction.

- 40.14 Dès lors, la Cour considère que pour le calcul de la durée du bail au sens de l'art. 47 LDFR, il convient de partir du 29 janvier 2000. Ainsi, la durée minimale de 6 ans, respectivement 9 ans, est largement atteinte en l'espèce.
- 40.15 En ce qui concerne le reste des conditions, le régime diffère en fonction du bien faisant l'objet de l'aliénation, à savoir une entreprise agricole ou un immeuble agricole. Ces deux notions sont définies aux art. 6, 7 et 8 LDFR. Vu la lettre claire de la loi, la qualification d'immeuble ou d'entreprise agricole doit se faire s'agissant de l'objet de l'aliénation dans ce contexte et non selon l'objet du contrat de bail à ferme, lequel définit uniquement l'étendue du droit de préemption.
- 40.16 Il ressort du contrat de vente du 10 octobre 2016 que l'appelant a acquis l'ensemble du feuillet n° E._____ de Mont-Tramelan (y compris les bâtiments 14, 14a et 14b) et du feuillet n° F._____ de Courtelary. A ce sujet, le rapport d'expertise de la Fondation rurale interjurassienne du 9 novembre 2015 (PJ n° 1 de la réponse à la demande) a considéré que le domaine acquis, respectivement vendu (formé par les feuillets n°s E._____ et F._____) est une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR (cf. p. 9-10 de l'expertise). Aux yeux de la Cour, aucun élément au dossier ne donnerait lieu à s'écarter de cette appréciation. Dans ce contexte, la première instance a toutefois considéré qu'il s'agissait d'une entreprise agricole au sens de l'art. 8 LDFR et a ainsi fait application de l'art. 47 al. 2 LDFR. En effet, la première instance a considéré qu'il ressortait expressément du contrat de bail du 29 janvier 2000 que ce dernier a pour objet un affermage parcellisé (cf. PJ n° 5 de la réponse à la demande). La Cour ne partage pas cet avis. Le contrat de bail du 29 janvier 2000 prévoit en effet expressément que les bâtiments d'habitation (n°s 14, 14a et 14b) de la parcelle n° E._____ ne sont pas affermés, tout le reste étant affermé. Il ressort bien plus de l'autorisation de l'Office de l'agriculture du canton de Berne du 1^{er} février 2000 (PJ n° 5 de la réponse à la demande) que cette autorisation a été nécessaire justement en raison du fait que M. G._____ souhaitait garder la jouissance des bâtiments d'habitation en question, cette autorisation portant d'ailleurs expressément uniquement sur les locaux d'habitation. L'entreprise agricole en tant que telle n'a quant à elle pas été « parcellisée », puisque les bâtiments agricoles (étable, écurie, ...) et les surfaces agricoles n'ont pas été exclues, respectivement parcellisées. Il doit être relevé ici que l'art. 8 LDFR règle le cas de la dissociation de l'unité d'exploitation de l'entreprise agricole (cf. YVES DONZALLAZ, Commentaire de la LDFR, 1993, p. 61), cas qui n'est pas donné en l'espèce de l'avis de la Cour. A cela s'ajoute qu'il ressort explicitement de l'autorisation du 1^{er} février 2000 que M. G._____ souhaitait remettre son exploitation en raison de son âge avancé (cf. art. 8 let. a *in fine* LDFR). En conséquence, il convient d'appliquer l'art. 47 al. 1 LDFR pour apprécier le reste des conditions du droit de préemption de l'intimé.
- 40.17 Il s'agit ainsi à présent d'examiner si l'intimé entend exploiter lui-même l'entreprise agricole et s'il en paraît capable.

- 40.18 A ce sujet, la Cour constate que l'intimé exploite un domaine agricole depuis 2004 à tout le moins. Le domaine comprend les parcelles n^{os} E._____ de Mont-Tramelan (sans les bâtiments d'habitation) et F._____ de Courtelary, mais également n^{os} J._____ et I._____ de Tramelan et n^{os} K._____ et 1205 de Courtelary (PJ n^o 7 de la demande). La Cour retient donc que la condition de l'art. 47 al. 1 let. a LDFR est également remplie en l'espèce.
- 40.19 S'agissant de la parcelle n^o E._____ de Mont-Tramelan, on l'a vu, le droit de préemption de l'intimé, qui est défini et limité par le contrat de bail à ferme du 29 janvier 2000, ne comprend pas les bâtiments n^{os} 14, 14a et 14b. Il convient ainsi à présent d'examiner si un morcellement parcellaire serait possible en l'espèce.
- 40.20 En l'espèce et s'agissant de la parcelle n^o E._____ de Mont-Tramelan, le contrat de bail à ferme porte sur 174'800 m² de terres et prés, la surface totale de la parcelle étant de 205'325 m² ; il resterait ainsi 30'525 m² à l'appelant, ce qui est largement supérieur au minimum de l'art. 58 al. 2 LDFR. Dans ce contexte, la Cour relève d'ailleurs que le morcellement de la parcelle n^o E._____ avait d'ores et déjà été approuvé par l'Office de l'agriculture du canton de Berne (autorisation du 1^{er} février 2000 ; PJ n^o 5 de la réponse à la demande).
- 40.21 En conclusion, la Cour retient que les conditions de l'art. 47 al. 1 LDFR sont remplies en l'espèce en ce qui concerne la parcelle n^o E._____ de Mont-Tramelan dans l'étendue du contrat de bail à ferme du 29 janvier 2000, ainsi que pour la parcelle n^o F._____ de Courtelary dans son entier. L'appel doit dès lors être rejeté et l'appel joint admis.

VI. Frais et dépens

41. Conformément à l'art. 104 al 4 CPC, en cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à la juridiction précédente. Au vu du fait que la procédure va se continuer devant le Tribunal de première instance, le sort des frais et dépens de la procédure de première instance sera réglé dans la décision subséquente de première instance.
42. Il sied toutefois de statuer sur les frais de la procédure d'appel. Conformément à l'art. 44 al. 1 let. b du décret concernant les frais de procédure et les émoluments administratifs des autorités judiciaires et du Ministère public (DFP ; RSB 161.12) qui prévoit pour la valeur litigieuse concernée un émolument compris entre CHF 6'000.00 et CHF 40'000.00, la Cour fixe l'émolument judiciaire à un montant (partiellement réduit) de CHF 12'000.00 pour tenir compte d'un côté du fait que la procédure avait été limitée en première instance, mais que de l'autre côté les parties ont multiplié les prises de positions spontanées. Vu l'issue de la présente cause, les frais de la procédure d'appel doivent être entièrement mis à la charge de l'appelant. Ils sont prélevés sur les avances de frais fournies par les parties, à charge pour l'appelant de rembourser la somme de CHF 5'000.00 à l'intimé.
43. En ce qui concerne les dépens pour la procédure d'appel, leur sort suivra celui des frais judiciaires. L'intimé a dès lors droit à une indemnité de dépens. Le tribunal fixe

les dépens selon le tarif cantonal (art. 105 al. 2 CPC en lien avec l'art. 96 CPC). Conformément à l'art. 5 al. 1 de l'ordonnance sur les dépens (ORD ; RSB 168.811), dans une procédure de première instance concernant un litige patrimonial d'une valeur litigieuse se situant entre CHF 300'000.00 et CHF 600'000.00, les dépens pouvant être alloués sont au minimum de CHF 11'800.00 et au maximum de CHF 49'200.00. Selon l'art. 7 ORD, en procédure de recours (art. 308 à 334 CPC), pour autant qu'elle soit menée par le même avocat ou la même avocate que précédemment, les honoraires sont fixés à 50 pour cent au plus des honoraires selon l'art. 5. Les dépens pouvant être alloués à la demanderesse/appelante sont ainsi au maximum de CHF 24'600.00.

M^e D._____ a déposé une note d'honoraires globale en date du 31 octobre 2019 auprès de la Cour de céans (D. 229-230). Le montant réclamé au titre d'honoraires pour la deuxième instance représente un total de CHF 7'016.65.

Le montant réclamé par M^e D._____ au titre des honoraires est correct et l'indemnité de dépens est dès lors fixée à CHF 7'016.65 (TTC), montant que l'appelant devra verser à l'intimé.

La 2^e Chambre civile décide :

1. L'appel déposé le 17 avril 2019 par M^e B._____, pour A._____, contre la décision incidente du 19 mars 2019 par le Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois est **rejeté**.
2. L'appel joint déposé le 11 juin 2019 par M^e D._____, pour C._____, contre la décision incidente du 19 mars 2019 par le Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois est **admis**.
3. C._____ est autorisé à exercer son droit de préemption sur la parcelle de l'immeuble n° E._____ du ban de Mont-Tramelan dans l'étendue du contrat de bail du 29 janvier 2000.
4. C._____ est autorisé à exercer son droit de préemption sur l'entier de la parcelle de l'immeuble n° F._____ du ban de Courtelary.
5. La cause est renvoyée à la première instance pour qu'elle statue sur les modalités de l'exercice du droit de préemption.
6. Les frais de la procédure de deuxième instance, fixés à CHF 12'000.00, sont mis à la charge de A._____ ; ils sont prélevés sur les avances de frais versées par les parties, à charge pour A._____ de rembourser à C._____ la somme de CHF 5'000.00.
7. A._____ est condamné à verser à C._____ une indemnité de dépens fixée à CHF 7'016.65 (TTC) pour la procédure de deuxième instance.
8. Le sort des frais et dépens de la décision incidente de première instance sera fixé par la première instance dans sa décision finale.
9. A notifier :
 - à A._____, par M^e B._____
 - à C._____, par M^e D._____

A communiquer :

- au Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence Jura bernois.

Berne, le 25 août 2020

Au nom de la 2^e Chambre civile

Le Juge instructeur :

Geiser, Juge d'appel

La Greffière :

Saïd

Voies de recours :

(valeur litigieuse : supérieure à CHF 30'000.00)

Dans les 30 jours dès sa notification écrite, la présente décision peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral au sens des art. 39 ss, 72 ss et 90 ss de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110). Seule peut être invoquée la violation des droits constitutionnels (art. 98 LTF).

Le recours en matière civile, motivé par écrit et signé, doit respecter les conditions de forme prescrites à l'art. 42 LTF et être adressé au Tribunal fédéral (Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14).

La qualité pour recourir en matière civile est régie par l'art. 76 LTF.