

NE_GERICHTE CACIV.2023.49 vom 25. Oktober 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-10-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.49

FR: NE_GERICHTE CACIV.2023.49 du 25 octobre 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2023.49 del 25 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

CC).

b) L'usufruit est une servitude personnelle proprement dite, indissolublement liée à la personne de son titulaire et par conséquent, il est incessible et intransmissible (ATF 133 III 311 cons. 3.2.2 ;Steinauer, Les droits réels, Tome III, 4en. 2403). Si l'usufruit comme tel est incessible, l'usufruitier a le droit d'en transférer l'exercice à un tiers, en particulier de donner à bail l'immeuble qui en est l'objet (arrêt du TF du 13.07.2009 [4A_189/2009] cons. 1.2.1 et les réf. citées). Dans un tel cas, les règles de l'usufruit régissent les rapports entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Celles du bail (légales ou conventionnelles) ne concernent que les rapports entre l'usufruitier et le locataire. Un nu-propiétaire ne peut pas donner l'objet de l'usufruit à bail (ATF 113 II 121 cons. 2b).

c) L'article 745 al. 2 CC précise que l'usufruitier dispose d'un droit de jouissance complet sur la chose, «sauf disposition contraire», ce qui implique que les parties ont la possibilité de prévoir autre chose. Il existe tout de même un minimum à respecter pour que le droit constitué soit encore considéré comme un usufruit. L'usage de la chose peut être limité géographiquement, par exemple (s'il ne concerne qu'une partie d'immeuble) ou certaines restrictions d'usage peuvent être prévues (p. ex. interdiction d'en faire un usage professionnel). Il faut toutefois que l'usufruitier ait un certain usage. De même, les parties peuvent convenir que certains fruits appartiendront au nu-propiétaire. À cet égard, il faut à tout le moins que l'usufruitier puisse s'approprier des fruits (Farine Fabbro, in : CR CC II, n. 23 à 26 ad art. 745).

2.2.a) La qualification juridique d'un contrat se base sur le contenu de celui-ci. Dans une première étape, il s'agit de déterminer le contenu du contrat, en recherchant la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO). Si une telle intention ne peut être constatée, le contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Une fois le contenu du contrat déterminé, il s'agit, dans une seconde étape et sur cette base, de catégoriser juridiquement la convention. La qualification juridique d'un contrat est une question de droit. Le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC) et détermine d'office les règles légales applicables à la convention des parties. Il n'est lié ni par la qualification effectuée par les parties, ni par les expressions ou dénominations inexacts dont les parties ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (arrêt du TF du 16.02.2021 [4A_461/2020] cons. 4.1 et les références citées).

b) En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances

permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du TF du 22.10.2021 [4A_643/2020] cons. 4.2.1, qui se réfère à ATF 144 III 93 cons. 5.2.2).

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

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

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

2.3. En l'espèce, il résulte du dossier et il n'est pas contesté que A. _____ était seule bailleuse au moment de la conclusion du bail, qu'elle a vendu l'objet du bail à ses quatre enfants en 2005 et que, dans le cadre de cette vente, un usufruit viager en sa faveur et grevant les parcelles vendues a été constitué. L'acte de vente mentionne que le «bail à ferme agricole conclu avec X. _____ est repris, sous réserve de l'usufruit ci-après constitué». Les parties ne s'accordent pas sur la portée à donner à cette clause et en particulier sur la question de savoir si elle implique que la qualité de bailleur a passé aux acquéreurs ou si A. _____ est restée (ou immédiatement redevenue) bailleuse en raison de l'usufruit constitué.

2.3.1. Il convient en premier lieu de tenter d'établir quelle était la volonté des parties à l'acte de vente au moment de sa signature et d'examiner si elle était commune.

Lors de son interrogatoire, A. _____ a déclaré qu'elle avait résilié le contrat de bail parce que sa fille «voulait s'occuper de bêtes à l'avenir». Elle croyait que tout le monde serait content, mais ce n'était pas le cas. Elle maintenait cependant la résiliation du contrat de bail. Elle a également déclaré que c'était son fils Y3 _____ qui s'occupait des problèmes au domaine, qu'elle n'avait pas participé aux discussions de 2006, suite auxquelles le bail avait été reconduit, qu'elle ne savait pas quelles constructions avaient été effectuées par X. _____ sur le domaine, qu'elle ne se rappelait pas, respectivement qu'elle n'était pas allée chez le notaire en 2005 et encore que personne ne l'obligeait à faire ce qu'elle faisait, qu'elle avait toujours été libre. Suite à son interrogatoire, les deux mandataires des parties ont relevé qu'ils avaient constaté une certaine confusion dans les réponses fournies par A. _____. L'appelant estime que ses déclarations doivent dès lors être relativisées. Il est vrai que l'interrogatoire a eu lieu le 21 novembre 2016, soit un peu moins de trois mois avant le décès de l'intéressée, dont l'état de santé était alors fragile, ce que personne ne conteste. Cependant, Y4 _____ a produit des directives anticipées de sa mère, dont il ressort que le 5 octobre 2016, soit peu avant son audition, son médecin traitant a attesté de sa pleine capacité de discernement. Si plusieurs réponses non entièrement reproduites ici peuvent effectivement laisser apparaître une certaine confusion, il apparaît tout de même sans équivoque que A. _____ se considérait comme bailleresse au moment de résilier le bail, ce dont on peut déduire que sa volonté était de rester bailleresse lors de la vente du domaine à ses enfants, par l'usufruit constitué (cela coïncide d'ailleurs pleinement avec la position tenue par A. _____ en procédure depuis 2015, soit bien avant son décès). Aucun élément du dossier et en particulier aucune déclaration de A. _____ ne laisse penser le contraire et c'est par conséquent ce qui sera retenu. Le fait que A. _____ n'ait pas elle-même géré certains aspects du bail ou qu'elle ait, le cas échéant, laissé Y3 _____ discuter de la reconduction du bail avec l'appelant en 2006 n'y change rien, ce d'autant plus qu'elle a bien signé l'avenant y relatif, aspect sur lequel il sera revenu ci-après.

2.3.2. Y4 _____ a déclaré, le 26 avril 2016, qu'elle se souvenait de la signature de l'acte de vente immobilière. Le notaire avait expliqué ce qu'était un usufruit et cela signifiait que rien de changeait pour sa mère, raison pour laquelle elle avait accepté de signer cet acte. Concernant le contrat de bail, rien ne changeait pour sa mère et c'était donc toujours elle qui décidait. En 2014, elle n'avait pas demandé à ses frères et sœurs de leur louer le domaine, mais elle leur avait fait part de son souhait de louer le domaine à la fin du contrat de bail de l'appelant. On peut en déduire qu'au moment de la signature de l'acte de vente, Y4 _____ souhaitait que sa mère reste bailleresse.

2.3.3. Y3 _____ a déclaré, le 26 avril 2016 également, qu'après la résiliation du bail, il en avait discuté avec sa mère pour lui en expliquer les conséquences pour les copropriétaires, ce à quoi elle avait répondu «ah, je ne savais pas». L'acte notarié avait été passé devant Me L. _____. Tout le monde était présent lors de la signature. Le notaire avait expliqué que tout le rendement du domaine allait à A. _____ et que les copropriétaires s'occupaient du «contrat de bail, de la gestion». Il ne se souvenait plus si le notaire avait expliqué ce qu'était un usufruit viager. Il ne savait pas que sa mère allait résilier le bail et lorsqu'il l'avait appris, il avait trouvé cela «absolument anormal», car sa mère aurait dû demander l'avis des copropriétaires. Un jour, Y4 _____ lui avait téléphoné pour lui demander à pouvoir louer le domaine, avant la résiliation du bail. Il lui avait répondu qu'il fallait analyser la chose et qu'il ne voyait pas d'opposition à cela. Il

avait cependant appris que des investissements auraient dû être faits, raison pour laquelle une réponse négative avait été donnée à Y4_____. C_____était avec lui que X_____ avait des contacts lorsqu'il avait une question par rapport au domaine ; sa mère le renvoyait à lui pour cela. Enfin, il a précisé que sa mère était entièrement sous l'emprise de Y4_____.

L'appelant tire de ces déclarations que Y3_____ se considérait comme bailleur, avec les autres copropriétaires, depuis la vente du domaine. Cela ne ressort toutefois pas clairement des propos tenus par Y3_____. En réalité, il apparaît plutôt que les conséquences juridiques de la vente et de la constitution d'un usufruit ont vraisemblablement été peu comprises par ce dernier. Cela dit, il n'a pas prétendu pour autant que sa mère n'était plus bailleresse. Il estimait que celle-ci aurait dû demander l'avis des copropriétaires avant de résilier le bail, mais pas pour autant qu'une résiliation aurait dû être le fait des copropriétaires, cas échéant. Dans un tel contexte, à savoir l'existence d'un bail de longue durée et d'une bonne relation avec le locataire, il est compréhensible que Y3_____, qui se chargeait en tout ou partie de la gestion du bail, ait été surpris de ne pas avoir été consulté par sa mère avant la résiliation. Une fois encore, on ne peut pas pour autant en déduire qu'il ne considérait plus sa mère comme bailleresse depuis la vente du domaine. Le fait qu'il ait continué de se charger de la gestion du bail après la vente du domaine, et en particulier qu'il ait donné son avis sur la possibilité, pour Y4_____, de louer le domaine, n'y change rien. En outre, même si les versions de Y4_____ et Y3_____ divergent sur les explications fournies par le notaire, on ne peut rien déduire du fait que celui-ci aurait indiqué aux copropriétaires qu'ils se chargeraient de la gestion du bail ■ en réalité, comme précédemment pour Y3_____. On retiendra par conséquent qu'au moment de la signature de l'acte de vente, ce dernier savait que sa mère resterait bailleresse. Y1_____, étant précédée, n'a pas été entendue. La dernière partie à l'acte de vente, Y2_____, n'a pas non plus été entendue, pas plus que le notaire ayant instrumenté l'acte.

2.4. Les circonstances entourant la signature de l'acte de vente tendent plutôt à démontrer que les parties n'ont pas souhaité faire passer la qualité de bailleur aux acquéreurs. En effet, le contrat de bail du 6 mai 1987, l'avenant du 28 février 2002 et l'avenant établi après la vente, le 1er mai 2006, ont été signés par A._____ et Y3_____. S'il était clair pour les parties que A._____ ne serait plus bailleresse après la vente du domaine en 2005, sa signature sur ce dernier avenant n'aurait eu aucun sens. Par contre, si les hoirs nus-propriétaires avaient considéré que la qualité de bailleurs était passée de leur mère à eux-mêmes suite à la vente du 1er juin 2005, alors on ne s'explique pas que tous n'aient pas signé l'avenant du 1er mai 2006. Cela s'explique d'autant moins que le principe de la prise des décisions de l'hoirie à l'unanimité des membres qui la composent résulte de la loi et que sa connaissance est largement répandue dans la population (à noter que ce principe est rappelé dans le règlement de copropriété dont l'appelant allègue qu'il aurait été signé le 1er juin 2005, bien que ce document ne figure pas au dossier dans sa version intégrale et qu'aucune signature n'y a été apposée). L'hypothèse selon laquelle Y3_____ aurait fait signer cet avenant à sa mère pour éviter que cette dernière «se sente totalement écartée du dossier moins d'une année après la vente» du domaine est dès lors peu crédible ; il s'agit en outre d'un fait nouveau qui n'a pas été allégué en première instance et qui est irrecevable en appel, faute de remplir les conditions de l'article 317 CPC. Le fait que le fermage ait continué d'être payé en mains de A._____ après la

vente est un indice supplémentaire dans le sens d'une volonté de ne pas modifier la relation de bail. On ajoutera encore que l'on ne peut rien tirer du fait que les copropriétaires auraient adopté un règlement de copropriété prévoyant d'ores et déjà des règles en matière de prise de décision concernant les baux. Cette façon de procéder est tout à fait usuelle, puisqu'elle permet d'éviter de modifier le règlement de copropriété après l'extinction de l'usufruit.

Il apparaît ainsi que les parties à l'acte de vente avaient la volonté commune de maintenir A. _____ dans son rôle de baillesse. Contrairement à ce que prétend l'appelant, cette volonté n'est d'aucune façon contraire aux termes utilisés dans l'acte de vente. Il est vrai que les parties auraient pu se limiter à constituer un usufruit en faveur de A. _____ pour que celle-ci conserve sa qualité de baillesse, sans autre précision. L'ajout de la clause litigieuse était cependant compréhensible, pour attirer l'attention des parties sur l'existence du bail en cours et sur le fait, justement, que la qualité de bailleur passerait aux acquéreurs à l'issue de l'usufruit seulement. À partir de là, la qualification juridique de l'accord des parties ne prête pas véritablement matière à discussion. Les parties ont souhaité constituer un usufruit ordinaire en faveur de A. _____ au moment de la vente des parcelles et cet usufruit ordinaire implique que la qualité de bailleur n'est pas passée aux acquéreurs pour toute la durée de l'usufruit. On précisera encore que le fait que la gestion du bail a été confiée à Y3 _____ en tout ou partie avant et après la vente n'y change rien, la gestion de l'usufruit pouvant tout à fait être déléguée à un tiers (Farine Fabbro, in : CR CC II, n. 14 ad art. 755).

2.5. La thèse de l'appelant selon laquelle le bail serait passé aux acquéreurs alors que A. _____ aurait continué à percevoir les fermages est problématique à de nombreux égards sous l'angle juridique, en plus de ne ressortir d'aucun élément du dossier, si ce n'est d'une interprétation pour le moins alambiquée de l'acte de vente. Il ressort de l'exposé qui précède que l'usage de la chose est une composante essentielle de l'usufruit. L'usage peut être limité dans une certaine mesure et son exercice peut être transféré à un tiers, sauf exception (art. 758 CC). Si l'usufruitier peut remettre la chose à bail pour en percevoir les fruits, il ne peut pas céder le droit de déterminer l'usage de la chose en tant que tel, sauf à vider l'usufruit de sa substance. En d'autres termes, si le souhait des parties était de transférer la qualité de bailleur aux acquéreurs et, avec celle-ci, le droit de déterminer l'usage de la chose, ce n'est pas un usufruit qu'il eût fallu constituer, puisqu'un usufruit sans usage n'existe pas en droit suisse. Dans sa réplique du 11 septembre 2023, l'appelant précise que, selon lui, l'usufruit constitué aurait conféré à A. _____ un droit de jouissance complet sur la chose, impliquant l'usage et les fruits, et que ce n'est que dans un deuxième temps que l'usage aurait été cédé aux copropriétaires. Là encore, cette construction juridique se heurte à plusieurs obstacles. La loi ne prévoit pas qu'un bail puisse être conventionnellement cédé par le bailleur hors des cas prévus aux articles 261 et 261a CO (aliénation de la chose ou constitution d'un droit réel limité). De plus, il ne ressort aucunement du dossier que les parties auraient eu la volonté d'opérer un telle cession après la vente du domaine.

2.6. Pour les raisons exposées plus haut, une interprétation selon le principe de la confiance aboutirait au même résultat. Le texte de l'acte de vente est usuel et ne peut être compris que dans le sens de la constitution d'un usufruit ordinaire. Si les parties avaient souhaité s'écarter du régime légal de l'usufruit, l'acte aurait nécessairement été rédigé d'une autre façon et ce n'est a priori pas même un usufruit qui aurait été constitué, dans

l'hypothèse soutenue par l'appelant et sauf à reprocher au notaire une violation de ses obligations professionnelles, ce que personne ne fait.

2.7. En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal civil a considéré que A. _____ était bailleuse au moment de la résiliation du bail du 22 janvier 2015 et que celle-ci n'était par conséquent pas nulle. Cela entraîne le rejet de l'appel sur ce point.

3. L'appelant ne conteste pas que la procédure a déjà duré plus que ce qu'aurait pu durer la prolongation maximale du bail, pour autant qu'elle ait été accordée. Il demande cependant qu'il soit tout de même statué sur son droit à une prolongation au motif qu'il aurait exercé son droit de préemption légal le 29 avril 2022, soit avant la fin de la prolongation maximale qu'il aurait potentiellement pu obtenir. Il aurait ainsi un intérêt à obtenir un jugement sur ce point. L'appelant n'a jamais formellement allégué en première instance qu'il aurait exercé son droit de préemption légal en date du 29 avril 2022 (date à laquelle le Tribunal civil n'avait pas clos la procédure probatoire) et n'a produit aucun moyen de preuve à l'appui de ce fait (sa mention dans les plaidoiries écrites étant à l'évidence insuffisante). L'appelant ne prétend pas que les conditions de l'article 317 CPC seraient réunies et il n'apparaît pas que tel serait le cas. Ce fait nouveau est par conséquent irrecevable au stade de l'appel et il en découle qu'il n'y a pas lieu d'examiner si l'appelant aurait eu un intérêt à ce qu'il soit statué sur son droit à une prolongation après l'échéance de la durée maximale de celle-ci. L'appel sera dès lors rejeté sur ce point également.

4. Vu le rejet de l'appel, les frais de la procédure d'appel seront mis à charge de l'appelant, qui sera également condamné à verser une indemnité de dépens à Y4 _____ uniquement, les autres intimés n'ayant pas procédé (art. 106 al. 1 CPC). Le mandataire de Y4 _____ a déposé un mémoire d'honoraires dont il ressort que 590 minutes d'activité ont été déployées, à un tarif horaire de 300 francs, dont 90 minutes au titre d'analyse de la réplique spontanée et de rédaction de la duplique spontanée (poste à venir). L'appelant critique ce poste à venir, sans préciser à quoi il devrait être réduit, ni pour quelles raisons. Ces 90 minutes seront admises en rapport avec la prise de connaissance de la réplique spontanée (11 pages, plus un mémoire d'honoraires), les discussions y relatives avec la mandante et la rédaction de la lettre du 15 septembre 2023, si bien qu'on s'en tiendra au temps allégué, qui paraît adéquat et qui n'a pas fait l'objet d'autres remarques de l'appelant, tout en y appliquant le tarif horaire usuel moyen de 275 francs, vu l'ampleur et la difficulté de la cause (cf. arrêt de la Cour de céans du 23.01.2023 [CACIV.2022.82] cons. 3.2/b et les réf. cit.), soit des honoraires de 2'704 francs, auxquels on ajoutera des frais forfaitaires conformément à l'article 63LT Frais et la TVA, pour parvenir à un total arrondi de 3'200 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 3'000 francs, à la charge de l'appelant, qui les a avancés.

3. Condamne l'appelant à verser à l'intimée une indemnité de dépens de 3'200 francs pour la procédure d'appel.

Neuchâtel, le 25 octobre 2023

E. 2

Les parties s'opposent sur l'interprétation à donner à l'acte de vente du 1^{er} juin 2005 et aux effets qu'on devait y attacher, en particulier sur la question de savoir si la qualité de bailleur est passée de A. _____ aux acquéreurs du domaine « [aaaaa] » en 2005, vu l'usufruit qui a été constitué et les clauses de l'acte de vente.

E. 2.1

a) Conformément à l'article 745 CC, l'usufruit peut être établi sur des meubles, des immeubles, des droits ou un patrimoine (al. 1). Il confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose (al. 2). L'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier (art. 749 al. 1 CC). Selon l'article 755 CC, l'usufruitier a la possession, l'usage et la jouissance de la chose (al. 1). Il en a aussi la gestion (al. 2). Il observe, dans l'exercice de ses droits, les règles d'une bonne administration (al. 3). L'usufruitier dont le droit n'est pas éminemment personnel peut en transférer l'exercice à un tiers (art. 758 al. 1 CC). b) L'usufruit est une servitude personnelle proprement dite, indissolublement liée à la personne de son titulaire et par conséquent, il est incessible et intransmissible (ATF 133 III 311 cons. 3.2.2 ; Steinauer, Les droits réels, Tome III, 4 e n. 2403). Si l'usufruit comme tel est incessible, l'usufruitier a le droit d'en transférer l'exercice à un tiers, en particulier de donner à bail l'immeuble qui en est l'objet (arrêt du TF du 13.07.2009 [4A_189/2009] cons. 1.2.1 et les réf. citées). Dans un tel cas, les règles de l'usufruit régissent les rapports entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Celles du bail (légales ou conventionnelles) ne concernent que les rapports entre l'usufruitier et le locataire. Un nu-propiétaire ne peut pas donner l'objet de l'usufruit à bail (ATF 113 II 121 cons. 2b). c) L'article 745 al. 2 CC précise que l'usufruitier dispose d'un droit de jouissance complet sur la chose, « sauf disposition contraire », ce qui implique que les parties ont la possibilité de prévoir autre chose. Il existe tout de même un minimum à respecter pour que le droit constitué soit encore considéré comme un usufruit. L'usage de la chose peut être limité géographiquement, par exemple (s'il ne concerne qu'une partie d'immeuble) ou certaines restrictions d'usage peuvent être prévues (p. ex. interdiction d'en faire un usage professionnel). Il faut toutefois a minima que l'usufruitier ait un certain usage. De même, les parties peuvent convenir que certains fruits appartiendront au nu-propiétaire. À cet égard, il faut à tout le moins que l'usufruitier puisse s'approprier des fruits (Farine Fabbro, in : CR CC II, n. 23 à 26 ad art. 745).

E. 2.2

a) La qualification juridique d'un contrat se base sur le contenu de celui-ci. Dans une première étape, il s'agit de déterminer le contenu du contrat, en recherchant la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO). Si une telle intention ne peut être constatée, le contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Une fois le contenu du contrat déterminé, il s'agit, dans une seconde étape et sur cette base, de catégoriser juridiquement la convention. La qualification juridique d'un contrat est une question de droit. Le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC) et détermine d'office les règles légales applicables à la convention des parties. Il n'est lié ni par la qualification effectuée par les parties, ni par les expressions ou dénominations inexactes dont les parties ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (arrêt du TF du 16.02.2021 [4A_461/2020] cons. 4.1 et les références citées). b) En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de

découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du TF du 22.10.2021 [4A_643/2020] cons. 4.2.1, qui se réfère à ATF 144 III 93 cons. 5.2.2). c) Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.2, qui se réfère à ATF 144 III 93 cons. 5.2.3). d) L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée ; en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspond pas à la volonté ainsi exprimée. D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.2). e) Si le juge parvient à établir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse d'un accord de fait ou d'un désaccord patent, il s'arrête là. Il est ainsi exclu de procéder à l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance si la volonté réelle des parties a pu être établie, que ce soit dans le sens d'un accord de fait ou d'un désaccord patent (arrêt du 22.10.2021 précité, cons. 4.2.3).

E. 2.3

En l'espèce, il résulte du dossier et il n'est pas contesté que A. _____ était seule bailleuse au moment de la conclusion du bail, qu'elle a vendu l'objet du bail à ses quatre enfants en 2005 et que, dans le cadre de cette vente, un usufruit viager en sa faveur et grevant les parcelles vendues a été constitué. L'acte de vente mentionne que le « bail à ferme agricole conclu avec X. _____ est repris, sous réserve de l'usufruit ci-après constitué ». Les parties ne s'accordent pas sur la portée à donner à cette clause et en particulier sur la question de savoir si elle implique que la qualité de bailleur a passé aux acquéreurs ou si A. _____ est restée (ou immédiatement redevenue) bailleuse en raison de l'usufruit constitué.

E. 2.3.1

Il convient en premier lieu de tenter d'établir quelle était la volonté des parties à l'acte de vente au moment de sa signature et d'examiner si elle était commune. Lors de son

interrogatoire, A. _____ a déclaré qu'elle avait résilié le contrat de bail parce que sa fille « voulait s'occuper de bêtes à l'avenir ». Elle croyait que tout le monde serait content, mais ce n'était pas le cas. Elle maintenait cependant la résiliation du contrat de bail. Elle a également déclaré que c'était son fils Y

E. 2.3.2

Y

E. 2.3.3

Y 3 _____ a déclaré, le 26 avril 2016 également, qu'après la résiliation du bail, il en avait discuté avec sa mère pour lui en expliquer les conséquences pour les copropriétaires, ce à quoi elle avait répondu « ah, je ne savais pas ». L'acte notarié avait été passé devant Me L. _____. Tout le monde était présent lors de la signature. Le notaire avait expliqué que tout le rendement du domaine allait à A. _____ et que les copropriétaires s'occupaient du « contrat de bail, de la gestion ». Il ne se souvenait plus si le notaire avait expliqué ce qu'était un usufruit viager. Il ne savait pas que sa mère allait résilier le bail et lorsqu'il l'avait appris, il avait trouvé cela « absolument anormal », car sa mère aurait dû demander l'avis des copropriétaires. Un jour, Y

E. 2.4

Les circonstances entourant la signature de l'acte de vente tendent plutôt à démontrer que les parties n'ont pas souhaité faire passer la qualité de bailleur aux acquéreurs. En effet, le contrat de bail du 6 mai 1987, l'avenant du 28 février 2002 et l'avenant établi après la vente, le 1^{er} mai 2006, ont été signés par A. _____ et Y 3 _____. S'il était clair pour les parties que A. _____ ne serait plus bailleuse après la vente du domaine en 2005, sa signature sur ce dernier avenant n'aurait eu aucun sens. Par contre, si les hoirs nus-proprétaires avaient considéré que la qualité de bailleurs était passée de leur mère à eux-mêmes suite à la vente du 1^{er} juin 2005, alors on ne s'explique pas que tous n'aient pas signé l'avenant du 1^{er} mai 2006. Cela s'explique d'autant moins que le principe de la prise des décisions de l'hoirie à l'unanimité des membres qui la composent résulte de la loi et que sa connaissance est largement répandue dans la population (à noter que ce principe est rappelé dans le règlement de copropriété dont l'appelant allègue qu'il aurait été signé le 1^{er} juin 2005, bien que ce document ne figure pas au dossier dans sa version intégrale et qu'aucune signature n'y a été apposée). L'hypothèse selon laquelle Y 3 _____ aurait fait signer cet avenant à sa mère pour éviter que cette dernière « se sente totalement écartée du dossier moins d'une année après la vente » du domaine est dès lors peu crédible ; il s'agit en outre d'un fait nouveau qui n'a pas été allégué en première instance et qui est irrecevable en appel, faute de remplir les conditions de l'article 317 CPC. Le fait que le fermage ait continué d'être payé en mains de A. _____ après la vente est un indice supplémentaire dans le sens d'une volonté de ne pas modifier la relation de bail. On ajoutera encore que l'on ne peut rien tirer du fait que les copropriétaires auraient adopté un règlement de copropriété prévoyant d'ores et déjà des règles en matière de prise de décision concernant les baux. Cette façon de procéder est tout à fait usuelle, puisqu'elle permet d'éviter de modifier le règlement de copropriété après l'extinction de l'usufruit. Il apparaît ainsi que les parties à l'acte de vente avaient la volonté commune de maintenir A. _____ dans son rôle de bailleuse. Contrairement à ce que prétend l'appelant, cette volonté n'est d'aucune façon contraire aux termes utilisés dans l'acte de vente. Il est vrai que les parties auraient pu se limiter à constituer un usufruit en faveur de A. _____ pour que celle-ci conserve sa

qualité de bailleuse, sans autre précision. L'ajout de la clause litigieuse était cependant compréhensible, pour attirer l'attention des parties sur l'existence du bail en cours et sur le fait, justement, que la qualité de bailleur passerait aux acquéreurs à l'issue de l'usufruit seulement. À partir de là, la qualification juridique de l'accord des parties ne prête pas véritablement matière à discussion. Les parties ont souhaité constituer un usufruit ordinaire en faveur de A. _____ au moment de la vente des parcelles et cet usufruit ordinaire implique que la qualité de bailleur n'est pas passée aux acquéreurs pour toute la durée de l'usufruit. On précisera encore que le fait que la gestion du bail a été confiée à Y 3 _____ en tout ou partie avant et après la vente n'y change rien, la gestion de l'usufruit pouvant tout à fait être déléguée à un tiers (Farine Fabbro , in : CR CC II, n. 14 ad art. 755).

E. 2.5

La thèse de l'appelant selon laquelle le bail serait passé aux acquéreurs alors que A. _____ aurait continué à percevoir les fermages est problématique à de nombreux égards sous l'angle juridique, en plus de ne ressortir d'aucun élément du dossier, si ce n'est d'une interprétation pour le moins alambiquée de l'acte de vente. Il ressort de l'exposé qui précède que l'usage de la chose est une composante essentielle de l'usufruit. L'usage peut être limité dans une certaine mesure et son exercice peut être transféré à un tiers, sauf exception (art. 758 CC). Si l'usufruitier peut remettre la chose à bail pour en percevoir les fruits, il ne peut pas céder le droit de déterminer l'usage de la chose en tant que tel, sauf à vider l'usufruit de sa substance. En d'autres termes, si le souhait des parties était de transférer la qualité de bailleur aux acquéreurs et, avec celle-ci, le droit de déterminer l'usage de la chose, ce n'est pas un usufruit qu'il eût fallu constituer, puisqu'un usufruit sans usage n'existe pas en droit suisse. Dans sa réplique du 11 septembre 2023, l'appelant précise que, selon lui, l'usufruit constitué aurait conféré à A. _____ un droit de jouissance complet sur la chose, impliquant l'usage et les fruits, et que ce n'est que dans un deuxième temps que l'usage aurait été cédé aux copropriétaires. Là encore, cette construction juridique se heurte à plusieurs obstacles. La loi ne prévoit pas qu'un bail puisse être conventionnellement cédé par le bailleur hors des cas prévus aux articles 261 et 261a CO (aliénation de la chose ou constitution d'un droit réel limité). De plus, il ne ressort aucunement du dossier que les parties auraient eu la volonté d'opérer un telle cession après la vente du domaine.

E. 2.6

Pour les raisons exposées plus haut, une interprétation selon le principe de la confiance aboutirait au même résultat. Le texte de l'acte de vente est usuel et ne peut être compris que dans le sens de la constitution d'un usufruit ordinaire. Si les parties avaient souhaité s'écarter du régime légal de l'usufruit, l'acte aurait nécessairement été rédigé d'une autre façon et ce n'est a priori pas même un usufruit qui aurait été constitué, dans l'hypothèse soutenue par l'appelant et sauf à reprocher au notaire une violation de ses obligations professionnelles, ce que personne ne fait.

E. 2.7

En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal civil a considéré que A. _____ était bailleuse au moment de la résiliation du bail du 22 janvier 2015 et que celle-ci n'était par conséquent pas nulle. Cela entraîne le rejet de l'appel sur ce point. 3. L'appelant ne conteste pas que la procédure a déjà duré plus que ce qu'aurait pu durer la prolongation maximale du bail, pour autant qu'elle ait été accordée. Il demande cependant qu'il soit tout de même

statué sur son droit à une prolongation au motif qu'il aurait exercé son droit de préemption légal le 29 avril 2022, soit avant la fin de la prolongation maximale qu'il aurait potentiellement pu obtenir. Il aurait ainsi un intérêt à obtenir un jugement sur ce point. L'appelant n'a jamais formellement allégué en première instance qu'il aurait exercé son droit de préemption légal en date du 29 avril 2022 (date à laquelle le Tribunal civil n'avait pas clos la procédure probatoire) et n'a produit aucun moyen de preuve à l'appui de ce fait (sa mention dans les plaidoiries écrites étant à l'évidence insuffisante). L'appelant ne prétend pas que les conditions de l'article 317 CPC seraient réunies et il n'apparaît pas que tel serait le cas. Ce fait nouveau est par conséquent irrecevable au stade de l'appel et il en découle qu'il n'y a pas lieu d'examiner si l'appelant aurait eu un intérêt à ce qu'il soit statué sur son droit à une prolongation après l'échéance de la durée maximale de celle-ci. L'appel sera dès lors rejeté sur ce point également.

E. 3

_____ qui s'occupait des problèmes au domaine, qu'elle n'avait pas participé aux discussions de 2006, suite auxquelles le bail avait été reconduit, qu'elle ne savait pas quelles constructions avaient été effectuées par X. _____ sur le domaine, qu'elle ne se rappelait pas, respectivement qu'elle n'était pas allée chez le notaire en 2005 et encore que personne ne l'obligeait à faire ce qu'elle faisait, qu'elle avait toujours été libre. Suite à son interrogatoire, les deux mandataires des parties ont relevé qu'ils avaient constaté une certaine confusion dans les réponses fournies par A. _____. L'appelant estime que ses déclarations doivent dès lors être relativisées. Il est vrai que l'interrogatoire a eu lieu le 21 novembre 2016, soit un peu moins de trois mois avant le décès de l'intéressée, dont l'état de santé était alors fragile, ce que personne ne conteste. Cependant, Y

E. 4

_____ a déposé un mémoire d'honoraires dont il ressort que 590 minutes d'activité ont été déployées, à un tarif horaire de 300 francs, dont 90 minutes au titre d'analyse de la réplique spontanée et de rédaction de la duplique spontanée (poste à venir). L'appelant critique ce poste à venir, sans préciser à quoi il devrait être réduit, ni pour quelles raisons. Ces 90 minutes seront admises en rapport avec la prise de connaissance de la réplique spontanée (11 pages, plus un mémoire d'honoraires), les discussions y relatives avec la mandante et la rédaction de la lettre du 15 septembre 2023, si bien qu'on s'en tiendra au temps allégué, qui paraît adéquat et qui n'a pas fait l'objet d'autres remarques de l'appelant, tout en y appliquant le tarif horaire usuel moyen de 275 francs, vu l'ampleur et la difficulté de la cause (cf. arrêt de la Cour de céans du 23.01.2023 [CACIV.2022.82] cons. 3.2/b et les réf. cit.), soit des honoraires de 2'704 francs, auxquels on ajoutera des frais forfaitaires conformément à l'article 63 LTFrais et la TVA, pour parvenir à un total arrondi de 3'200 francs.