

VD_GERICHTE XC20.002724 vom 23. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC20.002724

FR: VD_GERICHTE XC20.002724 du 23 juin 2022

IT: VD_GERICHTE XC20.002724 del 23 giugno 2022

Erwägungen

E. 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)

- 52 - (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). 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.

- 53 - 8. 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.

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

- 54 - que la Confédération a imposée au Canton et dont l'existence et le caractère contraignant ne laissent pas place au doute. 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. 10. 10.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement litigieux confirmé. 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). 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.

- 55 -

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