

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 20 31

Berne, le 16 septembre 2020

Composition

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

Participants à la procédure

A. _____
représenté par M^e B. _____
demandeur/appelant

et

C. _____
représenté par M^e D. _____
défendeur/intimé

Objet

prolongation du bail à ferme

appel contre la décision du Tribunal régional Jura bernois-
Seeland, Agence du Jura bernois, du 5 décembre 2019 (CIV 2019
1158)



Chapeau :

Prolongation d'un bail à ferme et durée de la prolongation au sens de l'art. 27 al. 4 de la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2).

Considérants:

I. En procédure

1. Le 12 mars 2019, A. _____ (ci-après également : l'appelant) et E. _____, par l'intermédiaire de leur mandataire M^e B. _____, ont déposé une demande auprès du Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois (ci-après également : la première instance), prenant les conclusions suivantes (dossier [ci-après désigné par D.] pages 1-17) :
 1. Annuler la résiliation ;
 2. Prolonger le bail à ferme agricole qui lie les parties du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2026 ;
 3. Constater que le propriétaire n'a pas mis aux normes, au 31 décembre 2019, son infrastructure ;
 4. Partant, constater que le loyer sera de CHF 10'200.00 dès le 1^{er} janvier 2020 ;
 5. Constater qu'aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée en 2019 ;
 6. Sous suite de frais et dépens.A titre provisoire :
 7. Constater que le fermage au 1^{er} janvier 2020 sera de CHF 10'200.00 ;
 8. Sous suite de frais et dépens.
2. Le 5 décembre 2019, la première instance a rendu une décision dont le dispositif est le suivant (D. 102-118) :
 1. E. _____ n'a pas la qualité pour agir dans la présente procédure.
 2. Il n'est pas entré en matière sur les conclusions du demandeur tendant à constater que :
 - le propriétaire n'a pas mis aux normes, au 31 décembre 2019, son infrastructure ;
 - le loyer sera de CHF 10'200.00 dès le 1^{er} janvier 2020 ;
 - aucune augmentation du loyer ne pourra être effectuée en 2019.
 3. Le contrat de bail à ferme conclu entre A. _____ et C. _____ le 12 juin 2012 a valablement été résilié pour le 31 décembre 2019.
 4. Le bail à ferme liant A. _____ et C. _____ est prolongé jusqu'au 31 décembre 2022.
 5. Toute autre ou contraire conclusion des parties est rejetée.
 6. Les frais judiciaires, fixés à CHF 12'000.00 sont mis à la charge de A. _____ à raison de 7/8, pour un total de CHF 10'500.00, et à la charge d'C. _____ à raison de 1/8, pour un total de

CHF 1'500.00. Ces frais sont prélevés sur l'avance fournie par le demandeur, par CHF 12'000.00, C. _____ devant rembourser au demandeur un montant de CHF 1'500.00.

7. Le demandeur est condamné à verser au défendeur une indemnité de dépens de CHF 8'000.00 (TTC).

8. Notification (...) et communication (...).

3. Par mémoire du 24 janvier 2020 (D.125-137), A. _____, toujours par l'intermédiaire de son mandataire, a formé appel contre ladite décision et a pris les conclusions suivantes :

Principalement

1. Annuler la décision du 5 décembre 2019 rendue par la Présidente de la Section civile du Tribunal régional Jura bernois-Seeland ;

2. Partant, prolonger le contrat de bail à ferme de l'appelant jusqu'au 31 décembre 2026 ;

Subsidiairement

3. Annuler la décision du 5 décembre 2019 rendue par la Présidente de la Section civile du Tribunal régional Jura bernois-Seeland ;

4. Partant, renvoyer la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision au sens des considérants ;

En tout état de cause

5. Avec suite de frais et de dépens.

4. Prenant et donnant acte de l'appel, le Juge instructeur a imparti un délai de 20 jours à l'appelant pour effectuer une avance de frais de CHF 3'000.00 (ordonnance du 29 janvier 2020 ; D. 140-141).

5. Par ordonnance du 28 février 2020 (D. 143-144), le Juge instructeur a constaté que l'avance de frais requise avait été payée dans le délai imparti. Il a notifié un exemplaire du mémoire d'appel à C. _____ (ci-après également : l'intimé) et lui a imparti un délai de 30 jours pour déposer un mémoire de réponse.

6. Le 31 mars 2020, l'intimé, par la plume de son mandataire M^e D. _____, a déposé son mémoire de réponse concluant au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision de première instance, sous suite de frais et dépens (D.146-153).

7. Le Juge instructeur en a pris et donné acte par ordonnance du 1^{er} avril 2020 (D.154-155), 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.

8. Le 2 juillet 2020, soit dans le délai prolongé deux fois (D. 157 et D. 159), l'appelant a fait parvenir une « réplique », confirmant intégralement ses conclusions prises en appel (D. 161-167).

9. Par ordonnance du 9 juillet 2020, le Juge instructeur en a pris et donné acte et a imparti un délai de 30 jours à l'intimé pour déposer ses éventuelles remarques

finales. Le même délai a par ailleurs été imparti aux mandataires pour déposer leurs notes de frais et honoraires et les parties ont été informées que la décision serait ensuite rendue par voie de circulation (D. 168-169).

10. M^e B._____ a fait parvenir sa note de frais et honoraires le 15 juillet 2020 (D. 173-175).
11. M^e D._____ a fait parvenir ses remarques finales accompagnées de sa note de frais et honoraires et de deux pièces justificatives le 4 août 2020 (D. 176-182), ce dont le Juge instructeur a pris et donné acte par ordonnance du 6 août 2020 (D. 183-184). Le Juge instructeur a en outre pris et donné acte par ordonnance du 12 août 2020 de la note de frais et honoraires de M^e B._____ (D. 185-186).

II. En fait

12. S'agissant des faits, ils peuvent être brièvement résumés comme suit.
13. Un contrat de bail à ferme a été conclu entre les parties pour le 1^{er} janvier 2011, lequel a fait l'objet d'une décision en constatation (approbation du fermage) de l'Office de l'agriculture et de la nature du canton de Berne (ci-après également : l'Office), puis a été formellement signé les 8 mai et 12 juin 2012 (PJ n^{os} 1, 2 et 3 de la demande). Ledit bail a été conclu pour une durée de neuf ans, résiliable au plus tôt le 31 décembre 2019.
14. Par décision du 3 juillet 2017, le Service vétérinaire de l'Office a informé les parties qu'un ultime délai au 31 décembre 2019 leur était imparti pour mettre l'écurie en conformité dans le respect des conditions énumérées (PJ n^o 19 de la demande).
15. Par courrier du 4 octobre 2018, l'intimé a résilié le contrat de bail à ferme agricole conclu pour le 31 décembre 2019 au motif qu'il lui était impossible de mettre en conformité le rural selon le rapport d'expertise du 23 juin 2019 du Service vétérinaire, qu'il constatait régulièrement des retards dans le paiement des fermages par l'appelant, qu'il avait un problème de communication avec l'appelant et que ce dernier avait exploité le domaine de manière dommageable en lien avec l'écorchage d'un arbuste notamment (PJ n^o 7 de la demande).
16. Pour le surplus, la Cour de céans reviendra plus en détail sur les faits dans la motivation au fond, tant que besoin est.

III. Position des parties et considérants de la première instance

- 17.
- 17.1 Partant de la prémisse posée que le contrat de bail à ferme avait valablement été résilié, la première instance a examiné si le défendeur avait prouvé que la continuation du bail ne pouvait lui être imposée. Examinant une à une les raisons invoquées par l'intimé, la première instance est arrivée à la conclusion que la

continuation du bail pouvait raisonnablement être imposée à l'intimé et ainsi admis la prolongation du bail à ferme quant à son principe.

- 17.2 S'agissant de la durée de cette prolongation, la première instance a pris en compte le fait que des prêts avaient été accordés à l'appelant, que les revenus provenant de l'exploitation du domaine lui permettent de faire vivre sa famille et qu'il ne serait certainement pas aisé pour lui de retrouver de nouvelles surfaces à exploiter.
- 17.3 Toutefois, toujours selon la première instance, le bail ne saurait être prolongé pour la durée maximale de six ans, car le bail avait été résilié par courrier du 4 octobre 2018 déjà. L'appelant, qui était déjà assisté de son mandataire à ce moment-là, n'aurait dès lors pas pu partir de l'idée que la résiliation serait assurément déclarée nulle ou annulée, ni qu'il obtiendrait nécessairement la prolongation maximale à l'issue du délai de congé. La première instance a en outre relevé de très graves problèmes relationnels entre les parties. Enfin, l'appelant n'aurait pas établi être dans l'impossibilité de trouver un autre domaine à exploiter dans la région et il n'aurait pas indiqué quelles démarches auraient été entreprises à cette fin. Dans ces circonstances, la première instance a retenu la durée minimale de prolongation, à savoir trois ans.

18.

- 18.1 Dans son mémoire d'appel, l'appelant fait grief à la première instance d'avoir violé le droit ainsi que d'avoir constaté les faits pertinents de manière inexacte en tant qu'elle aurait arbitrairement apprécié les circonstances personnelles des parties et les principes arrêtés par la jurisprudence en la matière pour arrêter la durée de la prolongation à trois ans. L'appelant estime en effet que sa situation personnelle et financière et l'absence de circonstances imposant le contraire auraient dû lui permettre de pouvoir bénéficier de la durée maximale de la prolongation du contrat, soit six ans.
- 18.2 Toujours selon l'appelant, la motivation de la première instance relative à la durée de la prolongation ne saurait être soutenue et celle-ci n'aurait pas suffisamment tenu compte du critère de « l'importance de cette prolongation pour l'appelant », lequel devrait pourtant être l'élément prépondérant dans l'analyse. En tout premier lieu, l'appelant s'est efforcé de démontrer que pour amortir les trois prêts (deux auprès de l'Office de l'agriculture et un auprès de la banque F. _____), il aurait besoin de la durée de prolongation maximale, ce d'autant plus que sa situation financière se serait exacerbée en raison de la réduction du cheptel de l'exploitation. Par ailleurs, le critère retenu par la première instance, selon lequel l'appelant aurait dû savoir en 2018 qu'il n'obtiendrait pas la durée maximale de prolongation, ne serait pas convaincant, notamment en comparaison avec diverses jurisprudences fédérales et cantonales. En ce qui concerne les relations tendues entre l'appelant et l'intimé retenues par la première instance comme critère pour n'accorder que la durée minimale de prolongation, il ne serait pas non plus convaincant. Il conviendrait d'observer que les parties ont, malgré leur différend, réussi à transiger par le passé sur certains aspects et il semblerait que les dernières insultes remontent à sept ou huit ans. Ainsi, la réduction opérée par la première instance serait manifestement exagérée à ce titre et à plus forte raison lorsqu'on la compare

à l'intérêt que représente pour l'appelant la poursuite de l'exploitation pendant la durée maximale possible. S'agissant enfin du dernier critère retenu par la première instance, à savoir que l'appelant n'aurait pas établi être dans l'impossibilité de trouver un autre domaine à exploiter dans la région et qu'il n'aurait pas indiqué quelles démarches auraient été entreprises à cette fin, l'appelant explique qu'il aurait été prématuré de chercher un nouveau domaine avant la réception de la décision attaquée.

En outre, les chances de succès de voir aboutir une telle démarche auraient frisé la barre des zéros en raison de sa situation personnelle et financière.

19.

19.1 Dans son mémoire de réponse, l'intimé estime que la première instance a examiné les circonstances pour fixer la durée de la prolongation sans arbitraire. L'appelant n'aurait pas établi qu'une prolongation du bail maximale de six ans serait d'une importance essentielle et décisive. Par ailleurs, les prêts et les crédits d'investissement que l'appelant a obtenus concerneraient ses terres en propriété et il aurait su, au moment de ces engagements, que le contrat de bail à ferme en question se terminerait, en principe, le 31 décembre 2019. L'appelant n'aurait au demeurant ni allégué ni démontré qu'il avait entrepris de vaines démarches pour trouver des terres de remplacement ou qu'il y avait une situation de pénurie. En outre, l'intimé explique ici aussi vouloir exploiter personnellement son domaine et que les relations entre les parties seraient délétères, que l'appelant et sa famille seraient « violents » à l'égard de l'intimé. Ainsi, au vu de l'ensemble des circonstances, la balance des intérêts opérée par la première instance ne serait pas critiquable.

20.

20.1 Dans ses remarques, l'appelant relève que rien au dossier ne permettrait de retenir l'existence d'une quelconque conscience de l'appelant quant à la date buttoir de son bail et ce dernier conteste toute certitude à ce sujet.

21.

21.1 Dans ses remarques finales, l'intimé fait valoir que le dossier établirait à suffisance que les relations entre les parties seraient absolument insupportables. La décision de première instance serait d'ailleurs on ne peut plus généreuse au vu des circonstances du cas d'espèce.

IV. Formellement

22. L'objet de la contestation est la décision du 5 décembre 2019 rendue par le Tribunal régional. En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a du Code de procédure civile suisse (CPC ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. A ce sujet, il convient de constater que la décision attaquée, dans le cadre de laquelle la procédure avait été limitée

concernant les conclusions en constat à leur recevabilité (conclusions n^{os} 3-5 de la demande), est une décision finale et non incidente.

23. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).
24. Selon 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), la Cour suprême connaît des litiges qui lui sont déférés par voie d'appel (art. 308 à 318 CPC). En effet, la valeur litigieuse en l'espèce est largement supérieure à CHF 10'000.00 (l'appelant réclamant une prolongation du bail de 3 ans supplémentaires).
25. La 2^e Chambre civile de la Cour suprême du canton de Berne est ainsi compétente pour connaître de l'appel à l'encontre de la décision du 5 décembre 2019.
26. L'appel formé le 24 janvier 2020 à l'encontre de la décision attaquée l'a été en temps utile et respecte les conditions de forme, de sorte qu'il peut être entré en matière.
27. S'agissant de la portée de l'appel, malgré le fait que l'appelant conclut à l'annulation de la décision entreprise, seul le ch. 4 du dispositif de ladite décision est en réalité attaqué. Le reste de la décision (la question des frais et dépens exceptée) est entré en force de chose jugée, ce qu'il conviendra de constater dans le dispositif de la présente décision. En effet, non seulement seul ce point est motivé dans le mémoire d'appel, mais le ch. I.A.1.d en p. 2 du mémoire d'appel indique effectivement que « seul ce dernier point [est] attaqué par le biais du présent mémoire d'appel ». Par ailleurs, en l'absence d'un appel indépendant ou d'un appel joint de l'intimé, le principe même de la prolongation du bail est acquis et seule la question de la durée de cette prolongation doit être examinée par la 2^e Chambre civile.

V. Matériellement

28. Principes juridiques
- 28.1 Selon l'art. 26 al. 1 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2), lorsqu'une partie du bail donne congé à l'autre, celle-ci peut intenter action en prolongation du bail dans les trois mois qui suivent la réception du congé. L'art. 27 al. 4 LBFA prévoit que le juge prolonge le bail de trois à six ans. Il apprécie les situations personnelles et tient compte notamment de la nature de la chose affermée et d'une éventuelle réduction de la durée du bail. Dans le cadre de l'appréciation de la situation personnelle, il convient de prendre en compte l'importance que revêt la prolongation pour la personne concernée (ANDREAS WASSERFALLEN, Handbuch zum Agrarrecht, 2017, n^o 150 p. 464). Le fait que le

fermier soit atteint dans sa santé, que des circonstances familiales particulières ou des différends de nature personnelle entre fermier et bailleur existent, sont des éléments qui ne peuvent en principe pas faire obstacle à une prolongation. Ils peuvent cependant constituer des indices sérieux qu'une prolongation maximum de six ans pourrait être intolérable pour l'une ou l'autre des parties. De manière générale, l'importance que revêt la chose affermée pour les personnes en cause est déterminante.

Le juge prolongera le bail jusqu'au maximum s'il s'agit d'une exploitation agricole, ou d'un immeuble qui a pour l'exploitation agricole de celui qui l'affirme à titre complémentaire une importance décisive. Selon la volonté du législateur, le juge devrait en règle générale accorder la prolongation maximum de six ans pour les baux d'entreprise. Il en va de même d'un immeuble agricole qui revêt pour celui qui l'affirme une importance essentielle (BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht : Kommentar zum LPG, 2^e éd. 2014, p. 417).

29. Appréciation de la Cour de céans

29.1 Ainsi que l'a justement retenu la première instance, il est établi en l'espèce que l'appelant a fait d'importants investissements par le biais de prêts obtenus auprès de l'Office de l'agriculture ainsi que de la banque F._____.

Le prêt de CHF 142'000.00 accordé par l'Office de l'agriculture prévoit un amortissement annuel de CHF 8'600.00 dès le 1^{er} septembre 2006. L'appelant n'ayant pas allégué ne pas avoir été en mesure d'amortir ce prêt conformément à la décision de l'Office, il en découle que ce prêt sera totalement amorti en 2023. Quant au prêt de CHF 134'000.00, celui-ci prévoit un amortissement annuel de CHF 8'100.00, la première fois le 1^{er} septembre 2007. Ici également, l'appelant n'a pas allégué ne pas avoir procédé aux amortissements convenus, si bien que ce prêt sera intégralement amorti en 2024. Pour ce qui est du prêt de la F._____ de CHF 233'850.00 avec intérêt à 1.1600% par an, il doit faire l'objet d'un amortissement de CHF 950.00 par trimestre, la première fois le 30 juin 2017, étant précisé qu'en dehors de cet amortissement, aucun amortissement n'est possible pendant la durée du contrat qui court jusqu'au 31 mai 2022. La Cour constate que l'appelant s'est endetté de manière très importante et ne peut faire face à ses engagements qu'en conservant une entreprise agricole permettant de tirer des revenus substantiels grâce à l'exploitation des terres affermées (en plus de ses terres en propriété). Il découle en outre de ce qui précède que ces prêts ne seront pas intégralement amortis le 31 décembre 2022, date retenue par la première instance pour la fin du contrat. Au-delà de ces prêts, l'entreprise agricole exploitée par l'appelant constitue une importance fondamentale pour ce dernier, dans la mesure où elle lui permet de tirer les revenus nécessaires pour subvenir à ses besoins et ceux de sa famille, à savoir sa femme et ses deux enfants âgés de 15 et 12 ans. En effet, tel que l'a retenu la première instance, l'appelant est agriculteur et a toujours travaillé dans ce domaine et il n'est pas allégué qu'il soit formé dans une autre branche. Le fait que l'appelant soit également propriétaire d'autres terres (D. 77) ne change rien à ce constat. L'existence économique de l'appelant est largement tributaire de l'exploitation des terres affermées, dont on rappellera

qu'elles comportent 1260.42 ares de « champ, pré, pâturage » et 728.01 ares de « part de surface agricole utile de pâturage boisé », ainsi qu'une ferme et une porcherie indépendante. Dans ce contexte, il convient également de se référer aux calculs de valeurs de rendements de la Fondation rurale interjurassienne (en annexe à la décision de l'Office du 29 janvier 2019 ; PJ n° 20 de la demande).

On ajoutera que le fait pour l'appelant d'être également propriétaire de terres (acquises partiellement au moyen de prêts très conséquents) à proximité des surfaces et bâtiments faisant l'objet du bail à ferme rend encore plus aléatoire la possibilité de trouver un autre domaine à prendre en bail suffisamment proche des terres en propriété pour que l'exploitation soit possible dans des conditions réalistes. Le jour où l'appelant devra quitter le domaine propriété de son père, il sera très certainement contraint de revendre les terrains en propriété avec tous les aléas financiers que cela comporte. Les intérêts de l'appelant quant à la continuation de l'exploitations des terres en question sont donc importants.

Quant à l'intimé, âgé de plus de 65 ans, il a uniquement et vaguement allégué désirer exploiter personnellement son domaine à titre indépendant, et donc, sans paiements directs. L'intimé n'a nullement allégué et encore moins établi qu'il dépendrait financièrement de cette exploitation pour subvenir à ses besoins. Cette explication quant à la reprises d'activités agricoles près de 9 ans après avoir remis en bail son domaine est totalement fantaisiste. Elle n'a visiblement été faite que pour les besoins de la cause lors de l'audience en première instance.

29.2 En outre, même si l'intimé a résilié le contrat de bail le 4 octobre 2018, de l'avis de la Cour, cette circonstance ne saurait être retenue pour justifier une prolongation limitée à la durée légale minimale. En effet, entre la résiliation et l'introduction de la demande le 12 mars 2019, il s'est à peine écoulé 5 mois, ce qui constitue un laps de temps extrêmement court (en comparaison par exemple à l'état de fait faisant l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2018 du 18 juillet 2019 où le bail avait été résilié en juin 2008 déjà, pour le 30 juin 2012). Ainsi, il serait artificiel de retenir cette circonstance pour déterminer la durée de la prolongation du bail. En effet, bien qu'une partie ne puisse jamais partir du principe qu'elle obtiendra nécessairement la prolongation maximale à l'issue du délai de congé, le législateur a voulu offrir la possibilité à un fermier d'obtenir judiciairement la prolongation d'un bail résilié pour une durée maximale de six ans. A l'exception de certaines circonstances très particulières (cf. l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2018 du 18 juillet 2019 précité), il ne s'agit pas d'un aspect devant être pris en compte par le juge lors de la pesée des intérêts en présence. Dans le cas contraire, cela signifierait qu'un fermier dont le bail aurait été résilié ne pourrait pour ainsi dire jamais obtenir une prolongation de la durée maximale, ce qui irait manifestement à l'encontre de l'esprit de la loi. Le fait que l'appelant aurait « envisagé » en 2017 que le contrat n'aille pas au-delà du 31 décembre 2019 ne change rien à ce constat.

29.3 La première instance a également considéré que les « très graves problèmes relationnels » qui opposent les parties empêchent la prolongation du bail pour la durée maximale. S'il ressort du dossier que les relations père-fils ne sont

effectivement - de loin pas - harmonieuses, elles ne sont pas pour autant à qualifier de « très graves problèmes relationnels ». En effet, il ressort bien plus du dossier que les parties ne se parlent plus et qu'elles s'ignorent en grande partie (« *les relations avec mon père ne sont pas bonnes, je n'ai plus de relation. (...) Dernièrement, nous ne nous sommes pas insultés, cela est arrivé il y a 7 ou 8 ans. Lorsque nous nous voyons sur le domaine, nous ne discutons pas* », D. 77).

En ce qui concerne l'intimé, les déclarations qu'il a faites sur ce point par-devant la première instance démontrent que les réels incidents entre les parties sont rares et qu'elles s'ignorent en grande partie (D. 81). Dans ces circonstances, on voit mal comment ces relations pourraient faire obstacle à une prolongation de la durée maximale.

On ajoutera que s'il suffisait que les rapports entre fermier et propriétaire soient mauvais pour refuser une prolongation du bail de la durée maximale, tout propriétaire pourrait facilement se débarrasser de son fermier en lui rendant la vie impossible. Les différends invoqués par l'intimé sont certes pénibles mais largement insuffisants pour considérer qu'une prolongation de la durée maximale serait intolérable. Les manquements relevés sont en partie des bagatelles (arbuste écorché par le petit-fils de l'intimé) qui pèsent très peu dans la balance des intérêts en présence.

- 29.4 Enfin, même si la première instance a retenu qu'il ne serait pas aisé pour l'appelant de retrouver de nouvelles surfaces à exploiter, elle a néanmoins reproché à ce dernier de ne pas avoir établi être dans l'impossibilité de trouver un autre domaine à exploiter dans la région. Dans la mesure où la procédure en annulation de la résiliation et en prolongation du bail n'a été introduite que cinq mois après la résiliation en question, il ne saurait être reproché à l'appelant de ne pas avoir démontré être dans l'impossibilité de trouver un autre domaine. A ce sujet, on rappellera au demeurant qu'il n'a pas été de la volonté du législateur de conditionner une prolongation du bail à l'impossibilité de trouver de nouvelles terres, la prolongation du bail servant précisément à obtenir le temps nécessaire pour le faire (cf. BENNO STUDER/EDUARD HOFER, *op. cit.*, p. 416).
- 29.5 Au vu de tout ce qui précède et étant rappelé qu'une prolongation de la durée maximale doit en règle générale être prononcée lorsque l'objet affermé revêt une grande importance pour le fermier comme en l'espèce, la Cour considère que le bail à ferme liant les parties doit être prolongé de la durée légale maximale, à savoir jusqu'au 31 décembre 2025, l'appel devant être admis dans cette mesure et la décision entreprise réformée sur ce point. La durée de la prolongation se calculant dès l'échéance du bail, soit en l'espèce le 31 décembre 2019, une prolongation jusqu'au 31 décembre 2026, comme demandé par l'appelant, n'est ainsi pas possible et l'appel doit ainsi être rejetée dans cette mesure.

VI. Frais et dépens

30. L'art. 105 CPC prévoit la fixation et la répartition d'office des frais judiciaires. Les dépens ne sont en principe alloués que si l'ayant droit les a expressément

réclamés (DENIS TAPPY, in Commentaire romand, CPC, 2^e éd. 2019, n° 7 ad art. 105 CPC). L'art. 106 al. 1 CPC prévoit que les frais sont mis à charge de la partie succombante.

31. S'agissant de la répartition des frais de première instance et de l'indemnité de dépens allouée, celles-ci doivent être modifiées au vu du sort de l'affaire.

L'appelant obtient en grande partie gain de cause en appel, mais les ch. 1-3 de la décision entreprise n'ont pas été attaqués. Or, c'est précisément en raison de ces points du dispositif (défaut de qualité pour agir, irrecevabilité respectivement rejet de certaines conclusions) que l'appelant a été condamné à supporter une grande partie des frais judiciaires et à verser une indemnité de dépens à l'intimé.

En outre, l'appelant avait d'ores et déjà obtenu gain de cause s'agissant du principe de la prolongation et obtenu une extension de trois ans du bail, ce dont la première instance avait tenu compte dans la fixation de la répartition des frais judiciaires et de l'allocation de l'indemnité de dépens. Une augmentation de la durée de la prolongation en appel justifie uniquement une adaptation partielle par rapport à la liquidation opérée en première instance, de sorte que la clé de répartition doit être nouvellement de 3/8 à la charge de l'intimé (soit CHF 4'500.00) et de 5/8 à celle de l'appelant (soit 7'500.00).

32. En ce qui concerne 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 1'500.00 et CHF 20'000.00, la Cour fixe l'émolument judiciaire à un montant de CHF 3'000.00 pour tenir compte des moyens modestes des parties.
33. Vu l'issue de la présente cause, les frais de la procédure d'appel doivent être partagés, l'appelant succombant dans une faible mesure puisqu'il a confirmé partiellement une de ses conclusions erronées prises en première instance (durée de la prolongation du bail). La Cour estime ainsi équitable de mettre 1/5 des frais judiciaires à la charge de l'appelant et 4/5 à la charge de l'intimé.
34. S'agissant de l'indemnité de dépens en faveur de l'intimé en première instance (fixée à CHF 8'000.00 TTC), il convient de la réduire dans une proportion similaire à celle des frais judiciaires en raison du succès partiel de l'appelant. Après compensation et en prenant des montants arrondis des notes d'honoraires ne tenant pas compte de l'audience de conciliation, A. _____ versera dès lors une indemnité de CHF 4'000.00 (TTC) à C. _____ pour ses dépens en première instance.
35. En ce qui concerne les dépens pour la procédure d'appel, leur sort suivra celui des frais judiciaires. Les parties ont 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), en lien avec l'art. 7 ORD, les dépens pouvant être alloués sont au

minimum de CHF 1'950.00 et au maximum de CHF 11'850.00, étant précisé que la valeur litigieuse en procédure d'appel n'est pas la même que celle ayant prévalu en première instance (où une prolongation de six ans était demandée, contre quatre supplémentaires dans la présente procédure d'appel).

36. M^e B._____ a déposé une note d'honoraires le 15 juillet 2020 auprès de la Cour de céans (D. 173-175).

Le montant réclamé au titre d'honoraires pour la deuxième instance représente un total de CHF 3'829.55. Le montant réclamé par M^e B._____ au titre des honoraires est correct et l'indemnité de dépens due par C._____ à A._____ est dès lors fixée à CHF 3'063.65 (TTC).

37. M^e D._____ a déposé une note d'honoraires le 4 août 2020 auprès de la Cour de céans (D. 179-180). Le montant réclamé au titre d'honoraires pour la deuxième instance représente un total de CHF 4'876.10. Le montant réclamé par M^e D._____ au titre des honoraires est encore tout juste correct et l'indemnité de dépens due par A._____ à C._____ est dès lors fixée à un montant de CHF 975.20 (TTC).

38. Après compensation des montants précités pour les dépens de deuxième instance, C._____ versera ainsi une indemnité de dépens de CHF 2'088.45 TTC à A._____.

La 2^e Chambre civile décide :

1. L'appel de A. _____ du 24 janvier 2020 est partiellement **admis**.
2. Partant, le ch. 4 de la décision du Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois du 5 décembre 2019 est modifié comme suit :

4. Le contrat à ferme liant A. _____ et C. _____ est prolongé jusqu'au 31 décembre 2025.
3. L'appel est **rejeté** pour le surplus.
4. Il est **constaté** que les ch. 1, 2 et 3 de la décision du Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois du 5 décembre 2019 sont entrés en force de chose jugée.
5. Les frais judiciaires de la procédure de première instance, **fixés à CHF 12'000.00**, sont **mis** à la charge de A. _____ à raison de 5/8, soit CHF 7'500.00, et à la charge de C. _____ à raison de 3/8, soit CHF 4'500.00. Le montant de CHF 12'000.00 est prélevé sur l'avance de frais versée par A. _____, à charge pour C. _____ de rembourser CHF 4'500.00 à A. _____.
6. Les frais judiciaires de la procédure d'appel, **fixés à CHF 3'000.00**, sont **mis** à la charge de A. _____ à raison de CHF 600.00 et à la charge de C. _____ à raison de CHF 2'400.00. Ces frais sont prélevés sur l'avance versée par A. _____, à charge pour C. _____ de rembourser CHF 2'400.00 à A. _____.
7. A. _____ est **condamné** à verser CHF 4'000.00 (TTC) à C. _____ à titre d'indemnité de dépens pour la procédure de première instance.
8. Après compensation partielle des dépens en deuxième instance, C. _____ est **condamné** à verser CHF 2'088.45 (TTC) à A. _____ à titre d'indemnité de dépens pour la procédure d'appel.
9. A notifier :
 - à A. _____, par M^e B. _____
 - à C. _____, par M^e D. _____

A communiquer :

- au Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois
- à l'Office de l'agriculture et de la nature du canton de Berne, Service spécialisé droit foncier rural et aménagement du territoire, une fois la présente décision entrée en force
- à l'Office de l'agriculture et de la nature du canton de Berne, Service vétérinaire, une fois la présente décision entrée en force
- à l'Office de l'agriculture et de la nature du canton de Berne, Service des améliorations structurelles, une fois la présente décision entrée en force

Berne, le 16 septembre 2020

Au nom de la 2^e Chambre civile

Le Juge instructeur :

Geiser, Juge d'appel

La Greffière :

Saïd

Voies de recours

(valeur litigieuse : plus de 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). Les motifs du recours sont mentionnés aux art. 95 ss 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.