

VD_FINDINFO HC / 2022 / 201 vom 23. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___201

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 201 du 23 juin 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 201 del 23 giugno 2022

Regeste

CONSTRUCTION MOBILIÈRE, BAIL À LOYER, TERRAIN, CONSTRUCTION EN BOIS, VOLONTÉ RÉELLE, OBJECTIF{CARACTÉRISTIQUE}, CONTRAT DE DURÉE INDÉTERMINÉE | 677 CC, 29 Cst., 224 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par des parties qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 2.2.1

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver

spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 339 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié in SJ 2013 I 311). Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, publié in SJ 2014 I 196). Sous réserve de l'art. 317 al. 1 CPC, la procédure d'appel ne sert dès lors en principe pas à compléter la procédure de première instance, mais à examiner et, le cas échéant, corriger le jugement de première instance, sur la base des griefs concrètement articulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153). On distingue vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4).

E. 2.2.2

En l'espèce, les pièces T 15 et T 16 produites par les appelants, soit deux courriers datés respectivement des 10 décembre 2020 et 20 janvier 2021 échangés entre les parties, sont recevables dans la mesure où ils sont postérieurs à la clôture de l'instruction de première instance. La pièce T 17, soit les débats du Grand Conseil du 22 septembre 2020, constitue un fait notoire et est donc recevable. Enfin, la pièce T 18, soit le descriptif du chalet de l'une des parties, est irrecevable dans la mesure où cette pièce aurait pu être produite en première instance déjà et où les appelants ne démontrent pas ne pas avoir pu la produire à ce stade-là. Enfin, la pièce produite à l'appui de l'écriture des appelants du 18 juin 2021, soit les déterminations du mandataire de l'intimé dans le cadre d'une autre affaire, est également recevable puisque postérieure à la clôture de l'instruction de première instance. Les pièces recevables seront prises en considération dans la mesure de leur utilité.

E. 2.3

Si l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves en vertu de l'art. 316 al.

E. 3

CPC, cette disposition ne confère pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Ni l'art. 8 CC ou l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), n'excluent une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). L'autorité d'appel peut ainsi renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion

(ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 3.2 et les réf. citées). En règle générale, la procédure d'appel est conduite sur pièces sans audience ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1 et les réf. citées ; TF 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2). En ce qui concerne la mesure d'instruction requise par les appelants, à savoir la mise en œuvre d'une expertise pour établir les caractéristiques techniques des chalets afin d'en déterminer la nature juridique, celle-ci doit être rejetée conformément aux motifs avancés ci-dessous (cf. consid. 4 infra).

E. 3.1

Les appelants font tout d'abord grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 224 CPC en refusant d'ordonner un deuxième échange d'écritures à la suite de la réponse de l'intimé contenant selon eux une demande reconventionnelle. Ils soutiennent également que la demande reconventionnelle de l'intimé relève de la procédure ordinaire et aurait dû être déclarée irrecevable par les premiers juges dans la mesure où la présente procédure relève quant à elle de la procédure simplifiée. Ce refus d'ordonner un deuxième échange d'écritures les aurait privés de leur faculté de répliquer sur la question de la nature immobilière des chalets et de répondre aux arguments de l'intimé, sans pouvoir alléguer de faits nouveaux quant à la demande reconventionnelle, ce qui constituerait une violation de leur droit d'être entendus.

E. 3.2

Au sens de l'art. 224 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 (al. 1). Lorsque la valeur litigieuse de la demande reconventionnelle dépasse la compétence matérielle du tribunal, les deux demandes sont transmises au tribunal compétent (al. 2). Si une demande reconventionnelle est introduite, le tribunal fixe un délai au demandeur pour déposer une réponse écrite. La demande reconventionnelle ne peut faire l'objet d'une demande reconventionnelle émanant du demandeur initial (al. 3). La reconvention est une action introduite par le défendeur contre le demandeur dans un procès pendant. Ce n'est pas un moyen de défense, mais une véritable action qui poursuit un but propre (cf. art. 224 CPC ; ATF 142 III 713 consid. 4.2 ; ATF 124 III 207 consid. 3a p. 208). La reconvention présuppose que le défendeur conteste le bien-fondé de la prétention réclamée dans la demande principale et partant conclut à son rejet, alors que, de son côté, il forme une nouvelle demande (TF 5A_18/2020 consid. 3.1.2 ; TF 4A_317/2019 du 30 juin 2020 consid. 1.3.1 et les références citées). Des conclusions ayant pour seule fin d'obtenir la libération des prétentions du demandeur ne sont pas reconventionnelles. La reconvention ne doit pas être confondue avec la compensation (art. 120 CO), que le défendeur peut invoquer par voie d'exception pour obtenir le rejet de la demande intentée contre lui : en brandissant ce moyen, le défendeur n'introduit pas une nouvelle action avec un effet de litispendance ; il entend simplement faire échec à l'action du demandeur (ATF 141 III 549 consid. 6.5 et ATF 142 III 626 consid. 8.4 ; TF 4A_317/2019 consid. 1.3.1 ; Tappy, CR CPC, n. 4 ad art. 224 CPC ; Heinzmann, in Basler Kommentar, 3 e éd. 2018, n. 7 ad art. 53 LTF).

E. 3.3

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de

toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. citées). Le droit de se déterminer précité n'impose toutefois pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 138 I 484 consid. 2.4). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les réf. citées). Cependant, ce droit n'est pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Il incombe au recourant d'indiquer quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure et en quoi ceux-ci auraient été pertinents (TF 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.3). A défaut de cette démonstration, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 5A_923/2018 du 6 mai 2019 consid. 4.2.1 et les autres réf. citées).

E. 3.4

En l'espèce, les conclusions litigieuses qui seraient constitutives d'une reconvention sont celles en constat de la validité des résiliations adressées à chaque partie appelante ainsi que celles en remise en état de la parcelle par l'enlèvement des constructions aux termes des baux, tel que plaidé par l'intimé dans ses réponses du 18 mai 2020. Les premiers juges ont examiné la recevabilité des conclusions de l'intimé et ont considéré qu'elles correspondaient à une demande de restitution de l'objet loué à la fin du bail, soit en expulsion des locataires. Les objets loués étant selon eux des terrains nus, leur restitution complète impliquait de facto l'enlèvement des constructions mobilières qui s'y trouvaient, de sorte que les conclusions litigieuses étaient recevables.

E. 3.5

L'on observe préliminairement que les conclusions en cause résultent directement des conclusions en rejet de la demande de chaque appelant, dans la mesure où le constat de la nullité des résiliations entraîne le rejet desdites conclusions, et où inversement, l'admission des conclusions de l'intimé procède du rejet de celles des appelants, y compris des conclusions en prolongation de bail. En effet, il n'est pas contesté qu'à l'extinction de chaque bail, le preneur a l'obligation de restituer la chose louée dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO), soit d'enlever les constructions des différents « chalets ». Les appelants soutiennent qu'ils auraient dû pouvoir développer de manière détaillée leurs arguments s'agissant de la recevabilité des conclusions de l'intimé. Selon eux, celles-ci seraient irrecevables au motif qu'elles ne relèveraient pas d'une procédure relative à des baux d'habitation puisque l'on ne peut concevoir la destruction de la chose louée dans le cadre de tels baux. La conclusion reconventionnelle selon eux dépassant 30'000 fr., elle relèverait de la procédure ordinaire et ne pourrait faire l'objet d'une

demande reconventionnelle lorsque la demande principale porte sur une procédure simplifiée. Cette argumentation repose sur l'idée, précisément litigieuse – et dont on verra qu'elle est infondée –, que les constructions font l'objet de baux immobiliers, ce que conteste l'intimé qui soutient que seul le terrain nu a été loué. Il faut ainsi confirmer que l'intimé n'a pas déposé de « conclusion reconventionnelle » au sens de l'art. 224 CPC, la conclusion en constat de la validité de la résiliation et en enlèvement procédant directement de l'hypothèse du rejet des conclusions des demandeurs (Killias, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, tome II, 2012, n. 12 ad 224 CPC ; Tappy, CR CPC, n. 17 ad 222 CPC et n. 4 ad 224 CPC). Partant, l'objet litigieux n'est pas différent de celui de l'action principale (Trezzini, Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, 2 e éd., 2017, n. 9 ad 224 CPC ; Heinzmann/Hermann-Heiniger, in Chabloz/Dietschy-Martenet/ Heinzmann [édit.], Petit Commentaire du Code de procédure civile, Bâle 2021, n. 1 ad art. 224 CPC et les réf. citées). En conséquence, l'art. 224 CPC ne trouve pas application. S'agissant du droit d'être entendu des appelants, ceux-ci ont pu se déterminer et se sont déterminés les 8 et 14 juillet 2020 sur les réponses déposées par l'intimé, de sorte qu'on ne voit pas que leur droit d'être entendus aurait été violé.

E. 4.1

Les appelants font ensuite grief aux premiers juges de ne pas avoir donné suite à leur demande d'expertise à même d'établir le caractère mobilier des constructions. Ils font valoir que les premiers juges ne disposaient pas des connaissances techniques indispensables à l'établissement des faits. Selon eux, les caractéristiques techniques des chalets, en particulier leur caractère fermement rattaché au sol et les facilités de destruction et d'enlèvement ne pouvaient pas être appréciées par le Tribunal des baux. Ils requièrent en outre la mise en œuvre d'une expertise par la Cour de céans.

E. 4.2

Au regard de l'appréciation des preuves entreprise dans le jugement litigieux, on ne voit pas qu'une expertise puisse répondre de manière adéquate à la qualification de construction mobilière ou immobilière des chalets qui, comme l'ont à juste titre retenu les premiers juges, relève du droit et non du fait. Par ailleurs, la nature mobilière ou immobilière d'une construction dépend d'un élément subjectif, qui échappe à l'expertise, et d'un élément objectif, qui tient à la liaison de la superstructure au sol. Même cet élément objectif n'est pas un fait technique impliquant le recours à un expert : le constat de la liaison matérielle au sol peut également résulter, comme en l'espèce, d'une inspection locale corroborée par différents documents au dossier, soit les fiches techniques produites par les appelants. Ces éléments de fait peuvent être appréciés sans connaissance particulière. Il ne paraît donc pas que le constat de la nature mobilière ou immobilière des chalets nécessitait des connaissances techniques particulières, les documents techniques en mains du tribunal ainsi que ses constatations sur place constituant des informations nécessaires et suffisantes pour déterminer la nature juridique des constructions. Au surplus, les appelants n'expliquent pas sur quelle allégation d'un fait technique une expertise aurait dû être ordonnée, ni en quoi les constatations du jugement entrepris sur les éléments objectifs retenus pour la qualification de constructions mobilières souffriraient de lacunes que seule une expertise aurait pu combler. Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté la demande d'expertise des appelants. Pour les mêmes raisons, il convient de rejeter la requête formulée en deuxième instance, la Cour de céans s'estimant suffisamment renseignée par l'instruction déjà menée et résultant du dossier.

E. 5.1

Les appelants font ensuite valoir que les résiliations seraient nulles dans la mesure où elles auraient été signées par des personnes ne bénéficiant pas des pouvoirs de signature idoines.

E. 5.2

Selon le système des art. 32 ss CO, lorsque le représentant qui conclut le contrat manifeste agir au nom du représenté, celui-ci est lié dans trois cas de figure : (1) lorsque le représenté avait conféré les pouvoirs nécessaires au représentant dans leurs rapports internes (procuration interne ; art. 32 al. 1 CO) ; (2) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque le tiers pouvait déduire l'existence de tels pouvoirs du fait du comportement du représenté dans leurs rapports externes (procuration apparente ; art. 33 al. 3 CO) ; et (3) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque celui-ci a ratifié le contrat (art. 38 al. 1 CO) (ATF 146 III 37 consid. 7.1 ; ATF 131 III 511 consid. 3.1). L'absence de pouvoirs d'un organe a pour conséquence l'application analogique des art. 32 ss CO, et spécialement de l'art. 38 CO (Zäch/Künzler, Berner Kommentar, 2014, n. 46 ad art. 32-40 CO et les réf. citées ; Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, OR AT I, 11 e éd., Zurich 2020, n. 1324 p. 344 s. ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2 e éd., Berne 1997, p. 374). La ratification intervenant après l'acte, qui aurait par hypothèse été fait sans pouvoir, a pour effet juridique de lui conférer sa validité rétroactivement, soit qu'il a pu déployer ses effets entièrement depuis son émission. L'art. 33 al. 1 CO prévoit que le pouvoir d'accomplir des actes juridiques pour autrui, en tant qu'il se fonde sur des rapports de droit public, est réglé par le droit public de la Confédération ou des cantons.

E. 5.3

En l'état, l'appelant S._____ fait preuve de mauvaise foi en contestant la validité de la signature présente sur sa lettre de résiliation puisqu'il n'a produit que la première page de cette lettre, soit sans la page comportant les signataires de ce courrier. Il ne saurait dans ce cas se prévaloir d'un défaut de pouvoir. Quant aux autres appelants, leur lettre de résiliation est signée par les directeurs généraux de la [...] et de la [...], dont les compétences portent sur la gestion du patrimoine de l'U._____ et l'exécution des textes légaux de l'ensemble des domaines environnementaux. On ne voit pas que ces signataires, chefs de leur direction respective, ne soient pas aptes à les engager pour résilier un contrat de bail dont l'U._____ est bailleur. Au demeurant, que cela soit dans le cadre des procédures de conciliation ou dans celui de la procédure devant le Tribunal des baux, l'intimé a, de manière évidente, ratifié les actes de résiliation, de sorte que pour ce motif encore celles-ci sont à cet égard valables.

E. 6.1

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir considéré que les chalets litigieux constituaient des constructions mobilières tant sur le plan objectif que subjectif. Sur le plan objectif, ils font valoir que l'unité entre ces constructions et le sol serait clairement reconnaissable et que leur enlèvement serait manifestement délicat puisqu'il reviendrait à les détruire. Ils soutiennent que l'impossibilité de déplacement des chalets constitue manifestement un indice du caractère immobilier des constructions. S'agissant du critère subjectif, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que les baux initialement conclus entre les parties prévoyaient que les maisonnettes de vacances dont l'édification était autorisée devaient être enlevées en cas de résiliation des baux. Pour les

appelants, la constitution d'un droit de superficie pour 30 ans, inscrit au registre foncier, signifiait que les parties auraient clairement déclaré leur volonté de retenir la nature immobilière des constructions, les constructions mobilières n'étant pas inscrites au registre foncier et ne pouvant faire l'objet du contenu d'un tel droit. Ils en déduisent donc que les chalets constituent des constructions immobilières, de sorte que les résiliations seraient nulles d'une part car elles ne répondraient pas aux conditions de forme de l'art. 266l al. 2 CO et, d'autre part, les règles sur les baux de locaux d'habitation ou commerciaux, en particulier celles relatives à la protection des congés des art. 271 ss CO, s'appliqueraient.

E. 6.2.1

Selon l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2). Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Les art. 271 et 271a CO ne s'appliquent qu'aux baux d'habitation et de locaux commerciaux (Lachat/Bohnet, Commentaire romand CO I, Bâle 2021, n. 3 ad art. 271 CO).

E. 6.2.2

L'art. 677 al. 1 CC traitant des « constructions mobilières » prévoit que les constructions légères, telles que les chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fond d'autrui sans intention de les y établir à demeure, appartiennent au propriétaire de ces choses. Au sens de l'art. 713 CC, la propriété mobilière a pour objet les choses qui peuvent se transporter d'un lieu dans un autre, ainsi que les forces naturelles qui sont susceptibles d'appropriation et ne sont pas comprises dans les immeubles.

E. 6.2.3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une construction est mobilière ou immobilière en fonction de deux critères : sa légèreté objective, soit un critère dit matériel ou objectif, et l'intention d'établir la construction à demeure ou non, soit un élément subjectif (ATF 92 II 227 consid. 1a, JdT 1967 I 264 ; TF 5D_77/2017 du 25 octobre 2017 consid. 3.3.1, SJ 2018 I 229). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une construction mobilière, il s'agit de tenir compte à la fois de l'intensité objective du lien qui unit la chose au sol et de l'intention subjective du propriétaire de l'immeuble (ATF 105 II 264 consid. 1a ; ATF 92 II 227 consid. 2, JdT 1967 I 264 ; TF 5D_77/2017 du 25 octobre 2017 consid. 3.3.1, SJ 2018 I 229 et les réf. ; TF 4C.293/2001 du 11 décembre 2001 consid. 4b). A propos du critère objectif, il faut que la construction et le sol soient reliés matériellement, c'est-à-dire que leur unité soit reconnaissable extérieurement, du moins dans une certaine mesure (ATF 92 II 227 consid. 2b, JdT 1967 I 264 ; TF 5D_77/2017 du 25 octobre 2017 consid. 3.3.1, SJ 2018 I 229). Est non seulement déterminant le fait que la construction mobilière puisse être enlevée du fonds où elle se trouve, mais également les conséquences de cet enlèvement, l'absence de détérioration ou d'altération lors de la séparation du bâtiment ou du

détachement du sol constituant un indice du caractère mobilier de la construction (ATF 96 II 181 consid. 3 ; TF 5D_77/2017, déjà cité, consid. 3.3.1, SJ 2018 I 229 ; Marchand, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 7 ad art. 677 CC). Le fait que la construction soit reliée aux égouts et connectée aux réseaux électrique et téléphonique ne suffit pas à combler l'absence de lien objectif avec le sol (TF 4C.293/2001 du 11 décembre 2001 consid. 4b). Quant à l'élément subjectif, il doit être examiné à la date d'érection de la construction (ATF 100 II 8 consid. 2b ; TF 5D_77/2017, déjà cité, consid. 3.3.1, SJ 2018 I 229 ; Rey/Strebel, in Basler Kommentar, ZGB II, 6 e éd. 2019, n. 4 ad art. 677 CC ; Marchand, op. cit., n. 10 ad art. 677 CC). Toujours selon la jurisprudence, plus la construction est complètement et solidement incorporée à l'immeuble qui la soutient, plus l'élément objectif doit être seul considéré (ATF 92 II 227 consid. 2b, JdT 1967 I 264). Sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral a jugé qu'une piscine préfabriquée, incorporée par une excavation de son volume à l'intérieur du sol, puis établie sur un socle en radier sur toute la surface de son fond, pour enfin voir ses rebords stabilisés et tenus par une couche de béton coulée et des boulets, constitue un exemple où l'élément objectif du lien matériel est seul décisif, et cela en application de l'art. 667 al. 1 CC (TF 5D_77/2017, déjà cité, consid. 3, SJ 2018 I 229).

E. 6.3.1

Les appelants soutiennent principalement la prise en considération du seul élément objectif, respectivement que cet élément objectif a été sous-estimé par les premiers juges. Il ressort cependant du dossier que le lien avec le sol, indépendamment des raccordements utiles, est de façon incontestée un système de lien par poutraison sur des pilotis en béton ou en métal, ou des semelles filantes en pierre et béton, celles-ci enfoncées sur une faible profondeur. Ce lien apparaît ainsi beaucoup plus faible que l'aménagement d'une excavation sur toute la surface au sol d'une piscine préfabriquée entièrement enterrée dans l'excavation et dont les bords sont entièrement et doublement fixés en dur. Il convient ainsi d'apprécier la qualification des chalets des appelants à l'aune des deux critères juridiques, objectif et subjectif. La qualification des chalets litigieux, eux-mêmes mentionnés dans le texte de l'art. 677 al. 1 CC, doit ainsi être examinée au regard de deux conditions, subjective et objective, et non de la seule condition objective.

E. 6.3.2

Pour ce qui concerne le critère objectif, il est admis que des chalets reposant sur des pilotis ou des semelles les liant à l'immeuble constituent des constructions « légères » au sens de l'art. 677 al. 1 CC (TF 4C.293/2001 du 11 décembre 2011 consid. 4b ; Rütishauser, Die Fahrnisbaute gemäss Art. 677 ZGB, Zurich 2020, p. 86 et les réf.). Les appelants mettent en avant les surfaces et volumes des chalets en affirmant qu'ils ne constituent pas des constructions légères. Toutefois, ils ne démontrent pas en quoi cela les distinguerait des autres cas tranchés par la jurisprudence. Le lien avec le sol doit en effet se voir attribuer une importance prépondérante pour l'appréciation du critère objectif (Steinauer, Les droits réels II, Berne 2020, n. 2269 p. 139 et les réf.). Les appelants font en outre valoir que l'enlèvement des chalets litigieux devrait amener à leur démontage, ce qui serait compliqué et coûteux, et ne serait pas compatible avec leur nature mobilière. Le fait que la partie enlevée soit éventuellement détruite ou plus probablement démontée par cette opération n'implique nullement qu'elle doit se voir reconnaître la qualité de partie intégrante au sens de l'art. 642 CC. Ce qui est décisif c'est que la chose principale ne paraisse pas incomplète ou détruite ensuite de cet enlèvement, et non pas que la partie ajoutée le soit par l'opération :

cela est aujourd'hui la position de la doctrine moderne (Sutter-Somm, *Eigentum und Besitz*, Bâle 2014, n. 89 p. 50 et les réf. ; Rütishauser, *op. cit.*, n. 150 p. 72 ; Foëx, *Commentaire romand CC II*, Bâle 2016, n. 10 ad art. 642 CC et les réf. note 22 ; Wiegand/Wolf, in *Basler Kommentar, ZGB II*, *op. cit.*, n. 15 ad 642 CC) ; selon la doctrine en effet, les critères de l'art. 642 CC s'appliquent au cas de l'art. 677 CC (Meier-Hayoz, *Berner Kommentar*, Berne 1965, n. 7 ad art. 677 CC ; Rütishauser, *op.cit.*, p.74 ss et les réf.).

E. 6.3.3

S'agissant du caractère subjectif de construction « légère » selon l'art. 677 CC, les appelants invoquent les décennies d'établissement des chalets pour démontrer l'intention de durabilité du lien au sol. La durée n'est toutefois pas la preuve de l'intention dont l'examen doit être fait au moment de l'érection de la construction. Les appelants déduisent ensuite de la constitution pour les différents chalets des droits de superficie, qui ont duré de 1966, respectivement de 1967 pour le chalet « B. _____ », au 31 décembre 2000, un lien subjectif avec le sol. En l'espèce, l'intention non durable d'établissement des chalets résulte déjà des actes juridiques les plus anciens passés entre les prédécesseurs des parties actuelles, et l'intimé, soit dès la conclusion des contrats de baux en 1961 et 1963. En effet, ces actes juridiques font déjà expressément état du fait que les maisonnettes de vacances dont l'édification avaient été autorisée, devraient être enlevées en cas de résiliation des contrats. Ces contrats démentent aussi que l'intention des parties lors de l'édification des chalets eut été que ceux-ci soient installés durablement sur les fonds de l'intimé. Or les appelants ne démontrent pas que cette intention notamment de la part de l'intimé aurait changé par la suite. Au contraire, le droit de superficie dont les appelants ont obtenu la prolongation en leur faveur jusqu'au 31 décembre 2000 prévoyait expressément qu'à l'échéance de ce droit, le superficiaire devrait à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain. Dans ces conditions, les appelants ne sauraient soutenir que l'intention des parties au-delà de cette date aurait été que les chalets soient considérés comme des installations durables. D'une part, aucun élément n'en atteste. En outre, comme le prévoit la jurisprudence, c'est l'intention au moment de l'édification des bâtiments qui est déterminante. Les appelants déduisent du fait que la superficie suppose une rupture du principe de l'accession préexistant (ATF 98 II 199 consid. 3, JdT 1973 I 155), que la qualité de partie intégrante des chalets ne pourrait être niée de bonne foi par l'intimé. Il convient de rappeler qu'avant l'arrêt fédéral de 1972 précité (ATF 98 II 199), la doctrine soutenait largement que la servitude de superficie n'impliquait pas en tous les cas une rupture de l'accession, mais était parfaitement admise pour des constructions mobilières, faisant ainsi apparaître la propriété séparée de celles-ci au registre foncier (Liver, in *RJB* 1968 p. 30 ; Friedrich, in *Berner Tage für die juristische Praxis*, 1968 spéc. p. 150-151 ; Freimüller, *Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte*, Berne 1967, p. 28). Cette pratique prescrite a été partagée par les autorités du registre foncier (réf. in Freimüller, *op. cit.*, p. 28 ; *RSJ* 1929/30, p. 84 s. ; Département fédéral de Justice et Police, in *RNRF* 1923, p. 152 s.). Face à cette pratique admise à l'époque, et qui paraît certes aujourd'hui incorrecte, il ne peut être reproché à l'intimé un comportement contradictoire et un non-respect des règles de droit.

E. 6.3.4

Il ressort ainsi de ce qui précède que les conditions tant objective que subjective pour qualifier les chalets de constructions mobilières sont toutes deux réalisées en l'espèce.

E. 6.4

Partant, la résiliation intervenue n'est en soi pas visée par l'art. 266l al. 2 CO, faute de porter sur les constructions elles-mêmes mais sur le fonds uniquement. Dès lors, à défaut de bail portant sur un logement ou un espace commercial, les dispositions protectrices des art. 271 ss CO ne peuvent trouver application directe en l'espèce, une surface n'étant pas visée par ces dispositions, même si elle peut être utilisée dans la perspective de l'affectation protégée (ATF 124 III 108 consid. 2b ; TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 4.2 ; Repertorio di giurisprudenza patria [RGP], 1996, p. 21 ss). Le Tribunal fédéral s'est interrogé sur l'application par analogie des dispositions protectrices dans l'hypothèse où le preneur à bail édifie à grands frais une construction sur le terrain loué et peut s'attendre à ce que le bail soit durablement non résilié (ATF 98 II 199 consid. 4b). Cette question, laissée ouverte, n'a pas été résolue par l'affirmative par la suite et demeure discutée en doctrine (Higi, Zürcher Kommentar, 2020, n. 12 ad 266b CO ; Müller, in SVIT-Kommentar, Kommentar Schweizerisches Mietrecht, 2 e éd., Zurich 2018, n. 28-29 ad art. 266f CO ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 854). Elle peut souffrir de demeurer ici ouverte. En effet, les contrats initiaux prévoyaient expressément qu'en cas de résiliation du contrat, les maisonnettes de vacances devraient être enlevées de la parcelle, propriété de l'intimé. Ce fait a en outre été rappelé lors de l'établissement du droit de superficie, de sorte que les appelants ne sauraient de bonne foi soutenir que l'intimé leur avait fourni les assurances qu'ils pourraient demeurer de façon durable sur les immeubles litigieux. En outre, les conditions de cette jurisprudence (ATF 98 II 199) ne trouvent pas écho ici puisque les appelants n'ont pas élevé de coûteuses constructions sur le bien fonds de l'intimé et savaient dès la conclusion des contrats qu'ils seraient tenus de restituer le sol loué et détruire les chalets que leurs prédécesseurs y avaient élevés. Les appelants ne peuvent par conséquent invoquer le principe de la bonne foi et en déduire qu'ils auraient un droit à la protection contre les congés abusifs appliqués dans les cas de locaux d'habitation.

E. 7.1

Les appelants font encore valoir que les baux en question auraient été conclus pour une durée déterminée, soit jusqu'au décès des bénéficiaires des chalets, ce qui aurait pour conséquence qu'ils auraient dû être résiliés de manière extraordinaire. Ils se réfèrent à un courrier du 31 mars 2006 qu'un représentant de l'intimé a adressé à la commune dans laquelle sont situées les constructions, l'informant que les chalets litigieux étaient actuellement au bénéfice d'une autorisation à bien plaie de sa part puisque les baux avaient été prolongés jusqu'au décès des actuels titulaires, en précisant qu'à terme, ils seraient démolis (cf. ch. 32 supra).

E. 7.2

Aux termes de l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (al. 1) ; cette volonté peut être expresse ou tacite (al. 2). Ainsi, le contrat se forme généralement par l'offre et l'acceptation. L'offre est une proposition ferme de conclure un contrat. L'offre doit être adressée à autrui, exprimer une volonté juridique de conclure un contrat et contenir tous les éléments essentiels du contrat proposé. La forme doit revêtir celle qui est prévue pour le contrat. L'acceptation est la réponse affirmative à une offre. C'est la manifestation de volonté de conclure un contrat conforme à l'offre. L'auteur est lié par sa déclaration selon le sens que le destinataire peut et doit lui attribuer de bonne foi. On se place du point de vue du destinataire qui doit se comporter en homme diligent, raisonnable et honnête. En se plaçant

du point de vue du destinataire, l'art. 1 CO signifie que le contrat vient à chef par la concordance des manifestations de volonté. On se place du point de vue du destinataire pour appréhender le sens objectif et usuel des termes, selon le contexte aussi de la connaissance personnelle des faits et des circonstances à la portée du précité. Enfin, pour qu'un contrat se forme, il faut que les parties s'accordent sur les points essentiels. Les points essentiels sont les clauses indispensables à l'existence du contrat, tant les points subjectivement qu'objectivement essentiels (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., 1997, pp. 192 ss.). Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, *Commentaire romand CO I*, 3^e éd., Bâle 2021, nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, *Berner Kommentar*, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

E. 7.3

En l'espèce, on ne peut suivre le raisonnement des appelants lorsqu'ils invoquent la réelle et commune intention des parties, dans la mesure où rien ne permet de retenir que le document sur lequel se base leur argumentation, à savoir le courrier d'un Conseiller d'Etat à la Commune d'O. _____ du 31 mars 2006, leur aurait été directement transmis. En effet, ce courrier n'était pas destiné aux appelants et ne peut pas être considéré comme une offre au sens de la jurisprudence précitée. Il n'a par conséquent pas donné lieu à un échange de volontés entre les parties, ni à une acceptation de la part des appelants. Il en va de même de la prétendue proposition qui aurait été acceptée par décision du Conseil d'Etat au 14 décembre 1994 dans la mesure où ce document est un acte interne à l'Etat, qui n'a vraisemblablement pas été directement communiqué aux appelants, du moins n'est-ce pas établi. Ces derniers n'établissent au demeurant pas que la réelle et commune intention des parties était, dès la fin des droits de superficie, de conclure un bail jusqu'au décès des bénéficiaires des chalets. Quant à la volonté subjective des parties, en procédant à son interprétation selon le principe de la confiance, on constate qu'aucune déclaration ni aucun acte de l'intimé aux appelants ne pouvait de bonne foi être compris par eux comme étant le signe qu'il accordait à ces derniers la possibilité de pouvoir demeurer sur son fonds jusqu'au décès des bénéficiaires, étant rappelé que tous les actes juridiques conclus prévoient un enlèvement des chalets et qu'au demeurant les bénéficiaires actuels sont

différents de ceux de l'époque la conclusion des contrats. C'est par conséquent à raison que les premiers juges ont considéré que les baux en question n'avaient pas été conclus pour une durée déterminée et pouvaient être résiliés de manière ordinaire par l'intimé.

E. 8.1

Enfin, les appelants invoquent un comportement contradictoire, respectivement contraire à la bonne foi et constitutif d'abus de droit de l'intimé justifiant selon eux l'admission de leurs conclusions. Les appelants soutiennent que l'intimé aurait clairement annoncé – en 1995 déjà – que les baux litigieux étaient conclus jusqu'au décès de leurs titulaires. Ils se fondent en outre sur l'art. 271 al. 1 CO pour soutenir que le congé serait manifestement contraire à la bonne foi puisque l'intimé aurait exigé la suppression des chalets sans avoir procédé à une procédure de planification, que l'obligation de reboiser invoquée par l'intimé ne serait pas urgente et découlerait d'un abus de droit manifeste dans la mesure où le reboisement naturel ne serait, selon eux, pas entravé par les constructions.

E. 8.2

Comme cela a été retenu plus haut (cf. consid. 6.5 supra), les contrats de bail en cause ne portant pas sur une habitation ou un espace commercial mais uniquement sur une parcelle de terrain, les dispositions des art. 271 ss CO ne s'appliquent donc pas. Comme déjà dit, l'application « par analogie » des règles sur la protection contre les congés telle que retenue dans l'ATF 98 II 199 consid. 4b, ne peut non plus être envisagée dans le cas d'espèce. S'agissant du principe de la bonne foi et de son application générale, on ne peut considérer comme le soutiennent les appelants que l'attitude de l'intimé a été contradictoire. Dès la conclusion des contrats, il était clair que les chalets dont la construction avait été autorisée devraient être enlevés en cas de résiliation des baux qui ont été conclus pour une durée indéterminée. Pour le surplus, les appelants échouent à démontrer la réalité d'un bail à vie. Au demeurant, l'enlèvement des chalets se justifie par le respect d'une obligation de droit public de renaturation et de reboisement que la Confédération a imposée au Canton et dont l'existence et le caractère contraignant ne laissent pas place au doute.

E. 9

Les appelants requièrent l'introduction de nouveaux allégués 94 à 101. Il s'agit de faits postérieurs aux résiliations et au jugement qui portent sur des déclarations de la Conseillère d'Etat [...] selon lesquelles « le patrimoine des chalets existe et celui-ci sera maintenu ». Ce fait est toutefois d'ordre général et n'influe pas sur la présente cause, dans la mesure où ce maintien patrimonial ne voit pas son champ d'application précisé. Cette déclaration, non suivie d'un engagement exprès, est au demeurant de nature politique et ne peut avoir de portée juridique face au droit fédéral supérieur dont l'application a été soulignée en l'espèce. Sans portée, elle n'a pas à être instruite ni constatée ici.

E. 10.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement litigieux confirmé.

E. 10.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'200 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

E. 10.3

Vu le sort de l'appel, les appelants, solidairement entre eux, verseront la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à l'intimé à titre de dépens de seconde instance.

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