

BGer 4A_337/2022 vom 24. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_337_2022

FR: TF 4A_337/2022 du 24 octobre 2023

IT: TF 4A_337/2022 del 24 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF et 46 al. 1 let. b LTF) par les demandeurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF), dans une affaire de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF), la question même de savoir si la cause a pour objet une habitation relevant aussi du droit du bail (ATF 135 III 483 consid. 1.1.1), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

E. 2.2

La détermination de la volonté réelle et commune des parties au contrat au sens de l' art. 18 al. 1 CO (volonté subjective) relève de l'appréciation des preuves par le juge, cas échéant, 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 qui permet d'établir 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. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités; arrêt 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.1).

E. 2.3

De même, la détermination de l'intention des parties, soit la constatation d'un fait interne qui se déduit souvent de manifestations extérieures, notamment leur intention ou non de lier une construction au sol de façon durable au sens de l' art. 677 CC , relève de l'appréciation des preuves (ATF 81 II 267 consid. 4).

E. 3.1

Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2; 133 III 545 consid. 2.2; arrêt 4A_399/2008 du 12 novembre 2008 consid. 2.1, non publié in ATF 135 III 112). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

E. 3.2

Pour satisfaire à l'obligation de motiver le recours selon l' art. 42 al. 2 LTF , le recourant doit critiquer la motivation de l'arrêt cantonal; il ne peut pas se contenter de reprendre mot pour mot, devant le Tribunal fédéral, la même motivation que celle présentée devant la cour cantonale, sous peine d'irrecevabilité de son grief (ATF 134 II 244 consid. 2.1; arrêts 4A_56/2022 du 8 mars 2022 consid. 5.2 et les arrêts cités; 4A_529/2021 du 18 novembre 2021 consid. 2.1, 8 et 9; 4A_584/2019 du 13 janvier 2020).

E. 4

Les locataires demandeurs, qui ont été au bénéfice de baux portant chacun sur une portion de terrain appartenant à l'État de Vaud depuis les années 1960, puis de droits de superficie jusqu'à la fin de l'année 2000 et sont, depuis lors, titulaires de baux tacites, ont élevé des chalets sur ces terrains. L'État bailleur a résilié les baux le 26 juin 2019. Les locataires ont ouvert chacun une action en annulation, respectivement en constatation de la nullité ou inefficacité, en annulation de la résiliation et en prolongation de bail.

De son côté, l'État bailleur, défendeur, a conclu à l'expulsion des locataires et à la remise en état des terrains.

Demeurent litigieuses devant le Tribunal fédéral, sur l'action principale, les questions de la validité des résiliations, sous plusieurs aspects (cf. consid. 5 à 7), et, sur l'action reconventionnelle, uniquement la recevabilité de celle-ci (cf. consid. 8 ci-dessous).

A. Sur l'action principale

E. 5

Pour statuer sur la validité des résiliations des baux, qui portent sur les terrains loués et, partant, sur le bien-fondé des actions introduites, il est nécessaire d'examiner tout d'abord, au regard des règles des droits réels, si les chalets construits sur ces terrains sont des constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC ou s'ils en sont des parties intégrantes au sens de l'art. 642 CC. En effet, de cette qualification dépend non seulement la question de savoir qui est propriétaire des chalets, mais également la question de savoir s'il s'agit de baux d'habitations qui sont soumis aux règles de résiliations formelles de tels baux et qui bénéficient de la protection des art. 271 ss CO.

E. 5.1

Selon l'art. 667 al. 1 CC, fondement légal du principe de l'accession, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. Pour les constructions, la portée de ce principe est concrétisée aux art. 667 al. 2, 642 et 677 CC. Cette dernière disposition limite le champ d'application du principe de l'accession (ATF 92 II 227 consid. 2b). Autrement dit, selon le système de la loi, les constructions qui remplissent les conditions de l'art. 677 CC et sont donc mobilières ne sont pas soumises au principe de l'accession, alors que celles qui sont durablement unies au fonds et en sont des parties intégrantes (art. 642 CC) y sont soumises. Il en découle que les constructions mobilières demeurent la propriété de ceux qui les ont établies, alors que les constructions unies durablement au fonds appartiennent au propriétaire de ce fonds.

Il y a donc lieu de déterminer quels sont les critères qui permettent de distinguer les constructions mobilières des constructions qui sont des parties intégrantes.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 677 al. 1 CC, les constructions légères, telles que chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure, appartiennent aux propriétaires de ces choses.

Selon la jurisprudence, le législateur suisse n'a repris la notion, ni du droit allemand, qui met l'accent sur l'élément subjectif de l'intention de la relation durable, ni du droit français, pour lequel l'aspect objectif de la liaison au sol est déterminant, mais il a repris ces deux éléments dans sa définition des choses mobilières, comme le faisaient les droits cantonaux antérieurs (ATF 92 II 227 consid. 2a). Une construction mobilière doit présenter deux éléments: un élément subjectif, qui est l'intention des parties d'établir une relation temporaire entre la chose et le fonds, et un élément objectif, qui consiste en un lien externe entre la chose et le fonds, qui doit être, dans une certaine mesure, reconnaissable extérieurement (ATF 92 II 227 consid. 2b).

Reprenant l'opinion de Meier-Hayoz (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, n. 13 in fine ad art. 642 CC et n. 7 ad art. 677 CC), la jurisprudence précise que lorsqu'une construction présente l'une ou l'autre des caractéristiques des exemples énumérés à l'art. 677 al. 1 CC, à savoir ceux de chalets, boutiques, baraques, dont l'énumération n'est d'ailleurs pas exhaustive, l'intention des parties de procéder à un rattachement seulement temporaire revêt

une importance particulière (besondere Bedeutung) (ATF 92 II 227 consid. 2b). Ce n'est que si la construction est rattachée au sol par un lien matériel beaucoup plus intense (in intensiverer Verbindung) qu'il faut admettre d'emblée qu'il s'agit d'une construction durable (Dauerbaute), et cela alors même que les parties n'auraient voulu l'édifier que provisoirement (ATF 92 II 227 consid. 2b).

Autrement dit, de la même manière que l' art. 642 al. 2 CC renvoie à l'usage local pour définir la notion de partie intégrante ("ce qui, d'après l'usage local, constitue un élément essentiel"), l' art. 677 CC reprend les cas de constructions qui étaient considérées comme des choses mobilières dans les droits cantonaux antérieurs (cf. ATF 92 II 227 consid. 2a). Pour de telles constructions, l'intention des parties est le premier critère (MEIER-HAYOZ, op. cit., n. 7 ad art. 677 CC). Cette intention doit être appréciée à la date d'érection de la construction; les documents contractuels revêtent donc une importance déterminante (ATF 100 II 8 consid. 2b). Ce n'est en définitive que si cette construction a été dès le début unie au sol de manière si intense que, selon l'usage local, elle en constitue un élément essentiel, c'est-à-dire qu'elle en est une partie intégrante, que l'intention des parties n'est pas décisive. Si l'usage local joue un rôle subsidiaire dans la notion de partie intégrante, il permet néanmoins de trancher les cas limites (STEINAUER, Les droits réels, T. I, 6e éd. 2019, n. 1456).

Ainsi, il a été jugé que le fait que les fondations de la construction mobilière ont été bétonnées ne lui enlève pas cette qualité, car le bétonnage des fondations se fait aussi pour des constructions typiquement temporaires (ATF 92 II 227 consid. 2c); de même, des chalets ou cabanons, existant de longue date et constituant à l'origine un village de pêcheurs et qui sont posés sur des pilotis, n'ont pas de lien suffisamment intense avec le sol pour être des parties intégrantes du fonds, le fait qu'ils soient raccordés aux égouts et connectés au réseau électrique et téléphonique ne suppléant pas au manque de lien intense (arrêt 4C.293/2001 du 11 décembre 2001, Faits A. et consid. 4b). En revanche, il a été admis que des éléments préfabriqués qui ont été intégrés à une usine présentent un lien intense parce qu'ils ne sont pas nécessaires seulement pour assurer l'ancrage de la construction, mais parce qu'ils ont été intégrés pour devenir eux-mêmes une partie de l'usine liée durablement au sol (ATF 92 II 227 consid. 2c); il en va de même de trois garages préfabriqués, dont notamment les faces latérales sont enterrées à moitié, qui ne sont pas des constructions faites sans intention de les lier au fonds de manière durable (ATF 105 II 264 consid. 1). Si, parfois, le Tribunal fédéral a mis davantage l'accent sur l'élément objectif, c'était en raison des circonstances particulières et de la prétention invoquée.

La conclusion d'un droit de superficie n'est pas déterminante pour apprécier l'union matérielle de la construction avec le fonds, puisqu'aucun droit de superficie ne peut et ne doit être constitué en présence de constructions mobilières (ATF 98 II 199 consid. 3).

Enfin, un élément de la chose est une partie intégrante au sens de l' art. 642 al. 2 CC lorsqu'il est essentiel à celle-ci, au point qu'il ne peut en être séparé sans la détruire, la détériorer ou l'altérer. La chose elle-même, qui en cas d'enlèvement pourrait être détruite, détériorée ou altérée, est, lorsqu'il s'agit d'une construction sur un fonds, le fonds lui-même, et non la construction mobilière. Le critère de la destruction ou de l'altération ne s'applique donc pas aux choses mobilières de l' art. 677 CC .

E. 5.3.1

En l'espèce, les chalets litigieux entrent dans la catégorie des choses mobilières visées par l'art. 677 CC. L'élément subjectif de la notion, soit l'intention des parties de ne pas élever des constructions destinées à y rester à demeure, revêt ainsi une importance particulière; sont ainsi déterminants les documents contractuels signés par les parties au moment de la conclusion des baux et l'érection des chalets.

A la suite du Tribunal des baux, la cour cantonale a constaté que les contrats de bail de 1961 et 1963, passés entre les prédécesseurs des parties au procès et l'État, prévoyaient que les maisonnettes de vacances, dont l'édification était autorisée, devraient être enlevées en cas de résiliation des baux portant sur les fonds. Il en découle que l'intention des parties lors de l'édification des chalets n'était pas que ceux-ci soient installés durablement sur les fonds de l'État. D'ailleurs, les demandeurs n'ont pas démontré que l'intention, notamment celle de l'État, aurait changé par la suite. Au contraire, l'intention d'ériger des constructions éphémères a été réaffirmée à plusieurs reprises postérieurement. La cour cantonale en a conclu que les constructions étaient donc mobilières.

Examinant ensuite les griefs soulevés par les locataires appelants, qui soutenaient que les chalets étaient des parties intégrantes des fonds, la cour cantonale a considéré que le fait que les chalets étaient en place depuis des décennies n'est pas le critère déterminant, car l'intention doit être examinée au moment de l'érection de la construction. Quant au grief tiré de l'existence de droits de superficie entre 1966, respectivement 1967 et le 31 décembre 2000, la cour cantonale a relevé qu'il était prévu que les propriétaires devaient enlever les chalets à l'échéance et nettoyer et égaliser le terrain. Si de tels droits ont été inscrits, c'est parce qu'avant l'ATF 98 II 199, la servitude de superficie était admise pour des constructions mobilières, dont la propriété séparée pouvait ainsi apparaître au registre foncier. Si cette pratique admise à l'époque est aujourd'hui incorrecte, elle ne permet pas de reprocher à l'État défendeur un comportement contradictoire et le non-respect des règles du droit.

E. 5.3.2

Les locataires recourants contestent que la volonté de l'État, exprimée dans les contrats de bail initiaux, d'obtenir la restitution des terrains libres de tout aménagement, permette de déduire que les constructions devaient être temporaires. Par là, les recourants veulent s'en prendre à l'appréciation de l'intention de l'État telle que retenue par la cour cantonale, mais ils ne tentent pas d'en démontrer l'arbitraire. Leur grief est donc irrecevable. D'ailleurs, ils confondent les circonstances nécessaires à la subsumption de l'élément subjectif avec celles servant à la subsumption de l'élément objectif.

Lorsque les recourants qualifient de peu convaincante la motivation de la cour cantonale relative à la pratique du droit de superficie, en particulier en relation avec le problème du registre foncier, ils ne la réfutent pas. Au demeurant, ils méconnaissent que c'est la qualité de chose mobilière qui est décisive et que, si un droit de superficie a été constitué pour une telle chose, il est sans objet.

Pour le surplus, les recourants se limitent à affirmer que les parties ont reconnu que les constructions pouvaient perdurer au-delà de l'extinction du droit de superficie, attestant ainsi de leur caractère durable, et que c'est précisément ce qui a été fait puisque ces édifices ont été maintenus à la suite de la conclusion de baux tacites, ce dont ils déduisent que les constructions seraient revenues à l'État, propriétaire du fonds, à l'échéance des droits de superficie. Ce faisant, ils insistent sur la durée pendant laquelle ces chalets ont été

maintenus en place - qui n'est pas décisive -, et non sur l'intention des parties lorsqu'ils ont été érigés. Au demeurant, alors qu'ils se sont toujours considérés comme propriétaires de ces chalets, qu'ils ont eux-mêmes construits, ils affirment désormais que ceux-ci auraient fait retour au propriétaire du fonds : or, non seulement ils adoptent là un comportement contradictoire qui ne mérite aucune protection, mais encore ils font mine d'ignorer qu'il était prévu qu'à l'extinction des droits de superficie, les propriétaires devaient enlever leurs constructions.

E. 5.4

En ce qui concerne l'élément objectif, lorsque l'on se trouve en présence de choses énumérées à l'art. 677 CC, seul un lien avec le sol si intense (in intensiverer Verbindung) qu'il faille en déduire d'emblée l'existence d'une partie intégrante, pourrait faire échec à la qualification de construction mobilière. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'y a pas lieu de "favoriser le critère objectif".

E. 5.4.1

Il ressort des constatations de fait du premier jugement, reprises en résumé dans l'arrêt attaqué (puisque la cour cantonale se limite à répondre aux griefs des appelants), que les chalets litigieux sont des constructions en bois ayant pour seules fondations des systèmes de poutraisons (pilotis en béton/métal ou semelles filantes en pierre et béton), enterrés sur une faible profondeur et sur lesquels ils reposent. Leur édification n'a pas nécessité de travaux d'excavation particuliers et leurs dimensions demeurent modestes. L'enlèvement de ces édifices ne causerait aucun dégât significatif à la parcelle elle-même, une telle opération impliquant uniquement le creusement de trous peu importants, tant en termes de surface que de profondeur, à l'endroit des fondations.

Le Tribunal des baux en a déduit que ces chalets sont des constructions mobilières, leur lien au sol étant lâche. Il a considéré que cette qualification était conforme à la jurisprudence de l'arrêt 4C.293/2001, le raccordement à l'électricité, à l'eau courante et aux égouts n'étant pas de nature à en modifier la qualification. Enfin, il importait peu que ces constructions ne puissent, par hypothèse, être déplacées telles quelles.

Examinant les seuls griefs des appelants, la cour cantonale estime que le lien est plus faible que pour l'enlèvement d'une piscine préfabriquée, comme dans l'arrêt 5D_77/2017, que les appelants n'ont pas démontré que les surfaces et volumes des chalets se distinguaient des autres cas tranchés par la jurisprudence et, enfin, que les conséquences de l'enlèvement des chalets doivent être appréciées par rapport au fonds, et non par rapport aux chalets à enlever.

E. 5.4.2

Sur la base de ces faits, on ne saurait déduire que l'élément subjectif, soit l'intention des parties d'établir des chalets mobiliers, qui devaient être enlevés à la fin du bail, devrait être écarté parce que la façon dont les chalets ont été établis dans les années 1960 en aurait d'emblée fait des parties intégrantes. Rien dans les constatations de fait ne permet de dire que tel était le cas. Les recourants n'indiquent d'ailleurs pas, dans leur recours, quels allégués et moyens de preuve ils auraient présentés concernant leur établissement à cette époque-là, dont on ignore tout. Rien ne permet non plus de constater que les présents cas seraient différents de celui de l'arrêt 4C.293/2001, comme l'affirment les recourants.

En tant qu'ils persistent dans leur comparaison avec la piscine objet de l'arrêt 5D_77/2017, se plaignant de constatations manifestement inexacts des faits, les recourants ne démontrent aucun arbitraire : d'ailleurs, en ce qui concerne l'élément subjectif, on ne voit pas en quoi une piscine installée par son propriétaire pour être utilisée durablement par les occupants de la maison devrait servir de point de comparaison pour apprécier le cas d'un chalet installé par le locataire d'un terrain, loué par l'État, au bord d'un lac, à la condition expresse de son enlèvement à l'échéance du bail.

Quant à la motivation de la cour cantonale au sujet du droit de superficie, son sort a été scellé ci-dessus (cf. consid. 5.3.2).

E. 5.5

Au vu de ce qui précède, la cour cantonale n'a pas violé le droit à la preuve des recourants en refusant d'ordonner une expertise pour déterminer la nature (actuelle!) de la fixation au sol des chalets. Ce faisant, elle n'a pas non plus violé leur droit d'être entendu.

Le fait qu'il sera nécessaire de remblayer et d'égaliser le terrain après l'enlèvement des chalets est une conséquence qui a été d'emblée prévue par les parties aux contrats de bail. Les recourants ne peuvent en déduire que les biens-fonds en subiront des destructions partielles, ce qui devrait, selon eux, conduire à qualifier les chalets de parties intégrantes, puisque l'appréciation doit se faire par rapport au fonds (cf. consid. 5.4.1).

E. 6

Les chalets étant des constructions mobilières, dont les locataires sont propriétaires, il s'impose d'examiner au regard des règles applicables au bail portant sur des terrains nus les autres griefs des recourants concernant la validité des résiliations qui leur ont été notifiées.

E. 6.1

Il y a lieu d'examiner tout d'abord le grief de "bail de durée déterminée". Se référant à un courrier du 31 mars 2006 qu'un représentant de l'État a adressé à la commune dans laquelle sont situés les chalets, les locataires appelants soutenaient que les baux seraient depuis lors de durée déterminée, soit jusqu'au décès des actuels bénéficiaires, ce dont on doit déduire implicitement qu'ils soutiennent que les résiliations qui leur ont été notifiées ne seraient pas valables. Ils se plaignent d'arbitraire dans la détermination de la volonté réelle des parties et de violation des art. 18 al. 1 CO et 255 CO.

E. 6.1.1

La cour cantonale a estimé que ce courrier du 31 mars 2006 d'un Conseiller d'État à la commune n'a pas été adressé aux locataires, qu'il ne peut donc pas être considéré comme une offre et qu'il n'a pas fait et ne pouvait pas faire l'objet d'une acceptation de leur part. La cour cantonale a jugé qu'il en va de même de la prétendue proposition qui aurait été acceptée par décision du Conseil d'État du 14 décembre 1994, dès lors que ce document est un acte interne à l'État, dont il n'est pas établi qu'il était destiné aux locataires. Elle a ainsi constaté qu'aucune volonté réelle des parties de conclure, après l'échéance des droits de superficie, un bail jusqu'au décès des bénéficiaires des chalets, n'a été prouvée. Quant à la volonté objective, aucune déclaration de l'État ne pouvait être comprise, de bonne foi, comme accordant aux locataires actuels la possibilité de demeurer sur les terrains jusqu'à leur décès, puisque tous les actes prévoient l'enlèvement des chalets et, au demeurant, puisque les bénéficiaires sont aujourd'hui différents.

E. 6.1.2

En ce qui concerne la volonté subjective des parties, les recourants ne se prévalent plus de la décision du 14 décembre 1994. Certes, ils invoquent que la cour cantonale a omis d'apprécier la circulaire du 30 mars 1995 par laquelle l'État a annoncé aux superficiaires que les chalets seraient maintenus jusqu'aux décès de leurs titulaires. Ils omettent toutefois de préciser que ce maintien à titre provisoire devait être soumis à certaines conditions, dont ils ne disent rien et ils ne s'en prennent pas à la motivation de la cour cantonale selon laquelle cette possibilité n'a plus été voulue après l'échéance des droits de superficie, soit après le 31 décembre 2000. Ils ne démontrent pas non plus que les bénéficiaires "actuels" à l'époque de la circulaire de 1995 ou du courrier de 2006 qui se réfère à une décision de 1994, seraient encore en vie. Ils ne s'en prennent pas non plus à l'interprétation de la volonté objective des parties, le paragraphe de leur recours contenant le terme de "bonne foi" ne satisfaisant à l'évidence pas aux exigences de l' art. 42 al. 2 LTF .

Lorsqu'ils taxent d'arbitraire l'appréciation d'un paragraphe du courrier du 30 mars 2006, dont ils déduisent qu'il serait un indice postérieur de la volonté des parties de conclure un bail à vie, ils méconnaissent que, comme l'a relevé la cour cantonale, ce courrier ne leur était pas adressé et ne constituait donc pas une offre au sens de l' art. 3 CO . De plus, il fait état d'une autorisation "à bien plaire de la part de l'État" avant d'en exprimer la cause par les termes "puisque les baux ont été prolongés jusqu'au décès des actuels titulaires". Compte tenu des autres éléments du contexte de ce contrat, il n'était donc pas arbitraire (cf. consid. 2.1 ci-dessus) de privilégier le terme "d'autorisation à bien plaire" à celui d'obligation contractuelle, ce d'autant que, comme on vient de le voir, les recourants ne démontrent pas que les bénéficiaires de l'époque seraient encore en vie. La critique des recourants consiste pour l'essentiel en une copie de leur appel, qui entraîne son irrecevabilité.

E. 6.2

Les recourants invoquent encore la "nullité des résiliations, faute de pouvoir des signataires", autrement dit un second motif d'invalidité des résiliations. Selon eux, les résiliations seraient nulles parce qu'elles n'auraient pas été signées par des personnes ayant les pouvoirs de représenter l'État, propriétaire et bailleur.

E. 6.2.1

Le Tribunal des baux a admis la validité des résiliations signées par M. K. _____, directeur général de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) en se basant sur l'interrogatoire du témoin M. _____ et des pièces produites par celui-ci à l'audience du 9 septembre 2020: il a retenu que le Conseil d'État avait délégué la compétence de signer les baux à loyer aux chefs de département, en l'occurrence le chef du département des Finances et des Relations extérieures (DFIRE), et que ledit département avait sous-délégué cette compétence à ses chefs de services et d'office, ainsi que cela ressort des Directives et règles à usage interne de l'État (Directives DRUIDE n° 9.1.6) et de l'extrait de la décision du Département des finances et des relations extérieures sous-déléguant la compétence en matière de baux à loyers à tous les cadres supérieurs des services dudit département, avec en annexe la liste des 237 baux signés depuis 2001 par M. K. _____, qui est au bénéfice de cette sous-délégation. Le tribunal a également estimé que celui qui a la compétence de conclure les baux a aussi, par voie d'interprétation, celle de les résilier. Le fait que les résiliations aient été encore contresignées par le Directeur général de la DGE n'affecte pas la validité de celles-ci.

En appel, les recourants ont invoqué que l'État n'aurait pas produit le registre de délégation des compétences, ont taxé la pièce sous-déléguant la compétence en matière de baux à loyers "de prétendue délégation de compétence" qui "sort d'on ne sait où" et soutenu que M. K. _____, directeur, ne serait pas un cadre supérieur, et ont exigé la production du registre de délégations, concluant qu'à défaut, la preuve que les résiliations auraient été signées par une personne autorisée n'était pas apportée.

E. 6.2.2

Dans leur présent recours en matière civile, les recourants reprennent la motivation sus-indiquée. Dans la mesure où elle consiste en une simple copie de leur appel, elle est irrecevable (cf. consid. 3.2). Au demeurant, d'une part, il ne résulte pas des faits constatés par le Tribunal des baux que les demandeurs auraient contesté en audience les propos du témoin interrogé ou les pièces produites par celui-ci et exigé des preuves supplémentaires, de sorte que leur grief doit être écarté parce que contraire aux règles de la bonne foi en procédure (art. 52 CPC); d'autre part, on ne décèle aucun arbitraire dans l'appréciation des déclarations du témoin et des pièces qu'il a produites, d'abord par le tribunal, puis par la cour cantonale qui estime ne pas voir pourquoi le chef de la Direction ne serait pas apte à engager l'État. De surcroît, dans la mesure où ils semblent soutenir désormais que la preuve d'une sous-délégation à M. K. _____ ne pourrait être établie que par une déclaration du Conseil d'État validant les résiliations, ils font valoir un grief nouveau, qu'ils n'avaient pas soulevé en instance cantonale et qui est donc irrecevable (ATF 143 III 290 consid. 1.1).

Leur grief de violation des art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, pour défaut de motivation, est infondé. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner leur grief relatif à la ratification des résiliations, dans lequel ils se limitent à soutenir, sans plus ample démonstration, qu'elle serait arbitraire.

Quant à leur grief de formalisme excessif en ce qui concerne l'appelant A. _____, il est ainsi devenu sans objet.

E. 6.3

Puisqu'il a été admis que les baux portent sur des terrains, la règle de l' art. 2661 CO qui régit la forme du congé des baux d'habitations et les règles sur la protection contre les congés concernant les baux d'habitations des art. 271 ss CO ne sont pas applicables, contrairement à ce que soutiennent les recourants.

La cour cantonale s'est posée la question de l'application par analogie des art. 271 ss CO - que le Tribunal fédéral avait laissée ouverte s'agissant d'une construction élevée à grands frais sur le terrain loué par le locataire, qui pouvait s'attendre à ce que le bail ne soit pas résilié -, mais a décidé que celle-ci pouvait rester ouverte. En effet, selon elle, comme les contrats de bail des terrains prévoient expressément qu'en cas de résiliation, les chalets devront être enlevés, les locataires ne pouvaient de bonne foi soutenir que l'État leur avait fourni des assurances qu'ils pourraient demeurer de façon durable sur les immeubles litigieux et donc invoquer un droit à la protection contre les congés des art. 271 ss CO .

Le grief des recourants ne s'en prend pas à cette motivation, mais consiste en un simple "copié-collé" du grief correspondant de leur appel, de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable.

E. 7

Dans un dernier grief relatif à l'action principale, les recourants invoquent la violation du principe de la bonne foi, concluant à la violation des art. 271 CO et 2 al. 2 CC.

E. 7.1

Comme on vient de le voir, la violation de l' art. 271 CO n'entre pas en ligne de compte.

E. 7.2

Quant à l'abus de droit, la cour cantonale a considéré que l'attitude de l'État n'était pas contradictoire puisque, dès la conclusion des contrats, celui-ci avait clairement dit que les chalets, dont la construction avait été autorisée, devraient être enlevés en cas de résiliation des baux.

Les recourants ne s'en prennent pas à cette motivation, mais reprennent pour l'essentiel en un "copié-collé" les considérations de leur appel, y compris sur les faits nouveaux qu'ils invoquent. D'ailleurs, au regard du droit du bail applicable à la location de terrains, les griefs tirés de l'absence de procédure de planification et de nécessité d'un reboisement urgent n'ont pas à être pris en considération. On relèvera que les recourants ont bénéficié d'un très long bail de la part de l'État, depuis les années 1960, et que, désormais, la décision de l'État, en tant que bailleur qui a résilié les baux afin de donner une nouvelle affectation à son terrain, relève de son droit absolu de bailleur et propriétaire.

B. Sur la reconvention

E. 8

Dans son mémoire de réponse et de demande reconventionnelle, l'État défendeur a conclu à l'expulsion des locataires en ce sens qu'ordre leur soit donné de remettre en état les terrains en enlevant les chalets et tout autre objet et, en cas d'inexécution de leur part, que l'autorité d'exécution y procède sur sa réquisition. La cour cantonale a confirmé l'expulsion ordonnée par le Tribunal des baux.

Les recourants se plaignent de violation de l' art. 224 al. 1 CPC . En bref, selon eux, les conclusions du défendeur constituent une action reconventionnelle, qui, si elle avait été intentée à titre principal, aurait été soumise à la procédure ordinaire en raison de sa valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. et qui, partant, ne peut être formée à l'encontre d'une demande principale soumise à la procédure simplifiée en vertu de l' art. 243 al. 2 let . c CPC.

E. 8.1

Bien que les recourants mentionnent avoir été privés de la possibilité de se déterminer par écrit sur les conclusions reconventionnelles, ils n'invoquent, ni ne démontrent avoir subi un quelconque préjudice de ce fait, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner cette question, faute de grief motivé.

E. 8.2

Avant d'examiner la question de la procédure applicable, il est nécessaire de statuer sur la qualification des conclusions prises par le défendeur. La cour cantonale considère que les conclusions en évacuation et remise en état ne sont pas des conclusions reconventionnelles, car elles sont en quelque sorte incluses dans l'objet de l'action principale. Les recourants le contestent et font valoir qu'il s'agit bien d'une reconvention, qui pourrait faire l'objet d'une action séparée du bailleur en expulsion du locataire selon l' art. 267 CO .

E. 8.2.1

La reconvention est une notion de procédure, et non de droit de fond. Elle ne vise que l'action formée par le défendeur dans l'instance introduite par le demandeur, de sorte que les deux actions s'opposent l'une à l'autre. Seul celui qui est formellement défendeur à la procédure peut prendre des conclusions reconventionnelles (ATF 149 III 23 consid. 4.1).

Aux termes de l' art. 267 al. 1 CO , à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Cette disposition fonde ainsi l'obligation pour le locataire de restituer les locaux et de les remettre en état et le droit correspondant du bailleur à la restitution et à la remise en état.

Dans l'action en contestation du congé, le demandeur conclut à la nullité ou à l'annulation du congé, voire à la prolongation du bail; il ne conclut pas lui-même à sa propre expulsion. C'est le défendeur qui conclut, reconventionnellement, à ce que le demandeur lui restitue les locaux, en se prévalant de son droit découlant de l' art. 267 CO . Le bailleur peut aussi agir indépendamment en expulsion, par une action séparée.

E. 8.2.2

En l'espèce, le bailleur défendeur a conclu à la restitution des terrains et à leur remise en état conformément à l' art. 267 al. 1 CO . Il s'agit donc bien d'une reconvention.

E. 8.3

Il y a lieu d'examiner désormais si, comme le soutiennent les recourants, la reconvention ne serait, en l'espèce, pas soumise à la même procédure que l'action en constatation de la nullité, respectivement en annulation du congé.

E. 8.3.1

Selon l' art. 243 al. 2 let . c CPC, la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant, notamment, sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail.

Selon la jurisprudence, la notion de " protection contre les congés " doit être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée - moins formelle et plus rapide (art. 244 ss CPC) - et d'une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2). Selon le sens et l'esprit de cette jurisprudence, le litige relève donc de la " protection contre les congés " dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail, que ce soit par exemple en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire ou en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel ou de l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée; peu importe que le juge ait été saisi par le locataire de conclusions en inefficacité, invalidité, nullité ou annulation à titre principal et/ou subsidiaire, respectivement en prolongation du bail, ou qu'il l'ait été par le bailleur de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion ou en constatation de la fin du bail (ATF 146 III 63 consid. 4.2; 144 III 346 consid. 1.2.2.1; 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2).

Autrement dit, lorsque le locataire introduit une action en contestation de la résiliation portant sur un bail d'habitation (art. 271 ss CO), soumise à la procédure simplifiée sans égard à la valeur litigieuse, le bailleur peut prendre dans la même procédure des conclusions reconventionnelles en expulsion des locataires, également recevables sans égard à la valeur

litigieuse. Est réservé le cas spécial de l'action en expulsion intentée par le bailleur selon la procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC , laquelle est soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC) et à la maxime des débats (art. 255 CPC a contrario).

E. 8.3.2

Les recourants soutiennent cependant que, dans le cas d'espèce, les conclusions reconventionnelles en expulsion du bailleur seraient soumises à la procédure ordinaire, et non à la procédure simplifiée applicable à la demande principale.

Selon l' art. 224 al. 1 CPC , le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale.

Selon la jurisprudence, le but de cette disposition est d'empêcher que le défendeur ne puisse, en déposant une reconvention d'une valeur supérieure à 30'000 fr., provoquer un transfert de la cause devant le tribunal compétent pour la procédure ordinaire (art. 224 al. 2 CPC) et faire perdre, par la même occasion, au demandeur les avantages de la procédure simplifiée (arrêt 4A_534/2020 du 29 janvier 2021 consid. 2.1), qui est essentiellement, en matière de bail, une procédure moins formaliste, plus rapide et imposant au juge d'établir les faits en application de la maxime inquisitoire simple (ou sociale; art. 247 al. 2 let. a CPC).

En l'occurrence, tel n'est pas le risque encouru par les demandeurs. C'est uniquement parce qu'ils ont allégué qu'ils bénéficient de baux d'habitations - thèse qui ne pouvait être écartée d'emblée -, que le tribunal des baux a appliqué la procédure simplifiée en raison de la matière, sans égard à la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let . c CPC). Sous l'angle de l'économie des procédures, il est évident que la reconvention en expulsion et en remise en état du terrain, qui est la conséquence de la fin du bail et lui est donc connexe, doit être traitée au cours du même procès. Au demeurant, en l'espèce, les recourants ne se plaignent pas d'avoir subi un quelconque désavantage du fait que la reconvention a été soumise à la procédure simplifiée. Soutenir, comme ils le font, que l'action principale serait soumise à la procédure simplifiée, sans égard à la valeur litigieuse, parce qu'elle porte sur des baux d'habitations, et que la reconvention devrait être soumise à la procédure ordinaire parce qu'elle ne porte pas sur des baux d'habitations et que la valeur litigieuse serait supérieure à 30'000 fr. relève d'une attitude contradictoire qui ne mérite aucune protection (art. 2 al. 2 CC). On relèvera que le mandataire des recourants a lui-même soutenu, en tant qu'auteur de doctrine, qu'il serait particulièrement contre-productif de soumettre l'expulsion à la procédure ordinaire alors que la contestation du congé est soumise à la procédure simplifiée; lorsque le locataire requiert l'annulation du congé, il faut autoriser le bailleur à requérir l'expulsion à titre reconventionnel, quelle que soit la valeur litigieuse de la demande reconventionnelle, et admettre au regard de l' art. 224 al. 1 CPC que cette demande est soumise à la même procédure que la demande principale, i.e. à la procédure simplifiée (BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16e Séminaire sur le droit du bail, 2010, n° 143, cité dans l'arrêt 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.2.1; BOHNET/CONOD, Bail et procédure civile suisse : premiers développements, in 17e Séminaire sur le droit du bail, 2012, n° 60).

E. 8.4

Au vu de ce qui précède et puisqu'aucun autre grief n'est dirigé contre l'admission de la reconvention sur le fond, le recours doit être rejeté sur ce point également.

E. 9

Il s'ensuit que le recours en matière civile doit être rejeté aux frais de ses auteurs (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). Aux termes de l' art. 68 al. 3 LTF , en règle générale, aucuns dépens ne sont alloués, notamment, aux cantons lorsqu'ils obtiennent gain de cause dans l'exercice de leurs attributions officielles. La location de terrains appartenant à l'État ne relevant pas des attributions officielles de celui-ci, puisqu'il agit comme le ferait un particulier, des dépens seront alloués à l'État, qui a mandaté un avocat.

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