

NE_GERICHTE CACIV.2022.7 vom 31. März 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.7

FR: NE_GERICHTE CACIV.2022.7 du 31 mars 2022

IT: NE_GERICHTE CACIV.2022.7 del 31 marzo 2022

Erwägungen

E. 28

avril 2017 et le versement du fermage par le demandeur à la défenderesse. Le DDTE avait autorisé l'affermage par parcelles au demandeur, par décision du 9 janvier 2018, ceci uniquement sur la base du contrat de bail du 28 avril 2017. Dès le mois de mars 2018, le demandeur n'avait plus été en mesure d'exploiter les terres de la défenderesse, puisque celles-ci l'étaient par A._____, obligeant le demandeur à entreprendre diverses démarches à son encontre et à l'encontre de la défenderesse. Le contrat de bail à ferme agricole du 28 avril 2017 avait finalement été résilié par la défenderesse, par courrier du 26 avril 2018, au motif que le demandeur ne se serait pas conformé à une sommation adressée le 26 janvier 2018 et que l'exécution du bail serait intolérable. Le demandeur s'était opposé à la résiliation, avait déposé une requête en conciliation et obtenu une autorisation de procéder. Afin de ne pas être en demeure dans le paiement du fermage, le demandeur avait exigé de la défenderesse qu'elle fournisse ses coordonnées bancaires. Un montant de 4'270.15 francs, correspondant à 4/6 de 2'500 francs pour la période du 1er décembre 2017 au 31 mars 2018 et 2'500 francs du 1er avril 2018 (sic), plus intérêts, avait été versé à la défenderesse les 12 et 25 juillet 2018.

b) Dans sa réponse du 14 décembre 2018, X._____ a pris les conclusions suivantes : « Principalement : 1. Rejeter la demande en annulation et prolongation du contrat de bail du 5 septembre 2018 de Y._____ en toutes ses conclusions. Reconventionnellement : 2. Confirmer le bien-fondé de la résiliation pour justes motifs notifiée par X._____ à Y._____ par courrier recommandé du 26 avril 2018 à son intention et par courrier du même jour à celle de son mandataire. En tout état de cause : 3. Sous suite de frais et dépens ».

Elle alléguait, en résumé, que comme elle était âgée de 85 ans, il lui était difficile d'assumer seule le domaine dont elle était propriétaire. Pour cette raison, elle avait conclu en se sentant contrainte, du fait que Y._____ avait des vues sur le domaine et qu'elle avait besoin d'aide un contrat de bail avec le demandeur. Une annexe avait aussi été signée. Les deux documents avaient été rédigés par le demandeur et/ou son épouse. Les relations entre les parties s'étaient rapidement dégradées. Le 8 décembre 2018, le demandeur avait cessé de s'occuper du bétail de la défenderesse, ce qui avait placé cette dernière dans une situation très délicate. Elle avait ensuite confié le bétail à A._____. Le demandeur n'avait pas payé le fermage échu au 31 octobre 2017. C'était contre la volonté de la défenderesse que A._____ avait hersé le domaine.

c) Le Tribunal civil a rendu une ordonnance de preuves du 29 janvier 2019 et les parties ont été citées à une « audience de débats principaux, soit premières plaidoiries, interrogatoire des parties et discussion sur les preuves réservées », fixée au 29 mars 2019.

d) À l'audience du 29 mars 2019, les parties ont été entendues dans leurs premières plaidoiries. Le demandeur a confirmé les conclusions de sa demande et la défenderesse celles de sa réponse, puis les parties ont répliqué et dupliqué. La juge a tenté la conciliation. Les parties sont convenues d'une médiation, la procédure a été suspendue et le demandeur s'est engagé à verser, à titre de fermage, la somme de 2'500 francs jusqu'au 30 avril 2019, sans préjudice des droits des parties.

e) Par la suite, il a été constaté que la médiation ne pouvait pas aboutir.

f) À l'audience du Tribunal civil du 14 décembre 2020, le demandeur a à nouveau été entendu dans une première plaidoirie. La défenderesse a complété ses conclusions reconventionnelles, en y ajoutant les conclusions suivantes : « 3. Dire et constater que les indemnités dues en lien avec l'annexe à la convention du bail passé entre les parties du 28 avril 2017 doivent être fixées à CHF 12'100.00 par an dès le 8 décembre 2017 ; 4. Condamner en conséquence Y. _____ à payer à X. _____ le montant de CHF 12'100.00 en lien avec l'annexe à la convention du bail passé entre les parties le 28 avril 2017 ; 5. Sous suite de frais et dépens ». Les parties ont répliqué et dupliqué.

Interrogé, le demandeur a déclaré, en résumé, qu'à la demande de la défenderesse, il exécutait des travaux depuis plusieurs années pour celle-ci, sans être payé. La défenderesse lui disait qu'il avait sa préférence pour reprendre le domaine. Il avait souhaité mettre les choses en ordre. Les parties avaient décidé de régulariser la situation et il avait proposé à la défenderesse d'aller voir le SAgr, mais elle n'avait pas voulu. Le contrat de bail à ferme avait été rédigé par lui-même et son épouse, sur une formule fournie par la défenderesse ; le montant de 5'000 francs pour le fermage avait été fixé d'un commun accord. Les parties avaient discuté d'une annexe à ce contrat ; la défenderesse avait demandé au demandeur de mettre les choses par écrit et il avait essayé de le faire le mieux possible ; il n'était pas avocat et ne savait pas s'il avait utilisé les bons termes (c'était pour ça qu'il avait antérieurement proposé d'aller voir le SAgr) ; si une indemnité avait été prévue en plus de la location prévue par le bail, c'était en accord avec la défenderesse ; si le nombre de bêtes diminuait, ce qui était prévu, le fourrage n'était pas entièrement consommé et une indemnité revenait à la défenderesse. Le demandeur ne voyait pas en quoi la défenderesse aurait pu avoir été contrainte de signer ces documents ; en particulier, elle s'était accommodée de l'avenant et l'avait signé sans contrainte. La défenderesse avait fait des histoires ; elle le poussait à bout ; il lui avait alors dit qu'il allait arrêter de s'occuper du bétail, ce qu'il avait fait quelques jours plus tard. Quand les parties avaient reçu une lettre du SAgr du 27 juillet 2017, qui les invitait à clarifier la situation, le demandeur avait essayé à plusieurs reprises de discuter avec la défenderesse ; elle avait d'abord refusé d'ouvrir sa porte, puis, plus tard, les parties avaient pu discuter, mais cela n'avait rien amené. Un soir, la défenderesse était venue trouver le demandeur et lui avait dit qu'elle avait régularisé la situation avec le SAgr, mais il savait que ce n'était pas vrai et il n'avait pas pu vérifier, car les bureaux étaient fermés. Le demandeur n'était pas présent lors de la séance que la défenderesse avait eue le 16 novembre 2017 avec le SAgr. Ensuite, il avait donné à la défenderesse une date comme dernier jour où il s'occuperait de son bétail ; à la date prévue, la défenderesse n'avait pas trouvé de remplaçant et le demandeur s'était encore occupé des bêtes pendant trois ou quatre jours, pour rendre service. Quand le demandeur avait arrêté de s'occuper du bétail de la défenderesse, celle-ci avait demandé à A. _____ de donner les soins nécessaires ; deux autres personnes étaient aussi intervenues pour ces soins.

La défenderesse a aussi été interrogée ; elle a déclaré, en résumé, qu'il avait été convenu avec son filleul qu'elle lui remettrait le domaine ; en avril 2017, il ne pouvait pas encore le reprendre, car il revenait de l'étranger et avait encore des choses à régler là-bas ; il était prévu avec lui que la reprise se ferait en avril 2018. Elle ne lui avait pas dit au demandeur, en avril 2017, car si elle l'avait fait, il aurait tout abandonné et ne serait plus venu soigner le bétail. Elle avait signé le bail avec le demandeur pour que celui-ci s'occupe de son bétail ; il lui fallait quelqu'un pour cela. Le demandeur s'était occupé de son bétail d'avril à décembre 2017. Elle n'avait pas répondu au courrier du 27 juillet 2017 du SAgr, mais avait eu des entretiens avec ce service. Lors d'un entretien, en novembre 2017, le SAgr lui avait dit qu'il était d'accord qu'elle remette le domaine à son filleul au printemps 2018. Elle n'avait ensuite pas répondu au courrier du SAgr du 17 novembre 2017, car elle avait du mal à écrire. Elle avait consulté un mandataire et lui avait dit que le bail avec le demandeur n'était pas valable et qu'elle allait remettre le domaine à son filleul. Elle ne savait pas pourquoi le demandeur avait arrêté de s'occuper du bétail, le 8 décembre 2017 ; son filleul s'en était occupé pendant deux jours, puis A._____ avait pris la relève. Son avocat devait écrire au SAgr, en réponse à la lettre du 17 novembre 2017, mais, dans l'intervalle, le service avait décidé de mettre en valeur le bail signé avec le demandeur. Elle n'avait ensuite pas remis le domaine à son filleul, car il y avait le contrat de bail avec le demandeur et elle ne voulait pas qu'il y ait encore plus de problèmes.

Un délai a été fixé aux parties pour le dépôt de plaidoiries écrites.

g) Les parties ont déposé des plaidoiries écrites, le 28 mai 2021 pour le demandeur et le 25 juin 2021 pour la défenderesse.

F. Par jugement motivé du 8 décembre 2021, le Tribunal civil a arrêté le dispositif suivant : « 1. Rejette la demande en annulation du congé et prolongation du bail à ferme agricole déposée par Y._____ le 5 septembre 2018. 2. Condamne Y._____ à verser le montant de CHF 11'089.65 à X._____ relatif au fermage entièrement converti en espèce. 3. Arrête les frais de la présente procédure à CHF 3'000.00 et les met à la charge de Y._____ à hauteur de 4/5 et de X._____ à hauteur de 1/5. 4. Après compensation, condamne Y._____ à verser à X._____ une indemnité pour les dépens de CHF 13'665.00 ». Les considérants seront repris plus loin, dans la mesure utile.

G.a) Le 31 janvier 2022, Y._____ appelle du jugement susmentionné. Il conclut à son annulation et, principalement, à ce qu'il soit constaté que le paiement du fermage peut intervenir en argent, par le versement de 5'000 francs par année, soit 2'500 francs par semestre, et qu'il soit dit que le congé donné le 26 avril 2018 est inefficace et, partant, que le contrat de bail à ferme soit prolongé de neuf ans, subsidiairement au renvoi de la cause en première instance, sous suite de frais et dépens.

b) Dans sa réponse du 14 mars 2022, l'intimée conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

c) Par courrier du 16 mars 2022, le juge instructeur a indiqué aux parties qu'un second échange d'écritures ne lui paraissait pas nécessaire et qu'il serait statué ultérieurement, sur pièces et sans débats, sous réserve du droit de réplique inconditionnel à exercer dans les dix jours, le cas échéant.

d) L'appelant a écrit le 18 mars 2022 qu'il renonçait à répliquer.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, dans une affaire patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse dépasse manifestement 10'000 francs, l'appel est recevable (art. 311 ss CPC), sous les réserves qui suivent.

2.a) L'appel doit être motivé (art.311 al. 1 CPC). L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation (ou des motivations alternatives) de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (arrêt du TF du 19.08.2021 [4D_9/2021] cons. 3.3.1).

b) En l'espèce, l'appelant, dans la partie intitulée « II. RAPPEL DES FAITS PERTINENTS », se contente d'exposer sa propre version des faits, sans désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles reposent ses critiques, et surtout sans expliquer, par référence au jugement entrepris, en quoi l'établissement des faits par le Tribunal civil serait erroné. Dans la mesure où l'exposé des faits s'écarte de ceux qui ont été retenus dans le jugement entrepris, sans que l'on puisse discerner une critique suffisante de ce jugement, il ne sera pas pris en considération.

3.a) La maxime des débats s'applique au procès, instruit en procédure simplifiée (art. 55 al. 1 et 247 CPC). Il revenait ainsi à l'appelant d'alléguer les faits sur lesquels il fondait ses prétentions (arrêt du TF du 01.09.2021 [4A_606/2020] cons. 4.2.3), ce qu'il devait faire dans sa demande ou, vu l'absence de second tour d'écritures, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (arrêt du TF du 03.06.2019 [4A_535/2018] cons. 4.2.1) ; le demandeur étant assisté par un avocat, la juge pouvait présupposer que celui-ci avait les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuve complètes, la juge n'ayant en principe pas à suppléer au défaut de diligence de l'avocat (arrêt du TF du 02.12.2013 [4D_57/2013] cons. 3.2).

b) Dans son mémoire d'appel, l'appelant s'appuie sur de nombreux faits qu'il n'a pas allégués dans sa demande, étant rappelé qu'il n'a pas saisi l'occasion de compléter ses allégués avant les premières plaidoiries, à l'audience du 29 mars 2019, et qu'il n'a pas demandé à pouvoir compléter les allégués, à l'audience du 14 décembre 2020, après que la défenderesse avait formulé de nouvelles conclusions reconventionnelles. En procédure d'appel, les faits nouveaux ne sont pris en compte qu'aux strictes conditions de l'article 317 al. 1 CPC, dont l'appelant ne prétend pas, à juste titre, qu'elles seraient réalisées. Dès lors, il sera statué dans la limite des faits régulièrement allégués en première instance, soit ceux de la demande et de la réponse, et les autres faits exposés dans le mémoire d'appel ne seront pas pris en considération (étant rappelé qu'un tribunal ne fait pas preuve de

formalisme excessif s'il ne tient pas compte de faits non allégués, ressortant d'une pièce figurant au dossier : arrêt du TF du 02.06.2021 [4D_76/2020] cons. 5.4).

4. Faits retenus

En fonction des faits établis par le Tribunal civil, dans la mesure où l'établissement des faits par celui-ci ne fait pas l'objet de critiques ou de critiques suffisantes en appel et dans la limite des allégués des parties, la Cour de cassation retient l'état de fait suivant :

- a) X. _____, qui avait 84 ans en 2017, est propriétaire depuis 1984 d'un domaine agricole à Z. _____, à W. _____.
- b) Pendant une certaine période, A. _____, agriculteur à W. _____ et voisin de X. _____, s'est occupé du bétail de celle-ci. Depuis la fin de l'année 2014, il effectuait deux heures de travail par jour pour elle, sans être payé mais en échange de la mise à sa disposition, par X. _____, de quelques hectares de terres dont elle était propriétaire. Cette aide s'est interrompue en janvier 2017, car A. _____ devait se faire opérer d'un genou.
- c) Pendant la convalescence de A. _____, Y. _____ a pris la relève de celui-ci, dans certaines tâches accomplies pour X. _____ et en particulier pour les soins à donner au bétail.
- d) Y. _____ a ensuite souhaité que la situation soit clarifiée et a demandé que X. _____ et lui se rendent au SAgr à cet effet. Après discussion, les parties sont convenues en avril 2017 que Y. _____ remplirait une formule de bail à ferme agricole, que X. _____ lui a remise, et qu'il préparerait une annexe à ce contrat, traitant de la question des soins au bétail.
- e) À cette époque, X. _____ avait l'intention de remettre son domaine à son filleul en avril 2018. Elle n'a pas fait part à Y. _____ de cette intention, car elle craignait que, si elle le faisait, l'intéressé ne soit plus d'accord de soigner son bétail, ceci alors qu'une aide lui était indispensable.
- f) Le 28 avril 2017, Y. _____ et X. _____ ont conclu un « Bail à ferme pour domaines entiers », préparé par le premier sur la formule officielle. Ils sont convenus de l'affermage au premier par la seconde de plusieurs parcelles appartenant à X. _____, représentant au total 12,494 hectares. Le bail débutait le 1er mai 2017 et était résiliable au plus tôt le 30 avril 2026, avec reconduction tacite au terme, pour six ans, à défaut de résiliation par l'une des parties. Selon le chiffre II du contrat (« Fermage »), le fermage était fixé à 5'000 francs par année, payables en deux acomptes de 2'500 francs chacun, les 30 avril et 31 octobre de chaque année, le premier versement de 2'500 francs étant dû le 31 octobre 2017. Le contrat déterminait diverses obligations de chacune des parties, en particulier celles d'entretien du fermier ou les frais à charge de chacun. Il n'évoquait pas le bétail appartenant à X. _____.
- g) Le même 28 avril 2017, les parties ont signé un autre document, également préparé par Y. _____ et intitulé « Annexe à la convention de bail ».

Cette « [a]nnexe » prévoyait ceci :

- X. _____ restait propriétaire de son bétail, lequel comprenait six vaches, cinq génisses et quatre veaux à la date de la signature ;

-« En échange de la location, Y. _____ s'occupe du bétail et fournit le fourrage de base, sauf la paille »;

- « La prise en charge du fumier est garantie et épandu sur le domaine »;

-« En plus de la location stipulée sur le bail du 28 avril 2017 une indemnité supplémentaire de Fr. 600.-/hectare a été conclu (sic) entre X. _____ et Y. _____, elle sera mise en place au fur et à mesure que le nombre de bêtes diminue. En partant sur une base de 11 bêtes approximativement plus les veaux »;

-« Après le départ d'une bête, la location augmente de Fr. 1'100.- par année ceci calculé d'après le mois de départ. Les dates de paiement de locations restent les mêmes que stipulées dans le contrat de bail »;

-« Y. _____ s'engage à acheter le lait supplémentaire au mieux pour le prix de Fr. 0.50 le litre, payable à la fin de chaque mois » ;

- « Pour les travaux effectués avant la date du 28 avril 2017, Y. _____ renonce à toute indemnisation et ne pourra réclamer aucune somme à X. _____ ou à aucun membre de sa famille ».

h) Après la signature du contrat et de son annexe, Y. _____ s'est occupé du bétail de X. _____, comme il le faisait déjà, en fait, depuis janvier 2017.

i) Il entendait obtenir les paiements directs prévus par la législation, pour les parcelles affermées. À cet effet, il a annoncé les terres au SAgr en produisant le« Bail à ferme pour domaines entiers », du 28 avril 2017.

j) L'affermage par parcelles nécessitant une autorisation du DDTE, le SAgr a demandé à X. _____, le 27 juillet 2017, que le bail soit régularisé. Un rappel a été envoyé le 25 octobre 2017. X. _____ n'a d'abord pas répondu aux demandes, puis a eu un entretien le 16 novembre 2017 avec le SAgr. Elle a alors expliqué qu'elle avait signé le bail sous la contrainte, qu'elle le considérait comme non valide et qu'elle envisageait d'affermier les terres à son filleul. Un délai au 15 décembre 2017 lui a été fixé pour se déterminer par écrit, faute de quoi le bail avec Y. _____ serait reconnu et les démarches de régularisation entreprises. Elle ne s'est pas déterminée dans le délai fixé.

k) Dans la procédure devant le SAgr, aucune des parties n'a présenté l'« Annexe à la convention de bail », du 28 avril 2017 ; ce service n'en a donc pas eu connaissance.

l) Y. _____, agissant par son mandataire, a écrit le 5 décembre 2017 à X. _____. Il mentionnait que le bail était parfaitement valable et qu'elle devait demander une autorisation d'affermage par parcelles au SAgr, ce service ayant déjà été contacté ; la lettre indiquait que Y. _____ ne disposait pas d'informations suffisantes pour verser le fermage ; elle précisait :« Ne possédant pas vos coordonnées bancaires, les CHF 2'500.00 correspondant au montant du fermage sont consignés et à votre disposition sur le compte de notre étude ».

m) Le 8 décembre 2017, Y. _____ a arrêté de s'occuper du bétail de X. _____ (le Tribunal civil retenait une fourchette entre le 8 et le 15 décembre 2017 ; une lettre du mandataire de la propriétaire à celui du fermier, du 26 janvier 2018, disait :« je viens d'être informé par ma mandante que Y. _____ ne s'occupe plus du bétail depuis le 13 janvier écoulé, ce qui constitue une violation flagrante de ses obligations contractuelles », mais cela paraît résulter d'une erreur ; dans une lettre du 26 avril 2018, la nouvelle mandataire de

X. _____ écrivait en effet que Y. _____ ne s'occupait plus des vaches depuis le 8 décembre 2017 ; elle a mentionné la même date dans sa réponse du 14 décembre 2018, puis encore dans un courrier au Tribunal civil du 25 septembre 2020 ; dans une lettre du 12 juillet 2018, Y. _____ indiquait qu'il s'était occupé des bêtes « jusqu'à la fin du mois de novembre 2017 » ; la date du 8 décembre 2017 est la plus vraisemblable ; elle n'est en fait pas contestée par l'appelant ; une date antérieure n'est pas démontrée).

n) Depuis lors, c'est A. _____ qui a à nouveau aidé X. _____ pour les soins au bétail (après peut-être que des tiers s'en étaient occupés pendant quelques jours ; A. _____ mentionne qu'il a repris cette tâche le 17 décembre 2017).

o) Par décision du 9 janvier 2018, le DDTE a autorisé X. _____ à affermer ses terres par parcelles, selon le bail convenu avec Y. _____.

p) Dans un courrier du 26 janvier 2018, adressé au mandataire de Y. _____, X. _____, agissant par son avocat, a invité le fermier à verser les 2'500 francs mentionnés dans la lettre du 5 décembre 2018 et mis le même en demeure de s'occuper « de suite » du bétail, notamment par les soins et la traite, précisant qu'à défaut, elle procéderait à la résiliation anticipée du contrat de bail à ferme.

q) Y. _____, par son mandataire, a répondu le 8 février 2018 qu'il considérait que prendre soin du bétail était une modalité d'exécution alternative au paiement du fermage en espèces et qu'il s'acquitterait désormais de ce fermage par un versement en argent, renonçant à s'occuper du bétail.

r) Des discussions entre les parties n'ont pas permis de trouver un accord amiable.

s) Y. _____ s'est plaint les 4, 10 et 13 avril 2018 du fait que les terres affermées étaient désormais exploitées par A. _____. Il demandait que X. _____ informe immédiatement ce dernier de son absence de droit de cultiver la parcelle.

t) Le 26 avril 2018, X. _____, agissant par une nouvelle mandataire, a résilié le bail à ferme « pour justes motifs », pour le 31 octobre 2018. Elle invoquait que Y. _____ ne s'était pas conformé à la sommation du 26 janvier 2018, qu'il ne s'occupait plus du bétail « depuis le 8 décembre 2017 », qu'il n'avait pas payé le fermage, contrairement à ce qu'il avait promis, qu'elle entendait confier le domaine à son filleul et que le litige entre les parties était devenu très aigu « Y. _____ a, par exemple, essayé de lui imposer de prendre ses vaches chez lui pour s'en occuper, alors même que son propre cheptel est écorné, au contraire des vaches de [X. _____] », au point de rendre l'exécution du bail intolérable.

u) Par courrier de son mandataire du 30 avril 2018, Y. _____ s'est opposé au congé, lequel, selon lui, ne reposait sur aucun motif valable ; il exposait notamment que l'annexe au contrat de bail n'avait aucune force contraignante ; cette annexe n'avait d'ailleurs pas été produite envers le SAgr ; à supposer que l'annexe ait eu un caractère contraignant, l'obligation de s'occuper des bêtes était de toute façon subsidiaire à celle de payer le loyer ; Y. _____ avait toujours affirmé sa volonté de payer le loyer ; s'il n'y avait pas eu de paiement, c'était en raison de la recherche d'une solution amiable ; la mise à disposition d'un tiers des terres affermées constituait une violation du contrat.

v) Y. _____ a ensuite entrepris des démarches judiciaires.

w) Le 10 juillet 2018, soit en cours de procédure, X. _____ a réclamé à Y. _____ le paiement de 5'238.20 francs, représentant les fermages dus à fin octobre 2017 et fin avril 2018, plus intérêts ; elle précisait qu'au moment de conclure les contrats du 28 avril 2017, il était clair que le paiement du fermage s'ajoutait à la prise en charge du bétail lui appartenant, car elle ne pouvait pas s'occuper des bêtes et avait besoin d'argent pour couvrir les amortissements du domaine.

x) Entre le 12 et le 25 juillet 2018, Y. _____ a versé à X. _____ la somme de 4'270.15 francs, correspondant au fermage pour la période du 1er décembre 2017 au 30 septembre 2018, y compris des intérêts dès le 28 janvier 2018.

5. Absence de dol ou de crainte fondée

Le Tribunal civil a rejeté les arguments de la défenderesse, tendant à ce qu'il soit retenu qu'elle avait contracté, le 28 avril 2017, en raison d'une contrainte, soit sous l'empire d'une crainte fondée ou suite à un dol. Cette conclusion n'est pas logiquement pas critiquée par l'appelant et il n'y a dès lors pas lieu d'y revenir.

6. Interprétation des contrats du 28 avril 2017 ■ fermage et soins au bétail

6.1.a) Le Tribunal civil a retenu que la réelle et commune volonté des parties, sur les obligations du demandeur, en sa qualité de fermier, consistait en un fermage dû à la défenderesse, fermage composé de prestations en argent (5'000 francs par an) et, en plus, en nature (soins au bétail), ce à quoi l'autorisation du DDTE d'affermier les parcelles ne changeait rien. La première juge s'est référée aux contrats signés le 28 avril 2017, relevant que le demandeur admettait avoir rédigé lui-même l'annexe. Le mot « location », utilisé dans l'annexe au contrat de bail, se référait bien aux parcelles indiquées dans ce contrat. En échange de la location, le demandeur devait prendre soin du bétail de la défenderesse. Dans la seconde partie de l'annexe, portant sur l'articulation entre le fermage annuel et les conséquences de la disparation d'une bête, les parties s'étaient expressément référées aux dates de paiement convenues dans le contrat de bail à ferme ; l'utilisation des termes « en plus de la location stipulée sur le bail du 28 avril 2017 » avait toute son importance : l'indemnité pour le fourrage non consommé et l'augmentation du montant de la location étaient liées au nombre de bêtes dont la défenderesse était propriétaire ; le nombre de bêtes influait uniquement sur le montant en espèces du fermage convenu, mais non sur le principe de son versement. Pour la défenderesse, les soins à fournir au bétail constituaient une contre-prestation essentielle, sans laquelle on ne pourrait pas considérer qu'il y avait une volonté concordante des parties. Le demandeur avait conscience du fait qu'il devait acquitter les 5'000 francs du fermage ; il avait d'ailleurs interpellé la défenderesse, le 5 décembre 2017, afin de connaître ses coordonnées bancaires pour le versement de 2'500 francs, sans mentionner le sort du bétail. Il ne ressortait pas de l'interrogatoire du demandeur que ce paiement intervenait en lieu et place du soin au bétail ; l'interprétation alternative des modalités d'exécution du fermage apparaissait comme une construction juridique du conseil du demandeur. La volonté du demandeur portait sur la conclusion d'un bail à ferme agricole lui permettant d'étendre son exploitation et prétendre à des paiements directs plus importants ; en contrepartie, il avait consenti à un fermage en argent et en nature. La défenderesse cherchait avant tout une personne susceptible de s'occuper de son bétail, n'étant plus en mesure de le faire elle-même ; le demandeur était apparu comme le candidat idéal ; c'était la raison d'être de l'annexe au contrat. Rien n'indiquait que la défenderesse aurait accepté que le fermage dû soit acquitté en nature

seulement, le demandeur ne le démontrant en tout cas.

b) L'appelant soutient, en résumé, que l'obligation de fournir des soins au bétail de l'intimée, ainsi que de prendre en charge le fourrage et l'épandage du fumier, était une modalité d'exécution, alternative à l'obligation de payer le loyer. L'annexe au bail n'a aucune portée juridique, car elle n'a pas été approuvée par le SAgr, ni même soumise à celui-ci, et elle n'a en tout cas pas valeur de contrat de bail. Tous les loyers ont été régulièrement versés, ce que l'intimée a admis ; il n'y a jamais eu de mise en demeure à ce sujet. S'il y avait cumul entre le paiement des 5'000 francs annuels et les soins au bétail, avec accessoires, le fermage serait excessif et le DDTE n'aurait certainement pas donné son approbation.

c) Dans sa réponse à l'appel, l'intimée relève qu'au début de l'année 2017, elle avait absolument besoin de trouver quelqu'un pour s'occuper de son bétail, raison pour laquelle elle n'avait pas dit à l'appelant qu'elle souhaitait en fait transmettre son domaine à son filleul (si elle le lui avait dit, il n'aurait pas été d'accord de s'occuper de ses bêtes). Le fait que l'annexe au bail n'a pas été soumise au DDTE ne signifie pas qu'il n'aurait pas valeur de contrat passé entre les parties.

6.2.a) Conformément à l'article 4 al. 1 LBFA, le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. Comme l'a retenu le jugement entrepris, la conclusion d'un tel contrat n'est pas soumise à une règle de forme (art. 11 CO) ; le fermage constitue un élément caractéristique du contrat ; la manifestation de volonté des parties doit donc nécessairement porter sur ce point pour que le contrat soit parfaitement conclu (art. 1 et 2 CO) (cons. 7a, p. 10, du jugement entrepris, avec des références).

b) Selon l'article 35a al. 1 LBFA, le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature. L'article 36 LBFA prévoit en outre que le fermage est soumis au contrôle de l'autorité et ne peut dépasser la mesure licite (al. 1) ; les prestations en nature et autres prestations convenues sont imputées sur le fermage (al. 3).

c) Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO).

d) En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective. Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté, selon le principe de la confiance (arrêt du TF du 22.10.2021 [4A_643/2020] cons. 4.1, qui se réfère à ATF 144 III 93 cons. 5.2.1).

e) En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté ■ écrites ou orales ■, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.1, qui se réfère à ATF 144 III 93 cons. 5.2.2).

f) Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties ■ parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes ■ ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat ■ ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves ■, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.2, qui se réfère à ATF 144 III 93 cons. 5.2.3).

g) L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée ; en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée. D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.2).

■ h) La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.2).

i) Si le juge parvient à établir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse d'un accord de fait ou d'un désaccord patent, il s'arrête là. Il est ainsi exclu de procéder à l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance si la volonté réelle des parties a pu être établie, que ce soit dans le sens d'un accord de fait ou d'un désaccord patent (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.3).

j) Le principe in dubio contra stipulatorem intervient de manière subsidiaire, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës (arrêt du TF du 08.04.2019 [4A_469/2017] cons. 3.3, qui se réfère notamment à ATF 133 III 61 cons. 2.2.2.3).

6.3.a) En l'espèce, le contexte général, en janvier 2017, était celui d'une femme âgée de 84 ans, propriétaire de terres agricoles qu'elle n'exploitait pas elle-même, ou en tout cas pas entièrement, ainsi que d'un cheptel composé de onze vaches et génisses, plus quatre veaux (chiffre établi au 28 avril 2017 et rien ne permet de penser qu'il aurait été plus ou moins élevé en janvier 2017). Depuis 2014, A. _____ s'était occupé du bétail de l'intimée, en échange de la mise à sa disposition de parcelles appartenant à celle-ci, sans paiement en espèces de part ou d'autre. Dès janvier 2017, A. _____ ne pouvait plus assumer les soins au bétail, car il devait se faire opérer d'un genou, ce qui le rendait indisponible pour de nombreux mois. L'intimée ne pouvait pas s'en occuper elle-même, vu son âge. Son filleul ne pouvait pas s'en charger non plus, puisqu'il vivait en Suisse alémanique et était encore en train de régler ses affaires à l'étranger. Elle avait donc absolument besoin que quelqu'un s'en occupe à sa place, étant précisé qu'elle entendait rester propriétaire de son cheptel. C'est l'appelant qui s'en est chargé depuis janvier 2017, sur la base d'un accord qui était, dans un premier temps, informel.

b) Les parties étaient ensuite d'accord sur le fait que l'appelant devait aussi pouvoir exploiter des terres appartenant à l'intimée (on ne sait pas à partir de quand il s'est occupé des terres ; A. _____ étant empêché dès janvier 2017, on peut imaginer que l'appelant l'a fait dès ce moment-là). Pour cette exploitation, l'appelant souhaitait pouvoir bénéficier des paiements directs prévus par la législation. Une condition pour qu'il puisse les obtenir était qu'il bénéficie d'un bail pour les terres qu'il exploitait ou allait exploiter et que ce bail soit reconnu par le SAgr. Au contraire ■ apparemment ■ de ce qui avait cours avec A. _____, l'appelant souhaitait ainsi que les choses soient formalisées. Un contrat supposait que les parties se mettent d'accord sur les points qu'elles jugeaient essentiels : pour l'intimée, il était clairement essentiel que quelqu'un, en l'occurrence l'appelant, s'occupe de son bétail ; pour l'appelant, il était tout aussi essentiel qu'il puisse exploiter des terres de l'intimée et obtenir les paiements directs en rapport avec les parcelles concernées (entre les parties, il n'a jamais été question que, depuis avril 2017, l'appelant doive s'occuper gratuitement du bétail). La formalisation de l'accord supposait ainsi, d'une part, un bail à ferme qui pourrait être soumis au SAgr, pour l'affermage des terres (condition pour les paiements directs) et, d'autre part, un accord formel ■ dans le même bail ou séparément ■ sur les soins à donner au bétail. En fonction du contexte, il faut retenir que l'un n'allait pas sans l'autre, en ce sens que l'intimée n'aurait eu aucune raison d'affermager des terrains à l'appelant si celui-ci ne s'occupait pas de son bétail, ce que l'appelant ne pouvait que savoir, et que ce dernier n'aurait eu aucune raison de soigner le bétail de l'intimée si celle-ci ne lui affermait pas des terres.

c) Les parties ont choisi de concrétiser leur accord dans deux documents séparés, préparés par l'appelant et signés par les deux parties le 28 avril 2017 : d'une part, un contrat de bail à ferme prévoyant l'affermage à l'appelant de 12,494 hectares de terres à Z. _____, pour un fermage fixé à 5'000 francs par an ; d'autre part, une annexe à ce contrat, contenant en particulier une clause relative aux soins au bétail et au fourrage à fournir (« En échange de la location, Y. _____ s'occupe du bétail et fournit le fourrage de base, sauf la paille »), une autre au sujet du fumier (« La prise en charge du fumier est garantie et

épandu sur le domaine »), des dispositions applicables au cas où le nombre de bêtes dont l'appelant devrait s'occuper diminuerait à l'avenir (une indemnité supplémentaire, payable par l'appelant« [e]n plus de la location stipulée sur le bail du 28 avril 2017 », à mettre en place au fur et à mesure que le nombre de bêtes diminuerait, en partant sur une base de onze bêtes, plus les veaux ; la« location », devait augmenter de 1'100 francs par année, par bête en moins), ainsi qu'une renonciation de l'appelant à toute indemnisation pour les travaux effectués pour l'intimée avant le 28 avril 2017.

d) Contrairement à ce que l'appelant paraît vouloir soutenir, les deux textes, soit le contrat de bail et son annexe, formaient un tout. Que le premier ait été soumis au SAGR et pas le second ne change rien au fait que les parties ont conclu ces deux accords, qu'elles l'ont fait le même jour, que le second texte se référerait expressément au premier, étant qualifié d'« [a]nnexe » à celui-ci, ce qui veut tout dire, et qu'il faut considérer que les parties entendaient, par l'un et par l'autre et non par l'un ou par l'autre, régler ainsi leurs rapports contractuels.

e) Toujours en rapport avec le contexte, on peut rappeler que les fermages agricoles sont soumis à autorisation et que les principes relatifs à leur fixation sont notamment prévus dans l'Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm, RS 221.213.221). Le SAGR a publié un document intitulé« Fermages indicatifs des parcelles agricoles et des vignes valable dès le 1er mai 2019 »(document que l'on peut télécharger sur le site du DDTE,<https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SAGR/Pages/Droit-foncier-rural.aspx>). Il établit le montant des fermages indicatifs, par année, pour les diverses régions du canton de Neuchâtel, en fonction de la qualité des terres (« Bonne / Moyenne / Mauvaise ») et de la pente du terrain (« <18 % »,« 18-35 % »et« >35 % »). Pour la région IV, qui comprend le Z._____, le fermage indicatif est compris, selon la pente, entre 222 et 370 francs pour les bonnes terres, 178 et 296 francs pour les parcelles de qualité moyenne et 133 à 222 francs pour les mauvaises terres (on fait ici abstraction des suppléments ou facteurs de diminution que le document mentionne). Les parties n'ont rien allégué au sujet de la qualité et de la pente des terres affermées à l'appelant, ni d'ailleurs sur leur localisation très précise. On peut cependant envisager que les terres louées étaient plutôt à plat, en se référant aux indications figurant dans le contrat de bail à ferme quant aux lieux où les parcelles se trouvaient. Un fermage annuel de 5'000 francs, soit à quelques centimes près 400 francs par hectare (5'000 : 12,494), se trouve ainsi un peu au-dessus de la limite supérieure des fermages indicatifs (qui prévoiraient un maximum, dans la région IV, de 370 francs par hectare, soit environ 4'620 francs pour 12,494 hectares de bonnes terres, à plat ou en faible pente). On notera ici que comme le SAGR a ratifié le bail à ferme qui lui avait été soumis, il ne doit pas avoir considéré que le fermage de 5'000 francs serait excessif, en rapport avec les parcelles affermées.

f) Pour un ordre de grandeur de la valeur du travail d'une personne occupée à des travaux agricoles, on peut se référer au« Mémento sur le salaire minimum - Canton de Neuchâtel », publié par le Département de l'emploi et de la cohésion sociale, Service de l'emploi, qui reprend notamment les salaires minimaux applicables dans le canton, arrêtés par le Conseil d'État pour des secteurs économiques particuliers (on trouve ce mémento, notamment, sur le site internet de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture, www.cnav.ch). Selon le chiffre 4.3 « Agriculture, viticulture et horticulture », le salaire minimum dans ces secteurs, adapté à l'évolution de l'IPC, est de 17.07 francs/heure en 2022 et était de

16.92 francs/heure en 2021. Apparemment, A. _____, jusqu'en janvier 2017, consacrait deux heures par jour aux soins au bétail de l'intimée. Même en prenant en compte une activité d'une heure par jour pour cela, en comptant l'heure à 15 francs et en partant de l'idée que la personne concernée serait absente environ 15 jours par an, cela représenterait 5'250 francs par année ($5'250 = 15 \times 350$). Ce montant est proche des 5'000 francs annuels prévus pour le fermage par le contrat de bail et c'est un montant de cet ordre au moins que l'intimée aurait dû payer si elle avait engagé un ouvrier agricole pour s'occuper de son cheptel.

g) En fonction des éléments ci-dessus, il faut retenir que si les parties avaient voulu que l'appelant, en échange de la mise à disposition des parcelles, s'acquitte des 5'000 francs du fermage et, en plus, soigne quotidiennement le bétail de l'intimée, la valeur du travail effectué dépassant 5'000 francs, leur accord aurait abouti à ce que l'appelant doive payer, en argent et en nature, l'équivalent de plus du double du fermage indicatif. Cela ne se peut, s'agissant de deux personnes dont on peut présumer qu'elles connaissent bien l'agriculture et les prix pratiqués dans ce secteur, en particulier quant à la valeur des terres et aux fermages admissibles.

h) Si on s'en tient à la teneur des déclarations de volonté écrites (qu'il n'y a pas lieu, à ce stade, d'interpréter contra stipulatorem, vu la jurisprudence rappelée plus haut), il faut constater que, dans l'annexe au contrat, les parties ont utilisé le terme « location » à quatre reprises. Elles ne contestent pas que ce terme désigne en fait le fermage prévu dans le contrat de bail (5'000 francs), quand il est question de l'indemnité supplémentaire à verser par l'appelant si le nombre de bêtes à soigner diminuait (dans cette hypothèse, un montant serait dû « [e]n plus de la location stipulée sur le bail du 28 avril 2017 », le terme « location » ne pouvant désigner ici que le fermage), quand il est question de chiffrer cette indemnité supplémentaire (« la location augmente » de 1'100 francs par année, par bête en moins) et pour la fixation des dates de paiement de l'éventuelle indemnité supplémentaire (« Les dates des paiements des locations restent les mêmes que celles stipulées dans le contrat de bail »; on en comprend que si des indemnités supplémentaires étaient dues à l'avenir, elles devraient être payées aux échéances des 30 avril et 31 octobre). On ne verrait pas pourquoi les parties auraient utilisé le même terme de « location », dans le même document, pour désigner autre chose que le fermage de 5'000 francs et il faut considérer que c'est bien le fermage auquel le terme se réfère aussi dans la clause prévoyant que « [e]n échange de la location, Y. _____ s'occupe du bétail et fournit le fourrage de base, sauf la paille ». On doit ainsi comprendre qu'au sens du texte, l'appelant devait, en échange du fermage, soit en remplacement ou compensation de celui-ci, s'occuper du bétail et accomplir les autres tâches prévues par la clause en question. Il faudrait logiquement en déduire que, selon la manifestation de volonté des parties, l'appelant devait s'acquitter du fermage non pas en argent, mais en fournissant des prestations en nature, par des soins au bétail de l'intimée, précisément « [e]n échange » du fermage, soit en remplacement ou compensation de celui-ci. On relèvera tout de même que l'annexe au contrat de bail à ferme ne brille pas par sa clarté, ceci s'expliquant sans doute par le fait qu'elle a été rédigée par l'appelant, qui n'est pas juriste ; par ailleurs, la clause prévoyant des indemnités supplémentaires n'a jamais été appliquée concrètement entre les parties, sans doute parce que le taille du cheptel n'a pas varié durant la période où l'appelant s'en occupait (personne n'a allégué qu'il aurait diminué), et on ne sait pas comment, le cas échéant, elles l'auraient fait.

i) On doit aussi prendre en considération le fait que A. _____, de 2014 à janvier 2017, n'a jamais rien payé à l'intimée pour la mise à sa disposition de parcelles par celle-ci, sa contre-prestation consistant seulement à s'occuper du bétail de la même. Comme tout se sait dans le monde agricole, on peut difficilement envisager que l'appelant ait voulu accepter de payer pour ce que son prédécesseur obtenait sans avoir à déboursé d'argent. Il est plus que vraisemblable, sous cet angle, que la réelle et commune intention des parties a été de mettre en place, pour l'appelant, un régime semblable à celui que connaissait A. _____, la formalisation des accords en plus.

j) Après la signature des documents du 28 avril 2017, l'appelant n'a pas payé les 2'500 francs qui auraient été dus au 31 octobre 2017, si on ne prenait en considération que le contrat de bail à ferme. L'intimée n'a pas réclamé le paiement, après cette échéance. Elle l'aurait probablement fait si elle avait alors considéré que les 2'500 francs étaient dus en plus des travaux que l'appelant accomplissait pour elle (même s'il n'est pas totalement exclu que, comme elle voulait à cette époque se départir du bail, respectivement espérait qu'il ne soit pas approuvé par le SAgr, elle ait omis pour ce motif de réclamer le paiement).

k) Il est vrai que, par courrier de son mandataire du 5 décembre 2017, l'appelant a demandé à l'intimée de lui fournir ses coordonnées bancaires, en vue du paiement de 2'500 francs « correspondant au montant du fermage », ceci sans évoquer la question des soins au bétail. Cependant, il faut mettre cette lettre en rapport avec le fait qu'à la date de ce courrier, l'appelant était sur le point d'arrêter de s'occuper du bétail de l'intimée, puisque c'est le 8 décembre 2017 qu'il a cessé cette activité, et qu'il considérait à tort, comme on le verra encore qu'il avait le choix entre payer le fermage et soigner le bétail de l'intimée.

l) En fonction de ce qui précède, il faut retenir que les parties, au moment de conclure leurs accords, soit le 28 avril 2017, se sont très bien comprises. L'intimée voulait que l'appelant s'occupe de son bétail. En échange, elle lui laissait la disposition de terres. L'appelant devait s'acquitter du fermage par des prestations en nature, soit par les soins aux bêtes de l'intimée. Le montant du fermage figurant dans le contrat de bail n'avait qu'une valeur indicative (il devait permettre au SAgr de s'assurer que la quotité du fermage n'était pas excessive, ce qui rendait possible sa régularisation et, en conséquence, l'octroi subséquent de paiements directs au fermier). Le fermier n'avait pas le choix de payer le fermage ou de soigner les bêtes : c'est par ces soins, et non par un paiement en argent, qu'il devait s'acquitter de son obligation. C'est bien dans ce sens qu'allait, au 28 avril 2017, leur réelle et commune intention et c'est bien dans ce sens qu'elles l'ont manifestée, par les écrits signés à cette date. Cette conclusion est renforcée par le fait que les prestations de part et d'autre étaient assez équivalentes, soit l'affermage de terres pour lesquelles le fermage pouvait s'élever à 5'000 francs, d'une part, et des prestations en nature valant au moins la même chose. On précisera que les parties s'étaient objectivement mises d'accord, au moment de conclure, une relation sur le long terme, puisqu'elles sont convenues d'un bail valable jusqu'en 2026, ceci même si l'intimée, au même moment, envisageait selon elle déjà de confier son domaine à son filleul au printemps 2018.

6.4. Le résultat ne serait pas différent si l'on interprétait les documents contractuels selon le principe de la confiance. L'intimée ne pouvait pas, de bonne foi, envisager que l'appelant lui verserait, pour les terres, un fermage dépassant même si c'était d'assez peu le tarif indicatif et, en plus, travaillerait gratuitement pour elle (ce que A. _____ ne faisait

d'ailleurs pas), par pure bonté d'âme, pour les soins au bétail, la fourniture de fourrage et le traitement du fumier. L'appelant devait quant à lui, de bonne foi, comprendre que l'appelante voulait surtout que quelqu'un s'occupe de son cheptel et il ne pouvait pas envisager, toujours selon la bonne foi, qu'elle serait prête à le laisser exploiter ses terres s'il ne s'occupait pas du bétail. Le but poursuivi par les cocontractants était clair pour chacun d'entre eux. Le sens des documents signés le 28 avril 2017 ne était pas moins, pour, d'une part, une absence de cumul entre le paiement du fermage et les soins au cheptel, et, d'autre part, une absence de choix de l'appelant entre le paiement du fermage et lesdits soins, soit en particulier que ces soins constituaient l'élément essentiel pour l'intimée. Aucun élément ne permet de s'écarter du sens littéral des textes, en ce sens que rien ne permet de penser qu'ils ne correspondraient pas à la volonté ainsi exprimée. Il est sans importance que le sens objectif des déclarations et comportements des parties n'ait peut-être pas entièrement correspondu à leurs volontés internes, en particulier quant à une éventuelle idée sous-jacente, chez l'intimée, de transmettre un jour le domaine à son filleul (dont on ne sait d'ailleurs même pas s'il dispose des qualifications nécessaires pour le reprendre).

7. Résiliation du bail

a) Par courrier du 26 avril 2018, l'intimée a résilié le « bail à ferme agricole passé entre parties le 28 avril 2017 », « pour justes motifs », avec effet au 31 octobre 2018, en précisant notamment que « l'exécution du bail [était] intolérable » pour elle. Elle se fondait ainsi implicitement sur l'article 17 LBFA.

b) Le Tribunal civil a retenu que les soins à fournir au cheptel constituaient l'élément essentiel et principal du contrat, pour la défenderesse. En cessant de soigner le bétail, le demandeur avait violé son obligation principale. Il ne était d'ailleurs pas non plus acquitté du fermage en espèces, dans les délais convenus. Lorsque le contrat avait été conclu, le demandeur ne pouvait pas ignorer que la défenderesse, vu son âge, se trouvait dans une situation délicate, ni l'importance qu'accordait la défenderesse aux soins à fournir au bétail, puisque c'était précisément ce motif qui l'avait poussée à conclure avec le demandeur. Ce dernier avait gravement violé son obligation contractuelle. En outre, le différend entre les parties était désormais si profond qu'une continuation des rapports contractuels apparaissait comme illusoire. Le demandeur avait surtout un intérêt financier à la poursuite du bail, puisqu'il percevait ■ grâce aux terres affermées par la défenderesse ■ des paiements directs plus importants. Cet intérêt financier ne pouvait prévaloir. Si l'objectif du demandeur était de finalement reprendre le domaine de la défenderesse, la poursuite du bail ne paraissait pas être l'outil adéquat. Partant, l'intérêt de chacune des parties à la poursuite du bail apparaissait comme inexistant. La résiliation était intervenue environ quatre mois après la mise en demeure, après une tentative d'arrangement, soit en temps utile. Le terme de résiliation de six mois avait été respecté. La résiliation était ainsi valable. Au surplus, on ne pouvait pas considérer que la défenderesse avait donné son congé de mauvaise foi (art. 2 al. 2 CC), vu les décisions unilatérales prises par le demandeur quant à l'exécution du fermage.

c) L'appelant soutient qu'il n'a pas violé le contrat de bail en choisissant ■ comme le lui permettait l'annexe à ce contrat ■ de ne plus s'occuper du bétail, du fumier et de l'épandage de celui-ci et de s'acquitter désormais du fermage en argent. Selon l'appelant, c'est sur la base d'une mauvaise interprétation du contrat que la première juge a admis la résiliation du bail. Cette résiliation doit être déclarée inefficace.

d) D'après l'article 17 LBF, si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant.

e) D'après la jurisprudence (arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 21.08.2018 [472] cons. 5.2, cité dans le jugement entrepris), cette disposition prévoit des justes motifs de résiliation ; elle correspond aux articles 297 et 266g CO et on peut se référer à ceux-ci pour l'interpréter. Les circonstances graves au sens de l'article 17 al. 1 LBF peuvent résulter d'un comportement inadmissible d'une partie envers l'autre (grossièreté, agressivité du fermier à l'égard du propriétaire, intrusions excessives, exigences inadmissibles du bailleur, etc.). Des négligences ou des violations caractérisées dans la conduite de l'exploitation, de nature à altérer la substance ou la valeur de l'entreprise, constitueront également des causes de résiliation anticipée. Celles-ci devront cependant atteindre un degré de gravité caractérisé. Une profonde inimitié entre les parties ne constitue en principe pas un juste motif de résiliation au sens de l'article 297 CO, à moins qu'elles résident à proximité l'une de l'autre ou que la poursuite du but contractuel implique un effort commun nécessitant objectivement une bonne entente entre elles. Ne constituent pas non plus un tel motif les avantages économiques personnels qu'une partie pourrait tirer en cas de résiliation anticipée, au sens de l'article 297 CO. Des inconvénients économiques découlant d'une faute d'une des parties ne relèvent pas non plus des justes motifs. Dans des cas particuliers, un différend personnel et durable entre les parties peut aussi constituer un juste motif de résiliation anticipée du bail au sens de l'article 266g CO. L'article 17 LBF consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs. Seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs aux termes de l'article 266g al. 1 CO. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la continuation du bail, jusqu'à son terme, objectivement intolérable ; la perception subjective d'une situation intolérable, par la partie qui résilie, n'est pas déterminante. De manière générale, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée. Peuvent être déterminants la gravité des justes motifs retenus, le temps écoulé entre la survenance du juste motif et la résiliation ou la durée du bail restant à courir. Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité. Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat.

Par ailleurs, la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre, par son attitude, que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (même arrêt que ci-dessus). Pour que le caractère insupportable de nuisances soit reconnu, il faut ainsi que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré un avertissement. Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur. En revanche, des délais de cinq mois et d'un peu plus de huit mois n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a qualifié de « court » un laps de temps de quatre mois et six jours. Tout est affaire de circonstances (arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 21.09.2017 [427] cons. 3.2.2, cité dans le jugement entrepris).

f) Le grief de l'appelant ne se fonde que sur le fait que, selon lui, il avait le droit de choisir entre une exécution en espèces ou en nature. On a vu plus haut que l'appelant se trompe à cet égard et qu'une composante essentielle des accords contractuels était qu'il s'acquitte du fermage en nature, par les travaux et fournitures prévus dans l'annexe au contrat de bail à ferme. Faute pour l'appelant de s'acquitter d'une obligation dont il devait savoir qu'elle était particulièrement importante pour l'intimée, et qu'elle l'était aussi objectivement, et en manifestement clairement sa volonté de ne plus soigner le bétail, il a gravement violé ses obligations contractuelles (on notera qu'à aucun moment, l'appelant n'a indiqué qu'il serait prêt à assumer à nouveau cette obligation). Par ailleurs, l'appelant n'adresse pas de critiques aux constats du Tribunal civil selon lesquels « le différend entre les parties est désormais si profond qu'une continuation des rapports contractuels apparaît comme illusoire » et que « l'intérêt de chacune des parties à la poursuite du bail apparaît comme inexistant vu les circonstances particulières du cas d'espèce » (cons. 9c, p. 20). Il n'explique ainsi pas en quoi le raisonnement de la première juge serait erroné, ce qui aurait conduit à une conclusion contraire au droit sur le caractère intolérable, pour l'intimée, de la poursuite des relations contractuelles. L'appelant a d'ailleurs lui-même relevé, dans sa demande, que les relations entre les parties étaient devenues « très compliquées », par la faute de l'intimée ; dans sa requête en conciliation, il avait conclu à ce qu'il soit constaté qu'il se trouvait dans l'impossibilité de soigner le bétail de l'intimée, par la faute de celle-ci ; lors de son interrogatoire devant le Tribunal civil, il a déclaré qu'il avait dit à l'intimée « c'était après le 16 novembre 2017 » « qu'il n'était plus possible [qu'il s] occupe de ses bêtes, vu toutes les histoires qu'elle [lui] faisait », qu'il avait alors donné une date à laquelle il cesserait d'assumer cette tâche et que l'intimée « avait tout fait pour le pousser à bout ». En fonction de la situation, on ne peut pas envisager sérieusement une poursuite des relations contractuelles, laquelle serait intolérable pour l'intimée. Le grief de l'appelant est ainsi mal fondé, pour autant que recevable.

8. Prolongation du bail

a) Le Tribunal civil a rejeté la conclusion du demandeur tendant à la prolongation du bail. Il a retenu, en bref, que si la défenderesse alléguait qu'elle souhaitait remettre l'exploitation de son entreprise agricole à son filleul, le dossier n'indiquait pas si celui-ci reprendrait ou non l'exploitation à titre personnel et s'il disposait effectivement de la capacité d'exploiter une telle entreprise. Cela étant, le motif principal de la résiliation du bail portait sur la violation de l'obligation du demandeur de s'acquitter du fermage par le soin à fournir au bétail de la défenderesse. Cette violation avait été jugée grave, au point d'admettre la résiliation du bail fondée sur l'article 17 LBF. Une prolongation du bail ne devrait être admise que de manière restrictive, par référence à l'article 266g CO, compte tenu de la particularité du congé en question. Vu les circonstances particulières de la résiliation, une prolongation du bail était intolérable pour la défenderesse.

b) L'appelant soutient qu'il n'a pas violé le contrat en choisissant « comme le lui permettait l'annexe au contrat de bail » de ne plus s'occuper du bétail, du fumier et de l'épandage de celui-ci et de s'acquitter désormais du fermage en argent. C'est sur la base d'une mauvaise interprétation du contrat que la première juge a refusé la prolongation du bail.

c) Lorsqu'une partie donne congé à l'autre, celle-ci peut intenter action en prolongation du bail dans les trois mois qui suivent la réception du congé (art. 26 al. 1 LBF). Si la

continuation du bail peut raisonnablement être imposée au bailleur, le juge prolonge le bail (art. 27 al. 1 LBFA).

Si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée (art. 27 al. 2 LBFA). La prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée lorsque le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée (art. 27 al. 2 let. c LBFA), ou lorsque le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels (art. 27 al. 2 let. a LBFA). L'énumération figurant à l'article 27 al. 2 LBFA n'est pas exhaustive (arrêt du TF du 29.01.2008 [4A_431/2007] cons. 4.1).

Une prolongation du bail ne devrait être admise que de manière restrictive quand le congé a été donné au sens de l'article 266g CO et donc au sens de l'article 17 LBFA, compte tenu de la particularité du congé en question (CPra Bail-Wessner, n. 40 ad art. 266g CO).

d) Avec le Tribunal civil, on retiendra que l'intimée n'a pas établi de besoin propre, pour elle-même ou un proche, qui justifierait le refus de la prolongation. L'intimée ne le conteste d'ailleurs pas.

e) Comme on l'a vu plus haut, l'appelant, en arrêtant de s'occuper du bétail, a gravement négligé ses devoirs contractuels soit conventionnels, au sens de l'art. 27 al. 2 let. a LBFA, laissant en plan l'intimée, alors âgée de 84 ans au moins, qui a dû en urgence trouver quelqu'un d'autre pour soigner son cheptel (l'appelant n'a pas prouvé son allégué selon lequel il avait encore soigné les bêtes pendant quelques jours, afin de laisser à l'intimée le temps de trouver une autre solution). Comme au sujet de la résiliation, l'argumentation de l'appelant ne repose que sur son interprétation erronée des accords contractuels passés avec l'intimée et il ne discute pas le constat du Tribunal civil selon lequel « une prolongation du bail se révèle en espèce intolérable pour la défenderesse » (cons. 10d, p. 22 du jugement entrepris). Effectivement, on ne voit pas comment on pourrait exiger de l'intimée qu'elle reste liée à l'appelant par les accords qui avaient été passés avec lui. Le grief, pour autant que recevable, est mal fondé.

9.a) Il convient maintenant d'examiner les conséquences économiques de la fin du bail au 31 octobre 2018, soit les conclusions reconventionnelles de la défenderesse à ce sujet.

b) Le Tribunal civil a considéré, en résumé, que comme le demandeur ne s'était pas occupé du bétail de décembre 2017 à octobre 2018, il convenait d'appliquer la clause prévue dans l'annexe au bail pour le cas d'une diminution du cheptel et de retenir que le fermage en espèces augmentait de 1'100 francs par année et par tête de bétail en moins dont le demandeur devait se charger. Sur une période de onze mois, cela représentait 11'089.65 francs, que le demandeur devait payer à la défenderesse.

c) L'appelant conteste ce raisonnement. Il relève que la section de l'annexe prise en considération se borne à définir les conséquences attachées à une diminution du cheptel de l'intimée. Celle-ci n'a jamais « déclaré la disparition d'une bête ». Comme le cheptel était composé de onze têtes au début du bail et du même nombre au terme mentionné pour la résiliation, il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité supplémentaire. Sur la période où l'appelant n'a pas assumé les soins au bétail, il devait le montant du fermage convenu dans le contrat, soit 5'000 francs par année.

d) Selon l'intimée, le texte de l'annexe au bail, relatif à l'indemnité supplémentaire, est limpide. Comme l'appelant a arrêté de s'occuper du bétail en décembre 2017, la situation était alors la même que si l'entier du cheptel avait été abattu ou vendu.

e) Au sens de la dernière partie de l'annexe au contrat de bail, une indemnité supplémentaire ne devait être due par le fermier que si la taille du cheptel baissait, ce qui était logique car un nombre moins élevé de bêtes à soigner et à nourrir aurait, pour l'appelant, conduit à un investissement moins important. Cela n'enlève rien au fait que, comme on l'a retenu plus haut, les soins à donner au bétail de l'intimée, la fourniture de fourrage, ainsi que l'évacuation et l'épandage du fumier constituaient le paiement en nature du fermage convenu, soit 5'000 francs par année, c'est-à-dire la contre-prestation pour la mise à disposition des terres désignées dans le contrat de bail à ferme. Dans l'esprit des parties, ces prestations devaient être équivalentes. Elles l'étaient d'ailleurs objectivement, dans une certaine mesure au moins (cf. cons. 6.3 let. f et g). Si le fermier ne s'acquittait pas du fermage en nature, il causait, vu le parallélisme des prestations, un dommage à la propriétaire qui s'établit à la hauteur de la somme, supposée équivalente, qu'elle aurait encaissée si elle avait affermé ses terres sans une contrepartie en nature, soit si l'annexe au bail n'avait pas existé. En d'autres termes, comme l'appelant n'a, durant une certaine période, pas exécuté sa prestation en nature, il doit l'exécution en argent, à raison de 5'000 francs par année, dont les parties ont admis ■ selon leurs accords contractuels ■ qu'ils équivalaient économiquement à la prestation en nature. L'intimée ne peut pas réclamer le beurre et l'argent du beurre et il n'y a donc pas lieu de suivre le Tribunal civil, qui se plaçait dans la perspective que le demandeur devait à la fois le fermage de 5'000 francs et les soins au bétail. Puisque l'appelant n'a plus assumé les soins au bétail depuis décembre 2017 inclus (dans ses allégués, il admettait devoir le fermage en espèces depuis le 1er décembre 2017, ce dont il convient de prendre acte) et puisque le bail a pris fin le 31 octobre 2018, l'appelant devait à l'intimée le fermage pour la période du 1er décembre 2017 au 31 octobre 2018 inclus, soit onze mois, représentant 4'583 francs (11/12 de 5'000), plus intérêts. En juillet 2018, il a déjà versé la somme de 4'270.15 francs, correspondant au fermage pour la période du 1er décembre 2017 au 30 septembre 2018, plus intérêts dès le 28 janvier 2018. Reste à payer le montant de 417 francs pour octobre 2018. Cette somme ne portera pas d'intérêts, dans la mesure où l'intimée n'en réclamait pas dans ses conclusions reconventionnelles et où la Cour de céans ne peut pas statuer ultra petita.

10. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis, en ce sens que si le rejet de la demande en annulation du congé et prolongation du bail à ferme agricole doit être confirmé, il n'en va pas de même de la condamnation du demandeur à verser 11'089.65 francs à l'intimé, le montant dû par l'appelant devant être réduit à 417 francs.

11. a) Dans la mesure où l'instance d'appel réforme la décision de première instance, en admettant partiellement l'appel et en statuant à nouveau au fond, il lui appartient d'arrêter à nouveau les frais et dépens de première instance, conformément à l'article 318 al. 3 CPC (arrêts du TF du 23.05.2019 [5A_864/2018] cons. 5.2), ceci sur la base des règles de répartition du CPC (arrêt du TF du 20.10.2015 [5A_493/2015] cons. 5.1). Concrètement, l'instance d'appel doit ainsi procéder à une nouvelle répartition des frais, soit des frais judiciaires et dépens (art. 106 CPC), pour la première instance, mais on voit mal, en revanche, ce qui justifierait une nouvelle fixation (art. 105 CPC) du montant des frais judiciaires et dépens de première instance, sauf si l'appel portait aussi sur leur montant

(CPra Matrimonial-Sörensen, n. 27 ad art. 318 CPC).

b) En l'espèce, le jugement de première instance doit être réformé et la Cour de céans statuera à nouveau sur le fond. L'appel ne porte pas sur le montant des frais judiciaires et dépens et le mémoire d'appel ne dit rien des sommes retenues en première instance pour ces postes. Il n'y a donc pas lieu de les fixer à nouveau, en appliquant l'article 105 CPC, mais bien d'en revoir la répartition entre les parties, conformément à l'article 106 CPC et en fonction du résultat de la procédure.

c) S'agissant des frais judiciaires, le Tribunal civil les a arrêtés à 3'000 francs. Vu le sort de la cause, on peut considérer que le demandeur succombe dans la même mesure que la défenderesse et répartir ces frais judiciaires par moitié entre les parties (art. 106 CPP).

d) Pour les dépens, il convient de retenir d'abord que les honoraires justifiés de la mandataire de la défenderesse s'élèvent à 19'581.30 francs, montant retenu en première instance (cons. 15b, p. 25-28, du jugement entrepris). Ceux du mandataire du demandeur ont été arrêtés à 10'000 francs par le Tribunal civil (idem). Comme déjà dit, il n'y a pas lieu de revoir ces montants, faute de critique de l'appelant à leur sujet. Une répartition par moitié doit être opérée, comme pour les frais judiciaires. Chacune des parties devant ainsi à l'autre la moitié des honoraires de celle-ci, le demandeur versera à la défenderesse, après compensation, la somme de 4'790.65 francs $(19'581.30/2 - 10'000/2)$ à titre de dépens.

12. Pour la procédure d'appel, les frais seront également répartis par moitié entre les parties. Chacune d'elles supportera donc 1'250 francs de frais judiciaires, soit la moitié des frais globaux, arrêtés à 2'500 francs. Seule l'intimée a produit une note d'honoraires pour la procédure d'appel ; elle se monte à 3'361.50 francs, mais le mémoire comprend une série d'opérations qui ne concernent pas la procédure d'appel, puisqu'elles sont antérieures au jugement entrepris. Peu importe, puisqu'on retiendra que les honoraires du mandataire de l'appelant doivent être équivalents à ceux de la mandataire de l'intimée et compensera donc les dépens.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet partiellement l'appel, dans la mesure de sa recevabilité.

2. Réforme les chiffres 2, 3 et 4 du dispositif du jugement rendu le 8 décembre 2021 par le Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz, qui deviennent :

2. Condamne Y. _____ à verser à X. _____ la somme de 417 francs, sans intérêts.

2bis. Rejette toute autre conclusion.

3. Arrête les frais judiciaires à 3'000 francs et les met par 1'500 francs à la charge de Y. _____ et par 1'500 francs à celle de X. _____.

4. Condamne Y. _____ à verser à X. _____ une indemnité de dépens fixée à 4'790.65 francs, après compensation.

3. Confirme, pour le surplus, le jugement entrepris.

4. Arrête les frais de la procédure d'appel à 2'500 francs, avancés par Y. _____, et les met pour 1'250 francs à la charge de celui-ci et 1'250 francs à celle de X. _____.

5. Dit que les dépens sont compensés, pour la procédure d'appel.

Neuchâtel, le 31 mars 2022

1 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

2 Le débiteur ne peut opposer l'exception de simulation au tiers qui est devenu créancier sur la foi d'une reconnaissance écrite de la dette.

1 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. 239).

2 La décision qui fait l'objet de l'appel est jointe au dossier.

153 Rectifié par la Commission de rédaction de l'Ass. féd. (art. 58, al. 1, LParl;RS171.10).

1 Si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant.

2 Le juge statue sur les conséquences patrimoniales de la résiliation en tenant compte de tous les éléments.

1 Lorsqu'une partie au 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.

2 Si le contrat conclu pour une durée déterminée arrive à échéance et si aucun nouveau contrat n'est conclu, chacune des parties peut intenter action en prolongation du bail au plus tard neuf mois avant l'échéance de celui-ci.

1 Le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature. Les droits du bailleur aux fruits dans le métayage sont réglés par l'usage local, s'il n'en est pas convenu autrement.

2 Le fermier doit s'acquitter des frais accessoires, sauf s'il en a été convenu autrement.

39 Introduit par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1er janv. 2004 (RO20034127;FF20024395).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.