

Tribunal fédéral – 5A\_804/2020

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 9 mars 2021

Bail à ferme agricole

Droit de préemption ;  
notion de décision finale,  
partielle et incidente

Art. 90, 91 et 93 LTF

Une décision de deuxième instance **qui autorise un fermier à exercer son droit de préemption sur un immeuble et qui renvoie la cause à l'instance inférieure pour qu'elle statue sur les modalités de l'exercice du droit de préemption est une décision incidente au sens de l'art. 93 LTF** (consid. 1.3).

Rappel des notions de décision finale (consid. 1.2.2.1) et de décision partielle (consid. 1.2.2.2).

#### Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
Schöbi et Bovey.

Greffière : Mme Ahtari.

#### Participants à la procédure

A.,  
représenté par Me Jean-Marie Allimann, avocat,  
recourant,

contre

B.,  
représenté par Me Jean-Francis Renggli, avocat,  
intimé.

#### Objet

exercice du droit de préemption du fermier,

recours contre la décision de la Cour suprême du canton de Berne, 2e Chambre civile, du 25 août 2020 (ZK 19 229).

Faits :

A.

**A.a. Le 29 janvier 2000, un contrat de bail à ferme agricole a été conclu entre le couple C. et le couple D. portant sur les parcelles n° 26 de U. et n° 866 de V., dont le début a été fixé au 1er mai 2000.**

A.b. Le 1er mai 2004, B. et D. ont signé un contrat intitulé " Betriebsgemeinschaft " ayant pour objet l'exploitation en commun des parcelles propriétés de D., de même que celles que celui-ci affermait.

A.b.a. Le 13 mai 2013, une " annexe 3 " au contrat de bail à ferme agricole a été conclu entre B. et C. ayant pour objet le sort de ce contrat suite au départ de D. et de son épouse pour l'étranger. Il en ressortait que **B. reprenait le contrat en tant que nouveau fermier** (" [...] übernimmt B. das Pachtverhältnis als neuer Pächter. ").

A.c. **Le 10 octobre 2016, un contrat de vente avec constitution d'une part au gain, d'un droit de préemption et d'un droit de réméré a été conclu entre A. et C., ayant pour objet les immeubles des feuillets n   26 de U. et n   866 de V.**

Le 17 suivant, **A. a informé B. qu'il avait acquis " la ferme de [son] oncle C. W." pour l'exploiter lui-même et que le bail à ferme agricole ne serait pas reconduit.**

B.

B.a.

B.a.a. **Le 1er février 2018, B. a introduit une demande auprès du Tribunal régional Jura bernois-Seeland, Agence du Jura bernois (ci-après : tribunal) contre A. Il a conclu à ce qu'il soit autorisé à exercer son droit de préemption sur les immeubles feuillets n   26 de U. et n   866 de V.** et qu'il soit ordonné au Conservateur du registre foncier du Jura bernois, à V., d'inscrire le demandeur en qualité de seul propriétaire des immeubles feuillets n   866 du ban de V. et n   26 du ban de U., à la place du défendeur et aux conditions du contrat de vente conclu le 10 octobre 2016 entre le défendeur et C., par exercice du droit de préemption, inscription à opérer après que le demandeur aura remis au registre foncier l'autorisation d'acquérir à délivrer par la Préfecture du Jura bernois.

A. a conclu à ce que le demandeur soit débouté de toutes ses conclusions.

Dans sa réplique, B. a ajouté une conclusion subsidiaire à sa demande, à savoir que l'exercice du droit de préemption dans l'étendue du contrat de bail à ferme du 29 janvier 2000 conclu entre D., en qualité de fermier, et C., en qualité de propriétaire, soit admis.

B.a.b. **Par décision incidente du 19 mars 2019, le tribunal a autorisé le demandeur à exercer son droit de préemption sur la parcelle de l'immeuble n   26 du ban de U. dans l'étendue du contrat de bail du 29 janvier 2000.**

B.b.

B.b.a. **Par mémoire du 17 avril 2019, A. a formé appel contre cette décision auprès de la Cour suprême du canton de Berne (ci-après : cour suprême).** Il a conclu à sa réforme, en ce sens que l'intimé soit débouté de ses conclusions portant sur l'exercice d'un droit de préemption sur les immeubles feuillets n   26 du U. et n   866 de V.

Le 11 juin 2019, **B. a conclu au rejet de l'appel précité et a déposé un appel joint par lequel il a conclu à la réforme de la décision attaquée, en ce sens qu'il lui est accordé le droit de préemption aussi sur l'immeuble feuillet n   866 du ban de V.,** et, en tout état de cause, que le dossier soit renvoyé à la première instance pour qu'elle fixe les modalités de l'exercice du droit de préemption.

A. a conclu au rejet de l'appel joint.

B.b.b. **Par arrêt du 25 août 2020, la cour suprême a rejeté l'appel et admis l'appel joint.** En conséquence, elle a autorisé B.    exercer son droit de préemption sur la " parcelle de l'immeuble " n  26 du ban de U. dans l'étendue du contrat de bail du 29 janvier 2000 et sur l'entier de la " parcelle de l'immeuble " n   866 du ban de V., puis elle a renvoyé la cause à la première instance pour qu'elle statue sur les modalités de l'exercice du droit de préemption.

C.

**Par acte post   le 25 septembre 2019, A. exerce un recours en matière civile contre cet arrêt.** Il conclut principalement à sa réforme, en ce sens que la demande de B. portant sur l'autorisation relative à son droit de préemption sur la " parcelle de l'immeuble " n   26 du ban de U. et sur la parcelle n   866 du ban de V. soit rejetée, et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, il se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans la constatation des faits et de la violation des art. 47 al. 1 et 2, 57, 58 LDFR et 19 LBFA.

Des observations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 139 III 252 consid. 1.1).

**1.1. Le recours est dirigé contre une décision qui autorise l'intimé à exercer son droit de préemption sur un immeuble dans l'étendue d'un contrat de bail à ferme et sur une autre, dans son entier, et qui renvoie la cause à la première instance pour qu'elle statue sur les modalités de l'exercice du droit de préemption**, étant précisé que le droit de préemption se fonde sur le même contrat de vente pour les deux immeubles et que ceux-ci étaient affermés en vertu d'un même contrat de bail à ferme.

**Le recourant affirme qu'il s'agit d'une décision finale, au sens de l'art. 90 LTF.** Il justifie son point de vue en argumentant que la décision met fin définitivement au litige en accordant l'exercice du droit de préemption sur les immeubles litigieux, les modalités de cet exercice ne remettant pas en cause le droit lui-même.

1.2.

1.2.1. Le recours en matière civile est recevable contre les décisions qui mettent fin à la procédure (art. 90 LTF), les décisions partielles (art. 91 LTF) ainsi que les décisions préjudicielles et incidentes qui sont notifiées séparément et qui portent sur la compétence ou sur une demande de récusation (art. 92 al. 1 LTF). Les autres décisions préjudicielles et incidentes notifiées séparément peuvent faire l'objet d'un recours si elles peuvent causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).

1.2.2.

1.2.2.1. **La décision finale (art. 90 LTF) est celle qui met un terme à l'instance**, qu'il s'agisse d'un prononcé sur le fond ou d'une décision reposant sur le droit de procédure. La jurisprudence a certes reconnu la possibilité de qualifier, exceptionnellement, un arrêt de renvoi de décision finale au sens de l'art. 90 LTF lorsque l'autorité de première instance ne dispose plus de la moindre marge d'appréciation. Toutefois, **en principe, les arrêts de renvoi sont des décisions incidentes, susceptibles de faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral aux conditions fixées par les art. 92 et 93 LTF, et ce même lorsque, à la suite de l'arrêt de renvoi, l'autorité de première instance ne dispose plus que d'une marge d'appréciation étroite** (ATF 144 III 253 consid. 1.4).

1.2.2.2. **La décision partielle est celle qui, sans terminer l'instance, règle définitivement le sort de certaines des prétentions en cause (art. 91 let. a LTF), ou termine l'instance seulement à l'égard de certaines des parties à la cause (art. 91 let. b LTF).**

La décision partielle **n'est qu'une variante de la décision finale**. La lettre a de l'art. 91 LTF a essentiellement pour objet le cumul objectif d'actions, en ce sens qu'elle tient compte du fait que la partie aurait pu faire valoir ses différentes prétentions dans des procédures distinctes, de même que le juge aurait pu ordonner une disjonction des causes (ATF 146 III 254 consid. 2.1) ; il en va également ainsi lorsqu'il n'y a pas de cumul des prétentions, mais une demande divisible et que les conclusions relatives à certains postes ont été définitivement tranchées. Dans cette hypothèse, la demande aurait pu être limitée aux seuls postes alloués et la décision rendue n'est pas un préalable nécessaire pour statuer sur les autres postes (ATF 146 précité consid. 2.1.3).

**Ainsi, une décision est dite partielle lorsque le juge statue de manière définitive sur une partie de ce qui est demandé, qui aurait pu être jugée indépendamment des autres prétentions formulées.** Cette indépendance implique donc d'une part que la prétention tranchée ait pu faire l'objet d'un procès séparé, d'autre part que la décision attaquée tranche de manière définitive une partie du litige (ATF 141 III 395 consid. 2.4; 135 III 212 consid. 1.2). **Il doit dès lors s'agir de prétentions distinctes, et non pas seulement de diverses questions de droit matériel se rapportant à la même prétention.** L'indépendance prescrite à l'art. 91 let. a LTF suppose, d'une part, que les conclusions traitées auraient pu, théoriquement, donner lieu à un procès séparé et, d'autre part, que la décision attaquée tranche définitivement une partie du litige, sans qu'il existe de risque que la décision à rendre sur le reste de la demande se trouve en contradiction avec la décision déjà entrée en force (arrêt 4A\_482/2017 du 17 juillet 2018 consid. 1.2). **En résumé, la décision partielle suppose qu'il soit non seulement possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais aussi que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées** (ATF 146 précité consid. 2.1.4; arrêt 4A\_300/2020 du 24 juillet 2020 consid. 4.2).

1.3. En l'espèce, la décision n'est ni finale, ni même partielle, étant donné que l'action a été introduite en vue de faire trancher le droit de préemption tant quant à son principe qu'à ses modalités et que le renvoi de l'autorité cantonale au premier juge porte sur une question qui n'a pas encore été tranchée, soit les modalités de la prétention. Or, le recourant n'expose pas en quoi un des cas visés par l'art. 91 let. a LTF serait rempli, notamment quant à l'indépendance du droit de préemption selon les parcelles concernées. Au contraire, il argumente lui-même que les modalités dont il est question se rapportent aux deux parcelles. Au vu du renvoi au premier juge, **force est donc de constater que la décision attaquée est de nature incidente, au sens de l'art. 93 LTF, et le recourant ne prétend pas que les conditions de cette norme seraient remplies**, alors qu'il lui incombe de motiver la recevabilité de son recours sur ce point (ATF 141 III 80 consid. 1.2).

2.

En définitive, le recours est irrecevable. Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la 2e Chambre civile de la Cour suprême du canton de Berne.

Lausanne, le 9 mars 2021

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

Le Président : Herrmann

La Greffière : Achtari