

NE_GERICHTE CACIV.2023.31 vom 12. Juni 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.31

FR: NE_GERICHTE CACIV.2023.31 du 12 juin 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2023.31 del 12 giugno 2023

Erwägungen

E. 6

janvier 2021.

e) Par courrier du 3 juin 2021 au Tribunal civil, le défendeur a écrit qu'« il entend[ait] préciser ses propres offres de preuves » et demandait l'audition, comme témoins, de A. _____ et B. _____, proposant en outre des noms d'experts (ni dans la réponse, ni dans la duplique, le défendeur n'avait indiqué qui étaient les témoins à entendre en preuve de ses allégués, se contentant d'indiquer une preuve « par témoins »).

f) Le demandeur s'est opposé à l'audition des témoins proposés par le défendeur, en relevant que comme ce dernier ne les avait pas cités nommément dans ses écritures, notamment dans son mémoire de réponse, il avait privé le demandeur de la possibilité de réagir, en particulier dans son mémoire de réplique, en offrant des contre-témoignages.

g) Le défendeur a répliqué le 10 juin 2021 que si le nom des témoins n'était pas spécifié dans les offres de preuves, il apparaissait dans les allégués eux-mêmes, et que refuser les témoins relèverait d'un formalisme excessif.

h) Par ordonnance de preuves du 14 septembre 2021, le Tribunal civil a admis les preuves littérales déposées, rejeté l'audition des deux témoins proposés par le défendeur (défaut d'indication de leur nom dans la réponse et la duplique, soit une motivation insuffisante que l'art. 132 al. 1 CPC n'avait pas pour vocation de réparer), réservé une éventuelle expertise, invité le défendeur à déposer l'original d'une pièce et fixé une audience.

i) À l'audience du 2 mai 2022, les parties ont confirmé leurs conclusions ; les parties ont été interrogées ; il a été décidé, d'entente entre les parties et vu la difficulté à établir les faits, que les témoins A. _____ et B. _____ seraient entendus ; la décision sur d'éventuelles expertises a été renvoyée.

j) Le Tribunal civil a tenu une seconde audience le 5 septembre 2022. Il a notamment refusé de faire procéder à une expertise de la toiture, « car à supposer que l'exclusion de garantie contenue dans l'acte de vente immobilière ne s'applique pas à la toiture les éléments constitutifs pour pouvoir prétendre à la réparation en garantie des défauts ne sont pas remplis, le défendeur n'ayant ni allégué ni prouvé avoir respecté ses incombances, à savoir avoir vérifié l'état du toit aussitôt que possible et avoir avisé le demandeur du prétendu défaut sans délai ». Le défendeur a pris acte de cette décision et « réit[éré] ces moyens de preuves ». Le témoin B. _____ a été entendu. Le témoin A. _____, bien que régulièrement cité, ne s'est pas présenté. Le défendeur a maintenu sa réquisition concernant son audition. Le Tribunal civil a statué comme suit : « La juge rejette l'audition du témoin, A. _____, qui ne s'est pas présenté aujourd'hui sans excuse. Les faits relatifs à la transaction concernant les installations mobilières du domaine agricole ont été

suffisamment instruits, en particulier par l'audition de ce jour de B. S'agissant des allégués relatifs à l'étanchéité de la toiture, son témoignage n'est pas jugé pertinent par l'appréciation anticipée des preuves, en partie compte tenu des déclarations faites par les parties à ce sujet le 02.05.2022 ». Le procès-verbal mentionne ensuite ceci : « [le mandataire du défendeur] en prend acte et réitère sa réquisition ». La juge a prononcé la clôture de l'administration des preuves. Un délai a été fixé aux parties pour le dépôt de leurs plaidoiries écrites.

k) Le demandeur a déposé sa plaidoirie écrite le 27 octobre 2022, confirmant ses conclusions. Le défendeur a fait de même le 31 octobre 2022.

F. Par jugement du 21 février 2023, le Tribunal civil a condamné X. à verser à Y. la somme de 158'522.35 francs, avec intérêts à 5 % dès le 15 janvier 2019, rejeté la demande pour le surplus, condamné X. à verser au mandataire de Y. une indemnité de dépens de 14'652 francs, condamné Y. à verser à X. une indemnité de dépens de 1'628 francs, arrêté les frais judiciaires à 10'800 francs et mis ces frais pour 9'720 francs à la charge de X. et 1'080 francs à celle de Y. (pour ce dernier, sous réserve des règles de l'assistance judiciaire).

G.a) Le 29 mars 2023, X. appelle du jugement du Tribunal civil, en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que l'audition du témoin A. et une expertise soient ordonnés, puis principalement à la réforme du jugement entrepris en ce sens que la demande est rejetée, subsidiairement à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au juge de première instance, pour nouvelle décision.

b) Dans sa réponse du 13 mai 2023, Y. conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

c) Le 17 mai 2023, le juge instructeur a écrit aux parties qu'un deuxième échange d'écritures ne paraissait pas nécessaire et qu'il serait statué sur pièces et sans débats, sous réserve du droit inconditionnel de réplique, à exercer, le cas échéant, dans les dix jours.

d) L'appelant n'a pas déposé de réplique dans le délai fixé.

C O N S I D É R A N T

1. L'appel a été déposé par écrit, dans le délai légal, et il est motivé. La voie de l'appel est ouverte, ce qui n'est pas contesté. L'appel est recevable, avec cependant quelques réserves qui seront examinées plus loin (art. 308 à 311 CPC).

2.a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, in : CR CPC, 2e éd., n. 5 Intro art. 308-334).

b) 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 ou 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 ; cf. aussi arrêt du TF du 06.03.2023 [4A_462/2022] cons. 5.1.1).

3. Prétentions en réduction du prix des objets mobiliers

3.1.a) Le Tribunal civil a retenu que, pour les biens mobiliers vendus, l'avis des défauts avait été donné tardivement. Par l'inscription de la vente au registre foncier, le 2 juillet 2018, le défendeur était devenu possesseur médiat du bien-fonds no [11111], et par là-même des biens mobiliers qui avaient été vendus. Le bail à ferme passait alors au nouveau propriétaire. Dès le 2 juillet 2018, le défendeur exerçait la maîtrise multiple sur les quatre biens mobiliers acquis. Dans son courrier du 26 juillet 2018, le défendeur faisait état du fait qu'il manquait des parties aux installations vendues ; il s'agissait là de défauts décelables au terme d'une première et rapide vérification. Le défendeur disposait de quelques jours, depuis le 2 juillet 2018, pour signaler les défauts. L'avis des défauts, donné le 26 juillet 2018, était tardif.

b) L'appelant soutient que c'est la connaissance effective des défauts par l'acheteur lui-même qui est déterminante pour apprécier le point de départ du délai pour l'avis des défauts. Que l'appelant, selon les règles des droits réels, soit ici devenu possesseur médiat des immeubles vendus dès son inscription au registre foncier n'est pas pertinent. Les clés du bâtiment n'ont été remises à l'appelant que le 23 juillet 2018 (l'appelant se réfère au témoignage B. _____ pour la date de la remise), après l'accord trouvé avec le fermier avec le concours de B. _____, comme cela ressort de la quittance signée avec le fermier. L'audition du témoin A. _____ aurait été nécessaire pour établir la prise de possession de la chose vendue par l'appelant.

c) Pour l'intimé, l'appelant est bien devenu possesseur médiat des choses vendues le 2 juillet 2018 date dès laquelle il avait le droit d'avoir les clés du domaine et c'est dès cette date qu'il devait vérifier les choses vendues. Au surplus, l'appelant avait déjà visité le domaine le 17 février 2018, comme cela ressort du courrier de l'intimé du 20 du même mois.

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

Le défaut est une notion juridique. Il réside dans la divergence entre l'état réel de la chose qui a été livrée et l'état de la chose qui aurait dû être livrée selon le contrat. La chose peut donc être défectueuse au sens de l'article 197 al. 1 CO même si elle est exempte de tout défaut intrinsèque ; à l'inverse, elle peut être exempte de défaut au sens de cette disposition même si elle est affectée de défauts intrinsèques. Ce qui importe, c'est la conformité de la

chose livrée avec la chose convenue par les parties (Venturi/Zen-Ruffinen, in : CR CO I, 3^{éd.}, n. 2 ad art. 197). Le vendeur répond notamment des qualités promises, soit des assurances (manifestations de volonté) qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains manquements. Toute divergence entre l'état de la chose livrée et ces assurances constitue un défaut. Il n'est pas nécessaire que le vice en question affecte la valeur ou l'utilité de la chose pour que la responsabilité du vendeur soit engagée (idem, op. cit., n. 11 ad art. 197). Sont des qualités attendues celles qui n'ont pas été convenues par les parties ou promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. La responsabilité du vendeur est donc moins stricte que pour les qualités promises, puisqu'il faut que le vice ait une certaine gravité, entraînant au moins une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose. C'est le cas lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut (idem, op. cit., n. 14 ad art. 197).

b) D'après l'article 200 CO, le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1), ni de ceux dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, que s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2).

Pour éviter de se voir opposer l'exclusion de la garantie, l'acheteur doit procéder à un examen de la chose avant ou lors de la conclusion du contrat. Cette vérification doit être distinguée de celle qui est prévue par l'article 201 CO, laquelle intervient non à la conclusion du contrat, mais à la livraison de la chose. Ici, il suffit que l'acheteur fasse preuve de l'attention habituelle. Ce devoir de vérification n'impose en particulier pas à l'acheteur de recourir à un expert. La loi n'exige pas une négligence grossière de l'acheteur lorsqu'elle se réfère aux défauts dont il aurait dû avoir connaissance ; l'attention habituelle devrait lui permettre de découvrir même des défauts qui ne sautent pas aux yeux (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 7 ad art. 200).

c) Selon l'article 201 CO, l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit en aviser sans délai (al. 1). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement ; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3).

L'acheteur qui reçoit la chose doit examiner par les moyens appropriés si la chose présente les qualités attendues ou promises. Il suffit que l'acheteur procède aux vérifications usuelles, en fonction notamment de la nature de la chose et du genre de défaut. L'acheteur peut procéder lui-même à la vérification ou la confier à un tiers ; il n'est toutefois pas tenu de mandater un expert, à moins que cela ne soit requis par le contrat ou l'usage. Le degré de vérification dépend également des qualifications de l'acheteur. L'appréciation sera différente selon que l'acheteur a des qualifications particulières ou qu'il n'est qu'un acheteur ordinaire. Le mode et l'étendue de la vérification dépendent de la nature de la chose et des usages (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 7 et 8 ad art. 201). S'il s'agit de défauts cachés, l'acheteur doit les signaler immédiatement après leur découverte, sous réserve d'un bref délai de réaction. Il en va ainsi pour les vices qu'il ne pouvait constater

en vérifiant la chose, mais qui se révèlent plus tard, à l'usage de la chose notamment. Savoir si le défaut pouvait être ignoré légitimement de l'acheteur dépend de l'ensemble des circonstances, notamment des aptitudes de celui-ci (connaissances techniques, etc.), de la nature de la chose (objet neuf ou d'occasion, etc.), du genre de défaut et des possibilités de vérification. L'acheteur n'est pas tenu de rechercher les défauts cachés : son devoir d'examen s'épuise avec la vérification (idem, op. cit., n. 16 ad art. 201).

L'acheteur doit examiner la chose aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires. Le délai étant fonction, notamment, de la nature de la chose, du genre de défaut et du comportement qu'on peut raisonnablement exiger d'un acheteur diligent (on sera moins sévère avec un acheteur privé qu'avec un commerçant), il pourra aller de quelques jours à plusieurs mois. Ainsi, pour vérifier la qualité d'une isolation, l'acheteur doit attendre un refroidissement de la température extérieure ; pour vérifier la conformité d'un logiciel d'entreprise, l'installation du logiciel doit être terminée et l'utilisateur doit être en mesure de l'utiliser dans des conditions réelles d'exploitation. Les usages (notamment commerciaux) sont importants à cet égard. À défaut, il faut considérer le temps qui serait nécessaire à un acheteur diligent, dans les mêmes circonstances, pour procéder à la vérification. En cas de vente immobilière, la doctrine majoritaire s'accorde sur des délais plus longs dont doit pouvoir disposer l'acheteur. Par ailleurs, si l'entrée en jouissance précède l'inscription de l'acheteur au registre foncier, c'est le moment de la prise de possession qui est déterminant. À noter que le délai est objectif ; des empêchements liés à la personne de l'acheteur ne peuvent donc justifier aucune prolongation (idem, op. cit., n. 10 ad art. 201).

d) Au sens de l'article 203 CO, le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile.

e) L'article 205 CO prévoit que dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action réhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value (al. 1) et que lorsque l'acheteur a intenté l'action réhibitoire, le juge peut se borner à réduire le prix s'il estime que la résiliation n'est pas justifiée par les circonstances (al. 2).

3.3.a) X. _____ avait demandé l'audition de A. _____, en qualité de témoin, sans indiquer en preuve de quels allégués il devrait être entendu. L'audition, après avoir été refusée dans un premier temps, a été admise par le Tribunal civil à l'audience du 2 mai 2022. À l'audience du 5 septembre 2022, le Tribunal civil a constaté l'absence non excusée du témoin, pourtant régulièrement cité, et renoncé à l'entendre en considérant notamment que les faits relatifs aux installations mobilières avaient été suffisamment instruits. Selon l'appelant, l'audition de A. _____ est nécessaire, « notamment pour établir la date de prise de possession effective de la chose vendue par le défendeur ».

b) L'audition de A. _____ n'est pas utile pour trancher les questions qui doivent être ici. En effet, on sait déjà quand l'acte de vente a été signé par les parties (20 mars 2018), quand il a été inscrit au registre foncier (2 juillet 2018) et quand le fermier a remis les clés des bâtiments à l'appelant (23 juillet 2018 ; l'appelant n'a pas toujours été clair sur la date de la remise effective ; dans sa duplique, il affirmait avoir reçu les clés des bâtiments le 27 juillet 2018 ; il prétendait aussi n'avoir pas pu visiter le domaine avant la remise des clés ; son mandataire a écrit le 26 juillet 2018 pour donner un avis des défauts, en indiquant

de quels défauts il s'agissait ; on ne voit pas comment il aurait pu le faire si l'appelant n'avait visité le domaine que le 27 juillet 2018 ; en procédure d'appel, l'appelant indique la date du 23 juillet 2018 pour la remise des clés).

3.4. L'appelant n'a pas donné l'avis des défauts en temps utile. Dès l'inscription au registre foncier, le 2 juillet 2018, il était propriétaire des immeubles et en avait dès lors la possession médiante, comme l'a relevé le Tribunal civil (en se référant à l'ATF 144 III 145, cons. 3.2.1). Rien ne l'empêchait d'inspecter immédiatement les bâtiments et les installations, en particulier les installations mobilières expressément mentionnés dans l'acte de vente, s'il ne l'avait pas déjà fait le 17 février 2018 (visite avec l'intimé) ou vers le 16 avril 2018 (au moment où il négociait la première convention avec le fermier). Il pouvait en tout cas, en tant que propriétaire, exiger immédiatement du fermier, dès le 2 juillet 2018, qu'il lui donne accès aux locaux pour cette inspection. La marche normale des affaires ne pouvait pas l'empêcher de procéder ainsi et il lui incombait de vérifier les choses sans attendre, pour sauvegarder ses droits en garantie des défauts des choses vendues. L'appelant ne critique pas le constat, par la première juge, que les défauts pour lesquels il a ensuite donné avis étaient décelables au terme d'une première et rapide vérification. Il disposait ainsi de quelques jours, dès le 2 juillet 2018, pour donner l'avis des défauts. Il ne l'a donné que le 26 juillet 2018. C'était trop tard. Pour ce motif déjà, c'est à bon droit que le Tribunal civil a rejeté les prétentions de l'appelant. On notera au passage qu'il est plus que vraisemblable que l'appelant a en fait procédé à une visite du domaine dans les jours qui ont suivi le 2 juillet 2018, ou même avant : si ce n'était pas le cas, on ne comprendrait pas comment son mandataire a pu adresser au fermier, le 9 juillet 2018 déjà, un courrier recommandé dans lequel il évoquait un état lamentable des bâtiments, ainsi que des dégâts causés par le fermier (cf. le 2ème § de la convention du 23 juillet 2018 ; l'appelant s'est prudemment abstenu de produire en procédure cette lettre du 9 juillet 2018), ni comment, déjà dans la convention du 23 juillet 2018, on avait pu chiffrer à 69'400 francs « la remise en état des dégâts occasionnés par [le fermier] », ainsi que des nettoyages.

3.5.a) Au sujet de l'évacuateur de fumier, le Tribunal civil a constaté que le défendeur soutenait que l'objet vendu souffrait d'un défaut juridique, car il avait en fait été installé par le fermier. Le courrier du 27 décembre 2018 ne contenait cependant aucune référence à cette circonstance. Le prétendu défaut juridique n'avait été signalé par le défendeur que dans le cadre de sa réponse du 24 juin 2020, donc bien après le moment auquel selon l'aveu procédural du défendeur il aurait été découvert, soit encore avant le 27 décembre 2018. Il n'y avait pas eu d'avis des défauts en temps utile. Le défendeur n'avait pas allégué que le demandeur l'aurait intentionnellement induit en erreur sur les qualités juridiques de l'évacuateur de fumier, au sens de l'article 203 CO. De toute manière, la convention de reprise du 31 mai 2017 à laquelle le défendeur se référait n'avait pas été exécutée par les parties, de sorte que ni les biens immobiliers, ni les biens mobiliers qui y étaient mentionnés n'avaient été transférés au fermier. Un éventuel investissement du fermier pour la réfection de l'évacuateur de fumier n'avait aucune influence sur la propriété du bien.

b) L'appelant expose ceci : « En ce qui concerne le montant de la réduction du prix () pour l'élevateur à fumier, il équivaut clairement au prix de cette installation, soit Fr. 30'000.-, indiqué comme la propriété du vendeur dans l'acte de vente, mais qui était en réalité propriété du fermier. On est en présence d'un défaut (juridique) majeur, qui justifie la

réduction complète du prix. Il n'est par ailleurs pas concevable que le demandeur se soit de bonne foi mépris sur la propriété de cette installation. On se trouve donc en présence d'un défaut volontairement caché, de sorte que, même s'il n'a pas été spécifié de manière précise dans l'avis des défauts du 26 juillet 2018, on ne saurait de toute manière considérer que cet avis des défauts serait tardif puisque, aux termes de l'art.203 CO, le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile ».

c) L'intimé soutient que l'appelant n'a pas apporté la preuve que l'installation était propriété du fermier et ne dit rien à ce sujet dans son mémoire d'appel. De toute manière, l'avis des défauts est tardif et l'appelant n'a jamais prétendu qu'il s'agissait d'un défaut dissimulé.

d) Il faut relever que, dans son mémoire d'appel, l'appelant ne critique pas le constat du Tribunal civil au sujet de l'absence d'allégué relatif à la prétendue induction en erreur (absence d'allégué qui suffisait à justifier le rejet de la prétention du défendeur, en ce sens que s'il n'y avait pas d'induction en erreur, l'avis des défauts était tardif). La motivation de l'appel est ainsi insuffisante et l'appel est irrecevable sur cette question. De toute manière et comme le soulève l'intimé, l'appelant n'a pas apporté la preuve que l'installation était propriété du fermier et pas de l'intimé ; une convention conclue en 2017 entre l'intimé et le fermier prévoyait certes que le second deviendrait propriétaire de cette installation, mais il n'a pas été établi que cette convention aurait été exécutée.

3.6.a) Ayant retenu que l'avis des défauts n'avait pas été donné en temps utile, la première juge n'a pas traité la question d'éventuels défauts à une installation de traite, respectivement à un tank à lait.

b) Devant le Tribunal civil, l'appelant avait allégué que« les frais de réparation de l'installation de traite directe et ceux du tank à lait représentent au total un montant qui n'est pas inférieur à Fr. 8'000.- ». Il avait produit une facture du 7 septembre 2018 de F. _____ de 8'009.65 francs pour« Remise en fonction de votre traite directe et votre refroidisseur de lait au [aaaaa] ». Le 26 juillet 2018, son mandataire écrivait que« - les griffes de l'installation de traite directe font défaut ; - une partie du tank à lait manque à l'appel ; - la prise d'interrupteur du tank à lait a été arrachée ».

c) En appel, l'appelant expose que le tank à lait a dû faire l'objet d'une réparation, pour 8'000 francs en chiffres ronds ; les frais de réfection correspondent à la moins-value que l'acheteur a dû supporter.

d) Comme on l'a vu plus haut, l'avis des défauts a été tardif, ce qui scelle le sort du recours (cons. 3.4). On notera cependant, même si cet élément n'est pas décisif à lui seul, qu'il résulte clairement des pièces que les 8'000 francs environ ne concernent pas que le tank à lait que l'appelant mentionne dans son mémoire d'appel, mais aussi l'installation de traite directe.

4.Prétentions en remboursement des indemnités dues au fermier pour les investissements effectués par ce dernier

4.1.a) S'agissant de la clause relative aux prétentions justifiées du fermier, que l'acquéreur pouvait régler à la charge du vendeur (pour rappel :« toute autre prétention justifiée du fermier en lien avec le bail à ferme, notamment relative aux investissements éventuels effectués dans le bâtiment, sera assumée par le vendeur, à l'entière décharge de

l'acquéreur. Elles pourront être payées par l'acquéreur, après compensation avec d'éventuelles prétentions du bailleur vis-à-vis du fermier (fermages arriérés, dégâts causés aux bâtiments et aux installations, etc.) en déduction du prix de vente. Le vendeur donne tout pouvoir à l'acquéreur pour trouver un accord global portant sur la résiliation du bail à ferme et ses conséquences financières », le Tribunal civil a considéré que la réelle et commune volonté des parties ne pouvait pas être déterminée, faute d'éléments suffisants. On ne pouvait que constater leur désaccord quant au sens et à la portée qu'elles entendaient donner à la clause. Il fallait donc recourir à l'interprétation objective, qui amenait à la conclusion que les parties pouvaient et devaient raisonnablement comprendre qu'une prétention du fermier, pour être prise en considération, devait être « justifiée » au sens juridique du terme, en ce sens que le fermier devait pouvoir se prévaloir d'une prétention juridique fondée sur le contrat de bail à ferme. Permettre au défendeur de déterminer, selon sa propre appréciation et en l'absence de critères objectifs, l'acte de vente n'en mentionnait aucun, ce qui relèverait ou non du domaine de la prétention justifiée viderait celle-ci de tout sens et de toute portée.

b) L'appelant soutient que l'acte de vente prévoyait clairement que l'acquéreur avait tout pouvoir pour négocier les termes de la fin du bail avec le fermier et qu'il pouvait procéder à une compensation entre les indemnités versées à ce dernier au titre des investissements faits par le même, d'une part, et le prix de vente, d'autre part. Cette « clause n'est manifestement pas courante, mais elle n'est clairement pas illicite ou immorale, ce d'autant que l'accord constitue une condition suspensive à l'acte de vente ». L'acte de vente immobilière ayant été déposé et exécuté, il y avait au moins une approbation tacite du vendeur avec les termes de l'accord trouvé entre le fermier et l'acquéreur, qui portait sur une indemnité de 180'000 francs, ce dont la première juge n'a à tort tiré aucune conséquence. Aux termes de la convention, l'appelant est en droit de déduire ce montant du prix de vente convenu et donc de l'opposer en compensation. La pertinence du montant de 180'000 francs pour les investissements effectués par le fermier a été confirmée par le témoin B._____.

c) L'intimé relève qu'à suivre l'appelant, celui-ci aurait été en droit de négocier comme il l'entendait avec le fermier et que le montant, quel qu'il soit, qu'il lui verserait viendrait de toute manière en compensation du prix de vente de 180'000 francs dû au vendeur. L'argumentation « déçoue et vide de sens » de l'appelant ne permet pas de remettre en cause les considérations du jugement entrepris.

d) Le Tribunal civil a correctement exposé les principes juridiques relatifs à l'interprétation des contrats. On peut s'y référer.

e) En l'espèce, la Cour d'appel civile parvient à la même conclusion que la première juge. Même si l'acheteur du domaine recevait du vendeur le pouvoir de négocier avec le fermier les conditions de son départ des lieux, on ne peut pas envisager sérieusement que les parties à l'acte de vente aient voulu que l'acheteur puisse accepter, aux frais du vendeur, n'importe quelle prétention du fermier, que celle-ci soit justifiée ou pas. L'acte de vente doit ainsi être interprété en ce sens que les parties pouvaient et devaient raisonnablement comprendre que l'acquéreur du domaine n'aurait le pouvoir d'accepter que des prétentions « justifiées » du fermier, fondées sur le bail à ferme.

4.2.a) Selon le Tribunal civil, la construction, par le fermier, d'une stabulation libre ne pouvait pas ouvrir le droit, pour celui-ci, à une prétention justifiée contre le propriétaire, car

il n'était pas établi que le demandeur aurait donné son accord au fermier pour une telle modification de la chose affermée (même si le demandeur avait reçu copie d'un rapport d'expertise de la CNAV, dont un avenant du 4 mai 2017 mentionnait que le fermier avait réalisé une telle installation en 2016, cela ne signifiait pas que le demandeur avait donné son accord à l'installation), ceci d'autant plus qu'il s'agissait d'une modification allant au-delà de l'entretien ordinaire, de sorte que le consentement écrit du bailleur aurait été nécessaire (cf. art. 22a al. 1 et 23 al. 2 LBFA). Le défendeur avait échoué à apporter la preuve que le demandeur aurait donné son accord écrit à l'installation, de sorte qu'une indemnité fondée sur l'article 23 al. 2 LBFA était exclue. Le même avait de toute manière échoué à faire la preuve qu'un montant déterminé serait dû au fermier à ce titre, n'ayant d'ailleurs pas allégué le montant de l'investissement relatif à la construction de la stabulation, de sorte que le Tribunal civil ne serait pas en mesure de déterminer la quotité de l'éventuelle indemnité due au fermier.

b) L'appelant expose que la stabulation libre figure clairement dans un rapport d'expertise que l'intimé lui a remis, rapport qui ne contient aucune réserve au sujet de l'installation, pour une prétendue absence d'autorisation du bailleur ou d'accord du bailleur. Si l'intimé avait voulu contester les prétentions du fermier en remboursement de l'investissement consenti par ce dernier pour cette installation, il aurait dû en avvertir l'acquéreur, lequel, selon le contrat de vente, était chargé de négocier le montant de l'indemnité due au fermier. Refuser, comme le fait l'appelant, de se voir imputer sur le prix de vente le moindre montant au titre de l'indemnité payée au fermier par l'appelant relève de l'abus de droit.

c) En premier lieu, il faut constater que l'appelant ne critique pas les constats, par le Tribunal civil, du fait que l'installation d'une stabulation libre constituait une modification allant au-delà de l'entretien ordinaire, que, dans un tel cas, l'autorisation écrite du bailleur était nécessaire, que le bailleur n'avait en l'espèce pas donné cette autorisation écrite et que le fermier n'avait ainsi pas droit à une indemnité fondée sur l'article 23 al. 2 LBFA.

Que l'intimé ait eu connaissance de l'existence de l'installation, en particulier par la remise du rapport d'expertise de la CNAV), ne signifie pas qu'il était d'accord d'indemniser le fermier pour l'avoir construite, respectivement fait construire. Dans une lettre du 20 février 2018, il reprochait d'ailleurs au fermier d'avoir construit sans son autorisation. L'appelant ne prétend pas que l'intimé lui aurait dit ou laissé entendre qu'il consentirait à une indemnisation du fermier pour cela.

Selon l'article 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Sont considérés comme des comportements typiquement constitutifs d'abus de droit l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ou encore l'attitude contradictoire ; les circonstances concrètes sont déterminantes ; l'abus de droit n'est retenu que restrictivement, la loi exigeant un abus « manifeste » (ATF 143 III 279 cons. 3.1). En l'espèce, l'intimé ne commet pas d'abus de droit en se prévalant de l'absence de justification à une indemnisation du fermier, alors qu'il n'a pas attiré l'attention de l'appelant sur le fait que le fermier n'aurait pas droit à une indemnité, faute d'accord écrit du bailleur pour les travaux. Il ne tenait qu'à l'appelant, avant de s'arranger avec le fermier, mais après une première négociation avec celui-ci, de contacter l'intimé pour vérifier que celui-ci pouvait admettre

que les prétentions dudit fermier étaient justifiées. Il ne l'a pas fait.

De toute manière, le dossier ne contient aucune indication sur la valeur de l'installation de stabulation libre, respectivement sur l'indemnité qui aurait pu être due au fermier en rapport avec cette installation. Dans la convention du 16 avril 2018, l'appelant et le fermier ont fixé un dédommagement de 180'000 francs comme par hasard le montant maximal que l'appelant pouvait déduire du prix de vente pour des indemnités au fermier pour le dispositif d'évacuation du fumier et la stabulation libre, sans aucune précision. Encore dans son mémoire d'appel, l'appelant n'articule aucun chiffre pour la déduction à laquelle il prétend en rapport avec la stabulation libre. La motivation de l'appel est insuffisante pour être recevable. Cela étant, comme on le verra ci-dessous, les investissements pour l'évacuateur à fumier pouvaient être évalués à un peu plus de 30'000 francs. En 2017, l'ensemble des étables, y compris l'emplacement de stabulation libre, qui n'en constituait sans doute pas la partie la plus importante, était évalué à environ 67'000 francs, en valeur de rendement. On ne pouvait évidemment pas compter près de 150'000 francs pour la seule installation de stabulation libre.

4.3.a) Le Tribunal civil a admis que le défendeur pouvait en principe compter 31'380 francs pour des investissements consentis par le fermier en rapport avec l'évacuateur à fumier, investissements pour lesquels le fermier avait droit à un dédommagement. Cependant, le défendeur avait admis, dans l'échange d'écritures, que le montant dû par le fermier au défendeur au titre de dédommagement pour les dégradations causées à la chose affermée s'élevait à tout le moins à 69'400 francs. Compte tenu du montant inférieur de la créance du fermier à l'égard du défendeur, celle-ci avait été entièrement éteinte par compensation, cette compensation devant intervenir avant de pouvoir, cas échéant, élever une prétention envers le demandeur. Dès lors, le défendeur ne pouvait opposer aucun montant en compensation du prix de la vente mobilière, au regard de la clause contenue dans l'acte du 20 mars 2018.

b) L'appelant relève que la première juge a reconnu à tout le moins un montant de 31'380 francs « au titre de frais assumés pour la réfection d'un évacuateur à fumier. On comprend mal pour quels motifs, au final, ce montant n'a pas été admis en compensation partielle de la créance du demandeur, comme « prétention justifiée » selon les termes du jugement entrepris ».

c) Sur ce point, la motivation de l'appel est insuffisante. L'appelant ne critique en effet pas le raisonnement de la première juge, qui s'appuie sur l'acte de vente. L'appel est irrecevable à cet égard.

5. Prétentions en réduction du prix des biens immobiliers vendus

5.1. Le Tribunal civil a admis un défaut de l'installation électrique de l'immeuble, qui faisait que le défendeur disposait d'une créance compensante de 21'477.65 francs (cons. 4.3, p. 16-18). Ce n'est pas contesté en appel.

5.2.a) À l'audience du 5 septembre 2022, le Tribunal civil a renoncé à l'audition de A. _____, en retenant que l'intéressé, régulièrement cité, ne s'était pas présenté, puis notamment ceci : « S'agissant des allégués relatifs à l'étanchéité de la toiture, son témoignage n'est pas jugé pertinent par l'appréciation anticipée des preuves, en partie compte tenu des déclarations faites par les parties à ce sujet le 02.05.2022 ». Il a aussi refusé de faire procéder à une expertise de la toiture, « car à supposer que l'exclusion de

garantie contenue dans l'acte de vente immobilière ne s'applique pas à la toiture ■ les éléments constitutifs pour pouvoir prétendre à la réparation en garantie des défauts ne sont pas remplis, le défendeur n'ayant ni allégué ni prouvé avoir respecté ses incombances, à savoir avoir vérifié l'état du toit aussitôt que possible et avoir avisé le demandeur du prétendu défaut sans délai ».

b) Dans le jugement entrepris, le Tribunal civil, après avoir constaté que le défendeur faisait valoir que le demandeur lui aurait caché un défaut relatif à l'étanchéité de la toiture, défaut qui aurait été signalé au demandeur par le fermier avant la vente, a retenu que, suite à une visite du domaine le 17 février 2018, le demandeur avait adressé plusieurs correspondances au fermier, constatant divers problèmes et notamment la réfection de l'évacuateur à fumier, à laquelle le fermier avait procédé et dont le demandeur admettait devoir répondre ; si le fermier avait fait part d'un important problème d'étanchéité du toit, celui-ci aurait pu être mentionné dans ces correspondances, mais il n'en avait rien été ; le défendeur n'avait apporté aucun élément de preuve tendant à démontrer que le demandeur aurait eu connaissance du défaut d'étanchéité de la toiture et aurait ainsi adopté un comportement dolosif. Le défendeur n'avait pas prouvé de dissimulation frauduleuse. Il pouvait donc être exigé de l'acquéreur qu'il respecte les incombances relatives à l'avis des défauts. Les travaux avaient déjà été devisés le 23 août 2018. Ce jour-là au plus tard, le défendeur avait connaissance du problème d'étanchéité. Il n'en avait fait état que dans son mémoire de réponse du 24 juin 2020. C'était tardif.

c) L'appelant expose que l'audition de A._____ aurait été nécessaire pour établir que l'intéressé avait signalé à l'intimé les problèmes d'étanchéité de la toiture de l'un des bâtiments objets de la vente, et donc que le défaut avait été volontairement caché à l'acheteur par le vendeur au moment de la vente. Une expertise se justifie en outre pour faire la preuve des frais de réfection de la toiture. L'appelant avait allégué que A._____ avait informé l'intimé du fait que le toit de l'un des bâtiments présentait des fuites et nécessitait une réparation. S'il avait pu apporter la preuve de l'allégation, par l'audition du témoin A._____, le caractère frauduleusement caché ■ au sens de l'art.199 CO ■ de ce défaut d'étanchéité aurait pu être établi, avec pour conséquence que l'appelant aurait pu se prévaloir d'une moins-value.

d) Selon l'intimé, quand bien même A._____ déclarerait avoir signalé le défaut d'étanchéité à l'intimé, cela ne permettrait pas d'en déduire que ce dernier aurait frauduleusement caché un quelconque défaut à l'acquéreur lors de la vente ; ce dernier n'a d'ailleurs jamais expliqué en quoi il aurait été trompé et quel aurait été le comportement dolosif du vendeur ; au demeurant, on peine à comprendre comment l'appelant peut venir se plaindre pour la première fois le 24 juin 2020 d'un problème d'étanchéité qui aurait déjà existé en mars 2018. Une expertise est également inutile.

e) D'après l'article 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

Quand cette disposition exige que le vendeur ait « frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose », l'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve l'acheteur. La notion de dol au sens de cette disposition implique nécessairement que le vendeur ait connaissance du défaut. L'article 199 CO devrait viser tous les comportements pouvant être

qualifiés de dolosifs au sens de l'article 28 CO. Le dol par omission ne peut être admis qu'en cas de violation d'un devoir d'informer du vendeur ; un tel devoir peut découler du contrat, de la loi ou des principes généraux ou d'un rapport de confiance entre les parties (tel un rapport de négociation du contrat). Le devoir d'informer n'existe cependant pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur. C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention appropriée; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de « l'attention habituelle ». Lorsque le contrat contient une clause exclusive de garantie, on peut toutefois attendre de l'acheteur, qui accepte de ne plus pouvoir se prévaloir de certains défauts, qu'il examine (plus) attentivement la chose avant la conclusion du contrat (le devoir de vérifier la chose va dès lors au-delà de « l'attention habituelle » dont l'acheteur doit, en général, faire preuve). Il n'en va différemment que lorsque la vérification plus attentive de la chose n'est pas (ou n'est que difficilement) possible ou ne peut raisonnablement être exigée de l'acheteur, ou lorsque le vendeur dissuade l'acheteur d'y procéder ou s'attend à ce que celui-ci n'y procédera pas en raison du rapport particulier de confiance qu'il entretient avec lui. Le Tribunal fédéral applique par analogie la jurisprudence en matière d'escroquerie (art. 146 CP) (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199).

f) Comme déjà rappelé plus haut, l'article 203 CO prévoit que le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile.

L'expression « induire en erreur intentionnellement » n'a pas de portée propre : l'article 203 CO vise tous les comportements dolosifs couverts par l'article 28 CO, pour autant cependant que ces comportements soient de nature à tromper l'acheteur sur les qualités de la chose. Commet en particulier un dol le vendeur qui fournit intentionnellement à l'acheteur des indications fausses sur la qualité de la chose vendue ou qui ne révèle pas des circonstances que la bonne foi en affaires lui impose de signaler à son cocontractant lors des pourparlers ; le vendeur peut soit induire l'acheteur en erreur, en dissimulant certains défauts ou en simulant certaines qualités, soit exploiter (intentionnellement) l'erreur dans laquelle se trouve l'acheteur. Il n'est pas nécessaire que le comportement frauduleux soit précisément lié à la vérification ou à l'avis des défauts (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 4 ad art. 203).

g) À titre préalable, on retiendra que des déclarations que A. _____ pourrait faire aujourd'hui ou aurait pu faire à fin 2022 n'auraient pas vraiment de force probante, en raison de l'écoulement du temps et du fait que l'intéressé avait lamentablement géré le domaine et donc ne serait sans doute pas enthousiaste pour en parler et que, déjà convoqué, il ne s'était pas présenté sans prendre la peine de s'excuser, de sorte qu'il faut admettre qu'il préférerait ne pas s'exprimer sur la cause. Dans ces conditions, ce que pourrait dire le témoin ne serait pas véritablement fiable. Les dates qu'il pourrait indiquer pour une éventuelle information donnée à l'intimé au sujet de problèmes relatifs au toit le seraient encore moins.

Même s'il était entendu et déclarait, par hypothèse, avoir mis l'intimé au courant d'un problème d'étanchéité du toit, cela ne signifierait pas encore que l'intimé aurait commis un dol en n'en parlant pas à l'appelant au moment de conclure le contrat avec lui. Déjà, il n'y aurait aucune certitude quant au moment où le fermier aurait fait part du problème à l'intimé, soit si c'était avant ou après la conclusion de l'acte de vente entre l'appelant et

l'intimé. Ensuite, comme l'a relevé le Tribunal civil, il serait assez surprenant qu'un problème d'étanchéité, s'il avait été sérieux, ne soit pas mentionné dans l'une ou l'autre des correspondances que l'intimé a adressées au fermier en février 2018. On serait également surpris que le fermier n'en ait rien dit à l'appelant et à B. _____ au cours des discussions qui ont entouré la conclusion des conventions des 16 avril et 23 juillet 2018. Selon le témoin B. _____, le fermier « avait expliqué avoir fait de nombreux travaux de menuiserie et de charpente malgré le fait que le domaine avait été refait suite à son incendie. Il faut dire que A. _____ faisait un peu ce qu'il voulait ». Il faut en déduire qu'on ne saurait pas si le fermier avait causé lui-même le problème d'étanchéité, par des travaux mal à propos, s'il avait signalé un problème significatif à l'intimé, problème dont celui-ci aurait dû informer l'acheteur, etc. En d'autres termes, un comportement dolosif de l'intimé, équivalant à une escroquerie de droit civil, ne pourrait pas être établi.

Enfin, il faut bien dire que certains éléments laissent sceptique. En lien avec le problème d'étanchéité de la toiture, l'appelant a produit un « Rapport suite [aux] investigations », daté du 23 août 2018 et établi par G. _____ SA ; le rapport mentionne diverses constatations au sujet d'un écoulement, ainsi que des motifs et conséquences de celui-ci, puis énumère une liste de « [t]ravaux à réaliser », comprenant notamment la dépose du plafond complet, le remplacement d'une descente, la fourniture et la pose d'un nouveau plafond, la création de grilles de ventilation et les échafaudages nécessaires à l'exécution ; le « [m]ontant calculé » était de 18'896.85 francs TTC, « [s]elon descriptif des travaux à réaliser » ; sur la pièce produite, on trouve une mention manuscrite « Payé le 25.08.2018 », à côté du montant. L'appelant n'a pas produit de facture en relation avec ces travaux. Interrogé devant le Tribunal civil sur l'absence de facture, il a déclaré : « Je vous réponds que j'ai fait effectuer les travaux et que j'ai payé la facture ». Sur le fait que le devis est daté du 23 août 2018 et que, selon la mention manuscrite, le paiement serait intervenu deux jours plus tard, il a dit : « C'est effectivement étonnant. Peut-être G. _____ s'est-il trompé ? Je vérifierai l'original à la maison » (il n'est ensuite pas revenu sur le sujet). On ne s'explique pas comment il se fait qu'alors que l'appelant aurait été en possession du devis G. _____ du 23 août 2018 et aurait fait procéder aux travaux et payé une facture, aucune facture n'a été produite et, encore moins, comment il se fait que le problème d'étanchéité n'ait pas été mentionné dans la lettre que le mandataire de l'appelant a adressée le 27 décembre 2018 à celui de l'intimé, lettre dans laquelle il était précisément question de divers défauts des biens vendus.

En fonction de ce qui précède, il faut retenir que l'appelant n'a pas établi à satisfaction de droit que l'intimé l'aurait intentionnellement induit en erreur sur l'état de la chose vendue. L'appelant était au courant du problème au plus tard le 23 août 2018. Il n'a pas donné l'avis des défauts (la première mention d'un problème se trouve dans la réponse du 24 juin 2020), pourtant nécessaire puisqu'il ne pouvait pas se prévaloir de l'article 203 CO. Il ne peut pas faire valoir des prétentions en garantie.

6. Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté, aux frais de l'appelant (art. 106 CPC). Celui-ci devra, pour la procédure d'appel, verser une indemnité de dépens à l'intimé ; ce dernier n'a pas produit de mémoire d'honoraires et il convient donc de fixer les dépens au vu du dossier (art. 105 al. 2 CPC) ; en fonction de l'activité déployée en appel par le mandataire de l'intimé, il paraît équitable de fixer l'indemnité à 1'500 francs.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1.Rejette l'appel et confirme le jugement entrepris.

2.Met les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 8'500 francs, à la charge de l'appelant, qui les a avancés.

3.Condamne l'appelant à verser à l'intimé, pour la procédure d'appel, une indemnité de dépens de 1'500 francs, TVA comprise.

Neuchâtel, le 12 juin 2023

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