

FR_GERICHTE 102 2022 43 vom 13. März 2023

FR Kantonsgericht, 2023-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_43

FR: FR_GERICHTE 102 2022 43 du 13 mars 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2022 43 del 13 marzo 2023

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 31

mars 2022 par A._____ et B._____ Sàrl. Le même-jour, il a partiellement admis la requête de sûreté déposée le 14 avril 2022 par C._____ et D._____, astreignant A._____ et B._____ Sàrl à fournir solidairement des sûretés d'un montant de CHF 10'000.- en garantie des dépens de C._____ et de D._____. La requête de mesures provisionnelles formulée dans l'appel du 11 mars 2022 a été retirée par A._____ et B._____ Sàrl en date du 8 juillet 2022. Le 28 novembre 2022, C._____ et D._____ ont déposé une réponse et ont principalement conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement au rejet de l'appel déposé par A._____ et B._____ Sàrl. F. Me Nicolas Kolly a produit sa liste de frais en date du 13 février 2023. Me Sébastien Bossel a produit sa liste de frais le 22 février 2023. En outre, il s'est déterminé sur la liste de son confrère la jugeant largement surévaluée. en droit 1. 1.1. La décision attaquée, qui porte principalement sur une action en constatation de l'inexistence d'un contrat bail à ferme agricole, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1

Tribunal cantonal TC Page 4 de 13 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). La décision attaquée arrêtant la valeur litigieuse à CHF 600'000.-, l'appel est ouvert (art. 308 al. 2 CPC). 1.2. La décision attaquée ayant été notifiée au mandataire de A._____ et de B._____ Sàrl le 9 février 2022, l'appel interjeté le 11 mars 2022 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). 1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.4. A._____ et B._____ Sàrl soutiennent que le Tribunal a violé l'art. 157 CPC ainsi que leur droit d'être entendu en ne procédant pas à l'audition de plusieurs témoins, alors qu'ils n'auraient jamais retiré ces réquisitions de preuve. Étaient en particulier requis les auditions de Y._____, compagne de A._____, ainsi que de Z._____. A._____ affirme avoir été en contact direct avec ces derniers, dès l'instant où le contrat de bail aurait été conclu, et que ceux-ci auraient été témoins directs des dispositions qu'il a prises en tant que fermier. Leurs auditions permettraient, d'après les appelants, de prouver qu'un contrat de bail à ferme agricole a été conclu oralement. De leur côté, les intimés relèvent qu'aucun allégué clair n'indique quel témoin aurait participé à quelle conversation et que A._____ a affirmé qu'il n'y avait personne qui était présent lors de la prétendue conclusion du contrat de bail à ferme agricole oral. Ils ajoutent que les faits relatifs à Z._____ n'ont pas été allégués en première instance, de telle sorte qu'ils sont irrecevables au stade de

l'appel. En outre, les appelants n'ont pas maintenu ces réquisitions de preuve lors des débats et ne se sont pas opposés à la clôture de la procédure probatoire, alors que les témoins n'avaient pas été entendus. 1.4.1. En vertu de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Le juge apprécie donc librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis. Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés, ceci afin de favoriser la découverte de la vérité matérielle (arrêt du TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Le principe de la libre appréciation des preuves est violé lorsque des moyens de preuve déterminés se voient refusés par avance, de manière générale, toute force probante ou que le tribunal lors de son appréciation des preuves ne suit pas sa propre conviction (ATF 137 II 266 consid. 3.2 ; arrêt TF 4A_253/2022 du 11 janvier 2023 consid. 6.1.2). 1.4.2. Dans le cas d'espèce, A._____ et B._____ Sàrl ne se sont pas opposés à la clôture de la procédure probatoire. Quoiqu'il en soit, les déclarations de Y._____ risquaient de ne pas être objectives au vu de la relation qu'elle entretient avec A._____. S'agissant de Z._____, les appelants ont affirmé que les discussions avaient été menées sans témoin (PV du 10 novembre 2021, l. 65), de telle sorte que son audition n'aurait également pas permis de prouver la conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole oral. Ce raisonnement vaut également pour les autres témoins mentionnés dans la réponse et la duplique, pour lesquels les appelants n'ont au demeurant pas invoqué de motifs suffisants pour qu'il soit procédé à leur audition. Dans ces conditions, le Président pouvait, sans contrevenir à l'art. 157 CPC ni au droit d'être entendu des appelants, s'abstenir de procéder à l'audition des témoins.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 1.5. Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, puisque toutes les pièces nécessaires au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 2. Dans leur mémoire d'appel, les appelants soutiennent, dans un premier temps, que la décision de première instance découle d'une constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC) et qu'elle souffre d'arbitraire (art. 9 Cst.). En substance, ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir constaté l'existence d'un contrat de bail à ferme oral qu'ils auraient conclu avec C._____ et D._____, ce après la vente aux enchères du domaine agricole. Ils soutiennent que, en retenant qu'aucune preuve directe de l'existence d'un tel contrat n'a été apportée, ils leur imposeraient de produire une preuve impossible à apporter. En effet, les discussions entre les parties ont eu lieu sans témoin et sans laisser de trace écrite. 2.1. Dans un premier temps, les appelants rappellent que X._____, le fils de A._____, a opté pour un apprentissage d'agriculteur. Il est reproché au Tribunal de ne pas avoir pris en compte cet élément. A._____ soutient, en effet, qu'il n'aurait pas encouragé son fils à entamer cette formation s'il pensait que son fils ne pourrait pas reprendre l'exploitation du domaine, dont il s'estimait être fermier. Les appelants requièrent alors l'audition de X._____, si ce fait ne devait pas être considéré comme établi. De leur côté, les intimés invoquent l'art. 55 al. 1 CPC. Cet élément n'ayant jamais été allégué par les appelants jusqu'alors, ils concluent à l'irrecevabilité de ce grief, précisant qu'il n'existe quoi qu'il en soit pas de lien entre le choix de formation de X._____ et l'existence d'un contrat de bail à ferme oral entre les parties, de sorte que son audition s'avère inutile. Il n'est pas contesté que X._____ a débuté un apprentissage en tant qu'agriculteur en août 2020 (PV du 10 novembre 2021, l. 82-95). À ce moment-là, son père faisait toutefois déjà l'objet d'interdictions d'exploiter le domaine agricole (décision du Président du 26 mai

2020), mais aussi de disposer ou de vendre les récoltes (décision du Président du 15 juin 2020), ce à chaque fois sous la menace de l'art. 292 CP. En outre, les intimés avaient adressé aux appelants un courrier, en date du 27 janvier 2020, les informant notamment de leur volonté d'exploiter eux-mêmes le domaine agricole. Il est alors surprenant que A. _____ ait encouragé son fils à entamer une formation d'agriculteur en vue d'exploiter un domaine agricole ayant fait l'objet d'une vente forcée et par laquelle les intimés ont acquis l'ensemble de l'entreprise agricole en décembre 2019. Au vu des décisions rendues les 26 mai et 15 juin 2020 par le Président, A. _____ savait pertinemment que l'exploitation du domaine était fortement compromise et même impossible. De leur côté, les intimés ont toujours été clairs dans leurs déclarations dans la mesure où ils ont constamment affirmé vouloir exploiter eux-mêmes le domaine agricole, ce que les appelants ont d'ailleurs explicitement reconnu dans leur appel (appel du 11 mars 2022, p. 8). Dans ces conditions, le Tribunal était fondé à écarter cet élément. Ce grief doit ainsi être rejeté. 2.2. Les appelants soutiennent ensuite que la conclusion du contrat oral a probablement eu lieu lors de la semaine précédant le 14 janvier 2020, tout en reconnaissant qu'il s'agissait d'une période durant laquelle A. _____ était uniquement associé de la société B. _____ Sàrl et qu'il ne disposait pas de la signature individuelle. Ceci n'est toutefois, d'après eux, pas un obstacle à la conclusion du contrat, puisque l'art. 38 CO prévoit que, en l'absence de pouvoir interne conféré au représentant par le représenté, le contrat reste valable lorsque celui-ci a ratifié le contrat, ce qui a manifestement été le cas, de telle sorte que le contrat a pu légalement être conclu (appel du 11 mars 2022, p. 4). Pour leur part, C. _____ et D. _____ rejoignent l'avis du Tribunal selon lequel A. _____ ne disposait légalement pas du pouvoir lui permettant d'engager ladite société. Ils

Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 ajoutent que l'éventuelle ratification du contrat passé oralement par A. _____ n'a jamais été alléguée, ni prouvée et concluent à l'irrecevabilité de ce grief. 2.2.1. D'après l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat. Ainsi, le représenté est lié si, malgré l'absence de pouvoirs internes du représentant, il a ratifié l'acte de celui-ci (arrêt TF 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4.1). 2.2.2. En l'espèce, il ressort du dossier de la cause que AA. _____ était seule gérante de la société B. _____ Sàrl et détentrice de la signature individuelle jusqu'au 27 janvier 2020. Partant, lors de la prétendue conclusion du contrat de bail à ferme, à une date située entre le 1er et le 14 janvier 2020, A. _____ n'était pas en mesure d'engager la société. Dans leur argumentation, les appelants sous-entendent en réalité que AA. _____, prétendue représentée, aurait par la suite ratifié l'acte passé par oral par son père, alors dépourvu de pouvoir au moment de la soi-disant conclusion du contrat. Le fait que AA. _____ aurait validé l'acte passé par oral n'a d'ailleurs jamais été allégué ni démontré par les appelants dans le cadre de la procédure de première instance. Cela étant, ce grief doit également être rejeté dans la mesure où il ne permet pas de conclure à l'existence d'un contrat de bail à ferme entre les parties, qui plus est en l'absence de ratification par AA. _____. 2.3. A. _____ et B. _____ Sàrl soutiennent en outre que les comportements des parties permettraient de démontrer qu'elles s'étaient mises d'accord sur le fait que les appelants allaient continuer à exploiter le domaine agricole, et ce malgré la vente aux enchères. D'après eux, l'exploitation du domaine n'a jamais cessé, puisqu'ils n'auraient pas été informés durant le mois de janvier 2020 qu'ils n'étaient pas fondés à le faire et que ce n'est que, par le courrier du 27 janvier 2020, que C. _____ et D. _____ auraient manifesté une volonté contraire. Les appelants invoquent en particulier un passage de ce courrier (le

destinataire est individuellement avisé de la résiliation de toute location et utilisation intégrale des locaux) et l'interprètent comme une preuve de l'existence d'un contrat de bail. De leur côté, les intimés rappellent que le domaine agricole a été acquis le 10 décembre 2019 lors d'une vente aux enchères et qu'en date du 17 décembre 2019, notifiée le 3 janvier 2020, l'Autorité foncière cantonale a transmis une autorisation d'acquisition à C. _____ ainsi qu'à D. _____. Cette autorisation est entrée en force le 13 janvier 2020. Le courrier dénué d'ambiguïté est intervenu peu de temps après, soit 14 jours après, et précisait que le domaine agricole leur avait été définitivement attribué, qu'il serait exploité directement par leurs soins et qu'ils entendaient entrer en possession de leur bien de manière définitive avec effet au 1er mars 2020 au plus tard. Le terme utilisé de résiliation est impropre et ne signifie pas qu'un quelconque contrat de bail a été conclu, ceci d'autant plus qu'ils n'étaient pas encore représentés par un avocat à ce moment-là. Les intimés relèvent également que le courrier du 18 mars 2020 ne fait état que d'un contrat de bail écrit daté du 1er janvier 2019, et ils ne se réfèrent pas à un prétendu contrat de bail conclu en la forme orale. Il n'y a d'ailleurs été fait référence qu'à partir de mai 2021, dans la réponse à la demande du 1er mars 2021 de C. _____ et D. _____. À l'instar du Tribunal, les intimés considèrent que le courrier du 27 janvier 2020 n'était qu'une mesure de précaution. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ne ressort pas des pièces du dossier que les parties auraient convenu que A. _____ allait pouvoir continuer à exploiter le domaine agricole, malgré la vente forcée. La décision de l'Autorité foncière cantonale du 17 décembre 2019 précisait déjà que les immeubles en cause constituaient une entreprise agricole vendue en sa totalité, que

Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 C. _____ entendait exploiter lui-même l'entreprise agricole en cause et qu'il n'existait aucun titulaire de droits au sens de l'art. 83 al. 2 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11). Dans leur courrier du 27 janvier 2020, les intimés ont confirmé aux sociétés B. _____ Sàrl et AB. _____ SA que le domaine leur avait été définitivement attribué et qu'ils entendaient exploiter eux-mêmes le domaine agricole. Malgré ces injonctions, les appelants ont continué à exploiter - de manière illicite - le domaine agricole, de telle sorte que les intimés n'ont pas eu d'autre choix que de déposer une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles pour faire cesser l'exploitation par les appelants. S'agissant du courrier du 27 janvier 2020, les intimés l'ont rédigé alors qu'ils n'étaient pas encore représentés par un avocat, de telle sorte qu'il convient de relativiser la portée des termes utilisés. De plus, en achetant les immeubles précités, les intimés avaient notamment pour but d'exploiter le domaine agricole. De nombreuses pièces au dossier permettent d'ailleurs de l'attester. Dans leur appel, A. _____ et B. _____ Sàrl l'admettent d'ailleurs eux-mêmes : les intimés avaient bien uniquement pour but d'exploiter le domaine acquis (appel du 11 mars 2022, p. 8). Dans ces conditions, à l'instar du Tribunal, la Cour retient que le courrier du 27 janvier 2020 adressé aux sociétés B. _____ Sàrl et AB. _____ SA constitue tout au plus une mesure de précaution. Il ne pouvait en être déduit que les appelants allaient pouvoir continuer à exploiter le domaine agricole, ni l'existence d'un contrat de bail. Ce grief doit également être rejeté. 2.4. S'appuyant sur l'art. 1 al. 1 et 2 CO, les appelants prétendent encore que le contrat de bail à ferme a été, faute d'avoir été conclu oralement, conclu par actes concluants, à tout le moins jusqu'au 27 janvier 2020, puisqu'ils sont entrés en jouissance du domaine agricole et l'ont exploité. En outre, les 180 à 200 balles de foin, correspondant d'après eux à une valeur entre CHF 18'000.- et CHF 20'000.-, peuvent être considérés comme un fermage, puisqu'ils n'ont jamais été rétribués pour celles-ci. De leur côté, les

intimés rappellent que le domaine agricole a été vendu aux enchères. En dépit de la vente, les appelants ont tout mis en œuvre pour demeurer sur le domaine, ce en l'absence d'un quelconque contrat de bail. Le comportement des appelants constitue une occupation illicite des lieux, de telle sorte que ce grief doit également être rejeté. 2.4.1. Pour que l'on admette la conclusion d'un contrat par actes concluants, il faudrait encore que les faits qui s'y rapportent aient été allégués par les appelants avec le degré de preuve requis. Celui qui prétend qu'un contrat de bail à ferme agricole a été conclu par actes concluants, malgré une vente forcée de l'entreprise agricole, doit alléguer et établir tous les actes, indices et autres circonstances pertinentes permettant de déduire que les parties auraient, par actes concluants, exprimé la volonté de laisser les anciens propriétaires exploiter le domaine agricole et admettre par-là qu'un contrat de bail à ferme agricole a été conclu. 2.4.2. En l'espèce, les appelants considèrent qu'un contrat de bail à ferme a été conclu par actes concluants de par leur entrée en jouissance du domaine et du fait qu'ils l'aient exploité. Les appelants savaient pourtant que les immeubles en cause avaient été vendus aux enchères aux intimés dans leur intégralité et qu'ils n'étaient dès lors plus en droit d'y demeurer, et encore moins d'exploiter le domaine agricole. Il est faux de prétendre qu'il soit entré en jouissance. A. _____, ancien propriétaire, a simplement refusé de quitter le domaine. S'agissant des balles de foin, les appelants n'apportent aucune preuve que les intimés en auraient réellement utilisé 180 à 200, ni qu'elles constitueraient un fermage, ceci d'autant plus qu'il n'y avait, comme l'affirment les appelants, pas d'accord sur le montant des fermages (duplique du 31 août 2021, p. 5).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 Compte tenu de ce qui précède, les appelants ne sont pas parvenus à établir des circonstances susceptibles de retenir qu'un contrat de bail à ferme agricole a été conclu par actes concluants. Ce grief doit ainsi également être rejeté. 2.5. Les appelants se réfèrent par ailleurs à la correspondance du 12 mai 2020 de C. _____ et de D. _____, dans laquelle ces derniers ont refusé les deux montants de CHF 10'000.- versés sur leur compte bancaire. A. _____ et B. _____ Sàrl prétendent que cette affirmation a été faite à titre de précaution. Ils soulignent également leur situation financière notoirement extrêmement précaire, malgré laquelle ils ont tout de même effectué un paiement, ce qu'ils n'auraient pas fait en l'absence de contrat de bail à ferme. La déclaration de refus des intimés était, d'après eux, tardive, puisque survenue environ un mois après l'encaissement. Pour leur part, les intimés rappellent qu'aucun motif n'était mentionné à l'appui des paiements et qu'ils les ont refusés afin de se prémunir de la mauvaise foi des appelants. Par ailleurs, ces deux versements pourraient bien plutôt correspondre à un remboursement de la dette, de l'ordre de CHF 160'000.- à CHF 180'000.-, que A. _____ a envers C. _____ et D. _____ (PV du 17 septembre 2020, l. 88). Les deux montants de CHF 10'000.- ont été versés en date du 15 avril 2020, soit plus de 3 mois après la prétendue conclusion du contrat de bail à ferme oral. À cette date, les parties se trouvaient en pourparlers extra-judiciaires et il régnait déjà un climat conflictuel, les appelants demeurant sur le domaine vendu aux intimés. Il convient aussi de préciser que l'un des versements a été exécuté par B. _____ Sàrl, le second par AB. _____ SA. Or, à suivre A. _____, c'est sa société B. _____ Sàrl qui aurait dû procéder aux deux versements (PV du 17 septembre 2020, l. 75-79), puisqu'il a finalement prétendu que c'est par le biais de cette société qu'un contrat de bail à ferme agricole aurait été conclu avec les intimés (PV du 10 novembre 2021, l. 62). Compte tenu de la confusion qui les entoure, ces versements ne permettent pas de confirmer l'existence d'un contrat de bail à ferme. S'agissant du courrier du 12 mai 2020, il a été rédigé par le mandataire des intimés, de telle sorte qu'il a

une valeur juridique plus forte, contrairement au courrier du 27 janvier 2020. Par ailleurs, la situation financière des appelants notoirement extrêmement précaire aurait dû, au contraire, les inciter à ne pas verser de montant alors qu'aucun accord n'avait été passé entre les parties (PV du 17 septembre 2020, l. 72-74). Compte tenu de ce qui précède, il ne peut être déduit des deux versements de CHF 10'000.- opérés le 15 avril 2020 la conclusion d'un contrat de bail à ferme sans quelle que forme que ce soit. Ce grief doit également être rejeté.

2.6. Finalement, les appelants invoquent l'art. 14 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LFBA ; RS 221.213.2), selon lequel la vente ne rompt pas le bail, et soutiennent qu'ils doivent devenir les bailleurs des intimés. De leur côté, les intimés ne se prononcent pas sur ce grief. L'art. 14 LFBA n'est d'aucune utilité aux appelants dans la mesure où, préalablement à la vente aux enchères, aucun contrat de bail à ferme agricole n'a été conclu. Dans ces conditions, les appelants n'ont pas pu devenir les bailleurs des intimés. Partant, ce grief doit également être rejeté.

2.7. Compte tenu de ce qui précède, les griefs des appelants ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'appréciation du Tribunal. Ce faisant, ils ne démontrent pas en quoi le Tribunal aurait procédé à une constatation de fait inexacte (art. 310 let. b CPC). La décision du 8 février 2022 est également dénuée d'arbitraire (art. 9 Cst.). Il s'ensuit le rejet de l'appel s'agissant des griefs invoqués relatifs à l'existence ou non d'un contrat de bail à ferme agricole oral ou par actes concluants entre les parties.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 3. Les appelants contestent également la mesure d'expulsion ordonnée par le Tribunal portant sur la partie habitation du domaine agricole et requièrent une prolongation du bail au sens des art. 272 et 300 CO.

3.1. En premier lieu, les appelants invoquent l'arbitraire, dans la mesure où le Tribunal a retenu que, dès le 31 août 2021, X._____ logerait chez son employeur. A._____ aurait, au contraire, précisé que son fils n'avait pas encore d'employeur pour sa troisième année d'apprentissage et qu'il vivait actuellement chez lui. Cela étant, A._____ reproche à l'autorité de première instance d'avoir confirmé l'expulsion alors même que son fils n'avait pas encore terminé sa formation et qu'il n'avait pas encore acquis une indépendance financière pour avoir son propre logement. Il rappelle être sous le coup de poursuites notoirement très élevées et connues, ce qui l'empêcherait de trouver un nouveau logement. Les appelants soutiennent ensuite que les intimés n'auraient pas besoin de la partie habitation, puisqu'ils bénéficient de leur propre logement et qu'ils ont uniquement prévu d'exploiter le domaine agricole. Ils leur reprochent de ne pas avoir allégué vouloir habiter au domaine, ce qui ne constituerait de manière évidente pas la volonté des intimés nullement empêchés d'exploiter le domaine, malgré la présence des appelants dans la partie habitation. Enfin, est sollicitée une prolongation de bail en tenant compte de la situation personnelle et familiale de A._____, du besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin et de la situation sur le marché local du logement. Les appelants admettent et concluent en revanche à ce que A._____ / B._____ Sàrl et tout autre occupant quittent et évacuent tous les effets personnels et biens mobiliers leur appartenant dès que X._____ aura obtenu son CFC. De leur côté, les intimés rappellent que le domaine agricole a été vendu aux enchères à la fin de l'année 2019, que la procédure a duré de l'année 2020 jusqu'au début de l'année 2021 et que la décision querellée a été rendue en date du 8 février 2022. Le Tribunal a encore octroyé un délai de 6 mois à A._____ pour déménager. Grâce à la procédure d'appel entamée par A._____, l'expulsion n'aura pas lieu avant l'année 2023. A._____ aura ainsi pu demeurer dans la maison sans droit depuis la fin de l'année 2019, soit durant plus de 3 ans, et ce sans leur payer une quelconque indemnité pour occupation

illicite. Il appartient à l'appelant d'effectuer les démarches nécessaires pour trouver un nouveau logement, et de faire appel au Service social de AC. _____ en cas de besoin. En outre, les intimés s'opposent à la conclusion subsidiaire formulée par les appelants, dans la mesure où celle-ci n'a pas été formulée en première instance et est donc irrecevable en appel. Elle permettrait à A. _____ de demeurer dans la maison jusqu'à ce que son fils obtienne son CFC, ce qui est un fait futur et incertain. Si son fils venait à ne jamais l'obtenir, ils pourraient demeurer dans la maison pour une durée indéterminée. 3.2. L'art. 272 al. 1 CO prescrit que le locataire peut demander une prolongation du bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient. Selon l'art. 272 al. 2 CO, dans la pesée des intérêts, l'autorité doit se fonder notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et son contenu (let. a), sa durée (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser les locaux eux-mêmes ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), et la situation du marché (let. e).

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 3.3. Une éventuelle prolongation de bail au sens des art. 272 CO et 300 CO suppose, avant toute chose, l'existence d'un contrat de bail entre les parties, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En effet, aucun contrat de bail portant sur la partie habitation de l'entreprise agricole n'a été conclu entre les parties. Quoiqu'il en soit, comme l'ont relevé à juste titre les intimés, A. _____, de surcroît assisté par un avocat, n'a entrepris aucune démarche tendant à la recherche d'un nouveau logement, ni après la vente forcée des immeubles en décembre 2019, ni après le rendu de la décision par le Tribunal en février 2022. En outre, même si un contrat de bail à ferme avait été conclu, une prolongation du bail aurait été jugée intolérable et injustifiée au sens de l'art. 27 al. 2 let. b LFBA, eu égard à l'insolvabilité de A. _____, hypothétique fermier. En outre, l'argument des appelants selon lequel les intimés n'ont pas besoin de la partie habitation de l'entreprise agricole n'est pas pertinent. En effet, les intimés ont acheté le domaine dans son intégralité, partie habitation comprise. Dans un courrier du 21 novembre 2022, leur mandataire a d'ailleurs confirmé leur désir de rénover la maison afin d'y habiter. Ils n'ont toutefois jusqu'alors jamais pu entreprendre de quelconques démarches en ce sens, puisque A. _____ a persisté à demeurer dans la partie habitation, et ce de manière illicite. Cela n'implique pas pour autant qu'ils ne voulaient pas y habiter, contrairement à ce que sous-entendent les appelants. S'agissant de la conclusion subsidiaire des appelants, elle est irrecevable dans la mesure où, en plus du fait qu'il n'existe aucun contrat de bail entre les parties, la condition invoquée est incertaine, voire même excessive. Toute occupation illicite par A. _____, qui plus est sans payer une quelconque indemnité aux intimés, doit cesser afin que les intimés puissent (enfin) disposer pleinement de l'entreprise agricole acquise en décembre 2019. Dans ces conditions, aucune prolongation supplémentaire n'est accordée à A. _____, au vu de la date à partir de laquelle ce dernier a su qu'il devait quitter les lieux, soit en décembre 2019. Le délai accordé au 31 août 2022 par le Tribunal était alors amplement suffisant pour lui permettre de rechercher un nouveau logement, le cas échéant avec l'aide du Service social de AC. _____. Cela étant, A. _____ / B. _____ Sàrl et tout autre occupant doivent quitter l'habitation, sise W. _____, à E. _____, sur l'article rrr du Registre foncier de la Commune de E. _____, et évacuer les effets personnels et biens mobiliers leur appartenant qui s'y trouveraient encore. Compte tenu de la longueur de toute la procédure et de la faiblesse des arguments des appelants, un bref délai d'un mois, à compter de l'entrée en force du présent arrêt, s'impose. L'injonction

de quitter les lieux est faite sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP disposant que celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende. Passé ce délai et sans exécution de la part des appelants, C. _____ et D. _____ sont autorisés à avoir recours à la force publique. Il s'ensuit le rejet de l'appel sur ce point. 4. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). 4.1. Ils comprennent notamment les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés globalement à CHF 10'000.- qui seront compensés avec l'avance de frais versée par les appelants, le solde, par CHF 3'000.-, leur sera restitué.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 4.2. Aux termes de l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le Règlement sur la justice du 30 novembre 2010 (RJ ; RSF 130.11). Lorsque, comme en l'espèce, la cause ne figure pas dans les cas de fixation globale des dépens, ceux-ci font l'objet d'une fixation détaillée (art. 65 RJ). Celle-ci est effectuée en tenant compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu (art. 63 al. 3 RJ). Elle a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.- (art. 65 RJ) qui peut être majoré selon la valeur litigieuse dans les causes de nature pécuniaire (art. 65 et 66 RJ). En revanche, les opérations de correspondance et communications téléphoniques qui ne sortent pas du cadre d'une simple gestion administrative du dossier telles que des courriers de transmission, des requêtes de prolongation de délai ou de renvoi d'audience ne donnent droit qu'à un montant forfaitaire de CHF 500.- au maximum, respectivement de CHF 700.- si la cause a suscité une correspondance d'une ampleur extraordinaire (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : l'autorité fixe forfaitairement les frais de copie, de port et de téléphone à 5% de l'indemnité de base sans majoration (art. 65 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 7.7 % (art. 25 al. 1 LTVA). En l'espèce et compte tenu de la valeur litigieuse qui s'élève à CHF 600'000.-, le tarif horaire doit être majoré de 131.88 %. 4.3. Dans sa liste de dépens du 13 février 2023, Me Nicolas Kolly mentionne avoir consacré 27 heures et 20 minutes à la procédure d'appel, y compris la correspondance. Cette dernière donne droit à un montant forfaitaire de CHF 500.-. Il reste pour les autres opérations 22 heures, ce qui fait CHF 5'500.- pour les honoraires de base et CHF 300.- (5% de CHF 6'000.-) pour les débours. La majoration des honoraires s'élève à CHF 7'253.40 (CHF 5'500 x 1,3188). La TVA est de CHF 1'043.60. ((CHF 5'500 + 500 + 7'253.40 + 300) x 0.077). Au vu de ce qui précède, les dépens sont fixés à CHF 14'597.- (y compris TVA par CHF 1'043.60). 4.4 Par arrêt du 19 mai 2022, les appelants ont été astreints à fournir un montant de CHF 10'000.- au titre de sûretés en garantie du paiement des dépens, montant qui a été versé par deux acomptes de CHF 5'000.- les 30 septembre 2022 et 2 novembre 2022. Les appelants étant condamnés ce jour au paiement des dépens des intimés, il se justifie de libérer ce montant en faveur de ces derniers. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision du Tribunal de l'arrondissement de la Veveyse du 8 février 2022 est modifiée d'office au chiffre VI et confirmée pour le reste. Elle prend désormais la teneur suivante : I. La demande déposée le 1er mars 2021 est partiellement admise. II. Partant, il est constaté que le contrat de bail à ferme du 1er janvier 2019 passé entre d'une part A. _____ et, d'autre part, B. _____ Sàrl portant les art. fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt et adadad du Registre foncier de la Commune de E. _____ est nul,

respectivement il est constaté que A. _____ ou B. _____ Sàrl ne sont titulaires d'aucun contrat de bail à ferme agricole portant sur les art. fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qq, rrr, sss, ttt et uuu du Registre foncier de la Commune de E. _____. III. Les mesures provisionnelles ordonnées dans la décision du 13 novembre 2020 (DO 10 2020 211 et 10 2020 475) sont confirmées. IV. L'expulsion de A. _____ / B. _____ Sàrl et de tout autre occupant des immeubles fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qq, rrr, sss, ttt et uuu du Registre foncier de la Commune de E. _____ est ordonnée. V. Un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la présente décision est imparti à A. _____ / B. _____ Sàrl et tout autre occupant pour quitter les bois, prés, pâturage, forêts, grange, place, jardin potager, écurie et rural formant les articles fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qq, rrr, sss, ttt et uuu du Registre foncier de la Commune de E. _____, et y évacuer les effets personnels et biens mobiliers leur appartenant qui s'y trouveraient encore, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP qui dispose que "celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende." VI. Un délai d'un mois à compter de l'entrée en force du présent arrêt est imparti à A. _____ / B. _____ Sàrl et tout autre occupant pour quitter l'habitation, sise W. _____, à E. _____, sur l'article rrr du Registre foncier de la Commune de E. _____, et y évacuer les effets personnels et biens mobiliers leur appartenant qui s'y trouveraient encore, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP qui dispose que "celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende." VII. Passé ce délai et sans exécution de leur part, C. _____ et D. _____ sont autorisés à avoir recours à la force publique à qui ordre est d'ores et déjà donné de procéder à l'exécution de la décision. VIII. C. _____ et D. _____ sont autorisés à vider les meubles ainsi que l'ensemble des biens encore présentes sur les parcelles après l'expulsion et à les entreposer

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 durant 30 jours dans un hangar/garde-meuble dont l'adresse sera communiquée immédiatement à A. _____ / B. _____ Sàrl. IX. Passé le délai de 30 jours, C. _____ et D. _____ sont en droit de se débarrasser de ces objets ou de les vendre et de conserver le produit de la vente en réparation du dommage causé. X. Les frais judiciaires, les frais d'exécution et les dépens sont mis solidairement à la charge de A. _____ et B. _____ Sàrl, sous réserve de l'assistance judiciaire accordée à A. _____. Le cas échéant, les frais d'exécution seront avancés par les demandeurs. Les frais judiciaires sont fixés à CHF 21'000. Ils seront prélevés sur les avances de frais. Les dépens dus à C. _____ et D. _____ par A. _____ et B. _____ Sàrl sont fixés à CHF 33'968.60 (y compris TVA à 7.7 % par CHF 2'428.60). II. Il est pris acte du retrait du 8 juillet 2022 de la requête de mesures provisionnelles. La cause 102 2022 44 est rayée du rôle. III. Les frais sont mis à la charge de A. _____ et de B. _____ Sàrl, solidairement entre eux. Les frais judiciaires pour la procédure d'appel et les mesures provisionnelles sont fixés à CHF 10'000.-. Ils sont prélevés sur les avances versées par A. _____ et de B. _____ Sàrl, le solde, par CHF 3'000.-, leur est restitué. Les dépens, dus à C. _____ et D. _____, sont fixés au montant de CHF 14'597.-, TVA par CHF 1'043.60 incluse. Les suretés en garantie des dépens de CHF 10'000.- versées par A. _____ et de B. _____ Sàrl sont libérées en faveur de C. _____ et D. _____. IV. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont

déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 13 mars 2023/iet La Présidente : La Greffière :

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