

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 juin 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Cherpillod, juge, et M. Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Bourqui

Art. 642, 677 CC ; 266I, 271 ss CO ; 29 Cst. ; 67 LOCE et 224 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**_____, à [...],
A.N._____, à [...], **B.N.**_____, à [...], **C.N.**_____, à [...], **A.B.**_____,
à [...], **Q.**_____, à [...], **J.**_____, à [...], **B.B.**_____, à [...],
A.Z._____, à [...], et **B.Z.**_____, à [...], demandeurs, contre le
jugement rendu le 19 novembre 2020 par le Tribunal des baux dans la
cause divisant les appelants d'avec l'**U.**_____, représenté par la [...] et
par la [...] à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 19 novembre 2020, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties pour notification le 12 mai 2021, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que les résiliations de bail adressées le 26 juin 2019 pour le 1^{er} avril 2020 par le défendeur U._____ aux demandeurs S._____, A.N._____, B.N._____, C.N._____, A.B._____, Q._____, J._____, B.B._____, A.Z._____ et B.Z._____, portant sur des portions de la parcelle RF 111._____ de la Commune d'O._____, étaient valables (I), a dit qu'ordre était en conséquence donné aux demandeurs, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, d'enlever, dans un délai de deux mois dès l'entrée en force du jugement, les maisonnettes suivantes érigées sur la parcelle précitée, tout en évacuant également les éventuels matériaux et gravas, de même que tous autres biens leur appartenant, et en remblayant le terrain : S._____ : bâtiment ECA n° [...]2 ; A.N._____, B.N._____ et C.N._____ : bâtiment ECA n° [...]72 ; A.B._____, Q._____ et J._____ : bâtiment ECA n° [...]0 ; B.B._____, A.Z._____ et B.Z._____ : bâtiment ECA n° [...]1 (II et III), a dit qu'en cas d'inexécution de l'ordre intimé sous chiffre II dans le délai prescrit, le défendeur U._____ était autorisé à procéder à l'évacuation et aux travaux ordonnés en lieu et place des demandeurs et aux frais de ceux-ci, le cas échéant avec l'assistance de la force publique (IV), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur la validité des congés signifiés aux locataires de chalets érigés sur la parcelle RF n° 111._____ de la Commune d'O._____ au lieu-dit de la « T._____ », ont retenu que les chalets litigieux consistaient dans des constructions en bois ayant pour seules fondations des systèmes de poutres, enterrées sur une faible profondeur sur lesquels ils reposaient. Il s'agissait de constructions plutôt légères, reliées au sol de manière lâche et

l'enlèvement de ces édifices ne causerait aucun dégât significatif à la parcelle, une telle opération impliquant uniquement le creusement de trous peu importants, tant en termes de surface que de profondeur, à l'endroit des fondations. En outre, le fait que ces constructions étaient raccordées à l'électricité, à l'eau courante et aux égouts n'était pas de nature à infirmer la thèse selon laquelle ces chalets constituaient des constructions mobilières conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4C.293/2001 du 11 décembre 2001 consid. 4b). Les magistrats ont en outre considéré que l'absence de lien ferme entre les constructions et le sol commandait d'accorder une attention particulière à l'élément subjectif, soit à la volonté des parties de l'époque de la construction des maisonnettes en cause de les établir ou non à demeure. A cet égard, il résultait expressément des baux initialement signés en 1961 et 1963 que les maisonnettes de vacances dont l'édification était autorisée devaient être enlevées en cas de résiliation des baux. En outre, l'intention d'ériger des constructions éphémères, pour la seule durée des relations contractuelles liant leurs usagers à l'U._____, avait été réaffirmée à plusieurs reprises postérieurement. C'était en définitive le caractère éphémère convenu entre les parties originaires, au moment de l'édification des chalets, qui avait constitué l'élément d'appréciation déterminant confortant la qualification de constructions mobilières. Les premiers juges ont finalement considéré que les chalets érigés sur la parcelle RF n° 111._____ de la Commune d'O._____ constituaient des constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC et qu'ils étaient demeurés la propriété de leurs usagers, cette propriété ayant été transmise au fil du temps pour être finalement acquise par les demandeurs. Il y avait ainsi lieu de considérer que les baux liant actuellement les parties ne pouvaient porter que sur les portions de terrains sur lesquelles les chalets - propriété des demandeurs - avaient été édifiés, de sorte que le défendeur n'avait pas l'obligation de faire usage de la formule officielle lors de la résiliation des baux et que les demandeurs ne pouvaient bénéficier de la protection contre les congés abusifs.

Les premiers juges ont ensuite expliqué avoir rejeté la réquisition d'expertise formulée par les demandeurs au motif que la question de savoir si les bâtiments litigieux devaient être qualifiés de construction mobilière ou immobilière relevait du droit et non du fait. En outre, l'établissement des faits nécessaires à la résolution de cette question ne nécessitait pas de connaissances techniques particulières compte tenu des éléments figurant au dossier et des constatations faites par le tribunal lors de son inspection locale.

Le tribunal, examinant si les locataires pouvaient, nonobstant le fait que les baux dont ils étaient titulaires ne portaient que sur des terrains nus, bénéficier à titre exceptionnel de la protection spéciale prévue aux art. 271 ss CO, a considéré que les demandeurs n'avaient pas fait d'importants investissements qui n'auraient pas été amortis depuis leur construction. Par ailleurs, les constructions litigieuses n'étaient que des chalets de loisir et ne servaient pas à l'habitation durable. Ces motifs excluaient l'application exceptionnelle de la protection contre les congés.

Les premiers juges n'ont par ailleurs pas considéré que les baux litigieux avaient été conclus pour durer jusqu'au décès des demandeurs, de sorte qu'ils pouvaient être résiliés de manière ordinaire du vivant des locataires.

Enfin, s'agissant des résiliations, celles-ci pouvaient être tenues pour valables dans la mesure où les personnes qui les avaient signées avaient les compétences de conclure des baux à loyer pour le compte de l'U._____, respectivement de les résilier.

B. Par acte du 10 juin 2021, S._____, A.N._____, B.N._____
et C.N._____, A.B._____, Q._____, J._____, B.B._____,
A.Z._____ et B.Z._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel de ce jugement et ont conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que la résiliation qui leur avait été envoyée le 26 juin 2019 était nulle, respectivement inefficace. Subsidiairement, ils ont

conclu à l'annulation de la résiliation. Plus subsidiairement, ils ont conclu à ce que leurs baux à loyer soient prolongés d'une durée de quatre ans. Ils ont en outre conclu, à titre encore plus subsidiaire, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par courrier du 18 juin 2021, les appelants ont déposé un mémoire de faits nouveaux ainsi qu'une pièce.

Par réponse du 5 août 2021, l'U. _____ (ci-après : l'intimé) a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. L'intimé est propriétaire de la parcelle RF 111. _____ de la Commune d'O. _____ (lieu-dit de la « T. _____ »), d'une surface de 89 034 m².

Du chalet « S. _____ » (ECA [...]2)

2. Il ressort du registre foncier et d'une attestation d'assurance établie par l'ECA qu'un « chalet de week-end » de 63 m², portant le numéro d'assurance [...]2, a été érigé sur la parcelle 111. _____ en 1957.

3. Par contrat de bail à loyer du 20 juin 1961, l'intimé a loué à D. _____ une « parcelle du domaine privé de l'U. _____, terrain de 400 m² portant le No[...] sur les bords du lac de [...], commune de O. _____ ».

Conclu pour une durée initiale de dix ans courant jusqu'au 31 décembre 1969, le contrat prévoyait sa reconduction tacite d'année en année, sauf avis de résiliation donné par lettre recommandée avant le 1^{er} juillet pour la fin de l'année. Il était en outre convenu que « le prix de location annuelle comporte, d'une part, une somme fixe de Fr. 100.-,

d'autre part, une somme égale au 5 ‰ de la taxe d'assurance incendie (du jour) de la maisonnette élevée sur la parcelle ».

Le contrat de bail prévoyait en outre ce qui suit :

« (...) 4) La maisonnette de vacances que le locataire est autorisé à installer sur la parcelle, reste sa propriété. Elle doit être enlevée en cas de résiliation du présent contrat. Elle sera relevée sur un plan tenu à jour par le service forestier et assurée obligatoirement contre l'incendie et autres dommages. (...)

5) Cette maisonnette de vacances sera conforme aux prescriptions suivantes :

a.- Elle n'aura qu'un étage. Le comble est habitable si la toiture est à deux pans. Les lucarnes ne sont pas autorisées et les fenêtres ne sont admises que dans les pignons.

b.- La hauteur à la corniche est limitée à 4m., la hauteur au faite à 6,50 m. Ces cotes sont mesurées dès le sol naturel moyen.

c.- La maisonnette sera solidement fixée à son soubassement (socles, piliers). Le dessous du plancher sera situé à la cote minimum 431.00. L'Etablissement cantonal d'assurance ne couvrira pas les risques d'inondation des constructions situées au-dessous de la cote précitée. Les constructions en bois doivent être implantées à 10 m. au moins les unes des autres ; celles en maçonnerie à 6 m. au moins.

Les installations à feu (canaux de fumée, fourneaux etc.) doivent être établies en conformité des prescriptions du règlement d'application de la loi sur la police des constructions. (...)

d.- Tout déversement d'égoûts dans le lac, eau publique ou puits perdu, doit faire l'objet d'une autorisation du Département des Travaux Publics, Service des eaux, qui prescrira les installations d'épuration à construire avant le déversement des eaux usées. Les installations existantes seront régularisées. Les ordures et débris ne seront en aucun cas jetés au lac mais devront être enterrés ou déposés aux emplacements ad hoc désignés par le service forestier. (...)

8) Le propriétaire du terrain n'assume aucune responsabilité pour les dommages ou accidents dont les choses, propriété du locataire ou construites par lui, pourraient être l'objet ou la cause. (...)

10) Le bail est incessible ; en cas de vente de la maisonnette, un nouveau bail doit être demandé. (...)

12) En cas de résiliation du contrat, la parcelle doit être restituée libre de tout aménagement ou construction pouvant entraver l'usage de la dite parcelle par un autre locataire. (...)

14) Toute réparation ou modification des choses bâties par le locataire doivent être au préalable autorisées par les services intéressés de l'Etat et soumises obligatoirement à l'enquête publique. (...) »

4. a) Par acte notarié du 4 novembre 1966, une servitude personnelle de superficie a été constituée en faveur de D. _____ sur une partie de la parcelle 111. _____ de la T. _____. Cet acte prévoyait notamment ce qui suit :

« (...) 2. Cette servitude donne à chacun des superficiaires le droit de construire et de maintenir une maisonnette de week-end à l'emplacement figuré sur le plan de situation dont un exemplaire sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. Les plans de construction ont été approuvés par U. _____. Cette servitude assure également à chacun des

superficiaires les dégagements indispensables autour de sa construction. (...)

3. Chacun des superficiaires s'oblige à entretenir régulièrement sa construction et ses abords et à y maintenir en tout temps l'ordre et la propreté. Les ordures et débris ne seront en aucun cas jetés au lac, mais devront être enterrés ou déposés aux emplacements ad'hoc désignés par le service forestier (...)

7. Cette servitude est constituée pour une période de trente ans à partir du vingt juin mil neuf cent soixante-un. Elle est convenue cessible et passe aux héritiers du superficiaire. La cessibilité est restreinte en ce sens qu'une aliénation doit être préalablement soumise à l'accord du propriétaire du sol. (...)

8. La redevance annuelle se compose d'une taxe de base de cinquante centimes par mètre carré occupé, plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment. (...) Dans la mesure où le propriétaire du sol amène l'eau potable, évacue et épure les eaux usées, le superficiaire s'engage à participer à ces travaux d'équipement par une majoration de la redevance annuelle au prorata de leur coût.

9. Les contributions résultant du droit public sont à la charge du superficiaire : primes d'assurance contre l'incendie, impôts et cætera.

10. Les parties au contrat renoncent expressément à tout droit de préemption légal sur la construction ou sur le sol, prévu par l'article 682, alinéa 2 du Code civil et demandent que cette suppression soit annotée au registre foncier.

11. A l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain, - sauf arrangement contraire,- le tout dans un délai de trois mois dès l'échéance au maximum. Il n'a droit à aucune sorte d'indemnité pour des frais de transport des matériaux ou de remise en état des lieux. Cette clause spéciale fera également l'objet d'une annotation au registre foncier, conformément à l'article 779 e nouveau du Code civil. (...)

14. La construction existante sera, dans la mesure du possible et au fur et à mesure de son entretien, rendue conforme au règlement de la zone d'O._____. Elle sera obligatoirement munie du dispositif d'épuration des eaux avant mil neuf cent soixante-sept. (...) »

b) Ce droit de superficie a été prolongé en faveur de S. _____ au 31 décembre 2000, selon acte notarié du 15 décembre 1987. Celui-ci prévoyait à son chiffre 2 que « durant la période de prolongation, la redevance annuelle sera[it] portée à septante-cinq centimes par mètres carrés occupés plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment ».

c) Il ressort d'une facture libellée FC-[...], émise le 9 octobre 2017 par la [...] ([...], devenu au 1^{er} janvier 2019, la [...]) que S. _____ devait s'acquitter d'un montant de 1'374 fr. à titre de « redevance définie par l'acte de prolongation du 24.12.1987 » pour l'année 2017.

Selon une facture n° [...] du 5 novembre 2018 du service précité, S. _____ s'est vu réclamer un montant de 1'374 fr. à titre de « Redevances, Droits de superficies » pour l'année 2018.

5. Le 26 juin 2019, la [...] et la [...] ont adressé le courrier recommandé suivant à S._____ :

« Avis de résiliation - O._____ « T._____ » - Parcelle 111._____, propriété de U._____ - Bâtiment ECA n° [...]2 - M. S._____

Monsieur,

Le 20 juin 1961, feu D._____ et U._____ ont conclu un contrat de bail à loyer pour mise à disposition d'une partie de la parcelle 111._____ d'O._____. Feu D._____ y a érigé un chalet de week-end (bâtiment ECA [...]2). Le bail stipulait notamment qu'en cas de résiliation, cette portion de parcelle devait « être restituée libre de tout aménagement ou construction pouvant entraver l'usage de ladite parcelle par un autre locataire ».

Le 4 novembre 1966, ce contrat de bail a été remplacé par un droit de superficie prévoyant le droit, pour le superficiaire, de « construire et maintenir une maisonnette de week-end » à ce même emplacement. Il était précisé « qu'à l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit, à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain [...] le tout dans un délai de trois mois dès l'échéance au maximum ». Depuis l'échéance de ce droit de superficie, le 31 décembre 2000, la mise à disposition de cette partie de la parcelle 111._____ s'est poursuivie sous la forme d'un bail tacite.

Malheureusement, la poursuite de ce bail n'est plus possible, en particulier en raison des engagements que U._____ a pris en matière de reboisement à l'égard de la Confédération. Dans ce contexte, l'affectation en zone constructible de la T._____ ne pourra être pas pérennisée.

* L'U._____ vous invite par conséquent à restituer, à vos frais, le terrain faisant l'objet du bail libre de toute construction ou installation, nettoyé et égalisé **d'ici au 1^{er} avril 2020** à midi. A cet effet, nous vous invitons à prendre contact avec la Commune d'O._____, compétente en matière de police des constructions.

La présente vaut avis de résiliation. (...) »

Ce courrier n'a été produit que partiellement par l'appelant S._____ qui n'a produit que la première page mais non la seconde comportant les signatures.

Du chalet « N._____ » (ECA [...]72)

6. Il ressort du registre foncier et d'une attestation d'assurance établie par l'ECA qu'un « chalet de week-end » de 33 m² selon le registre précité, respectivement de 56 m² selon l'ECA, portant le numéro d'assurance [...]72, a été érigé sur la parcelle 111._____ en 1958.

7. Par contrat de bail à loyer du 20 juin 1961, l'intimé a loué à

[...] une « parcelle du domaine privé de l'U._____, terrain de 400 m² portant le No [...] sur les bords du lac de [...], commune de O._____ ».

Conclu pour une durée initiale de dix ans courant jusqu'au 31 décembre 1969, le contrat prévoyait sa reconduction tacite d'année en année, sauf avis de résiliation donné par lettre recommandée avant le 1^{er} juillet pour la fin de l'année. Il était convenu que « le prix de location annuelle comporte, d'une part, une somme fixe de Fr. 100.-, d'autre part, une somme égale au 5 ‰ de la taxe d'assurance incendie (du jour) de la maisonnette élevée sur la parcelle ».

Le contrat de bail avait en outre la même teneur que le contrat de bail de l'appelant précédent (cf. ch. 3 *supra*).

8. a) Par acte notarié du 16 décembre 1966, une servitude personnelle de superficie a été constituée en faveur de [...] sur une partie de la parcelle 111._____ de la T._____. Cet acte prévoyait notamment ce qui suit :

« (...) 2. Cette servitude donne à chacun des superficiaires le droit de construire et de maintenir une maisonnette de week-end à l'emplacement figuré sur le plan de situation dont un exemplaire sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. Les plans de construction ont été approuvés par l'U._____. Cette servitude assure également à chacun des superficiaires les dégagements indispensables autour de sa construction. (...)

3. Chacun des superficiaires s'oblige à entretenir régulièrement sa construction et ses abords et à y maintenir en tout temps l'ordre et la propreté. Les ordures et débris ne seront en aucun cas jetés au lac, mais devront être enterrés ou déposés aux emplacements ad'hoc désignés par le service forestier (...)

7. Chaque servitude est constituée pour une période de trente ans à partir du six juin mil neuf cent soixante-trois pour la parcelle [...] ([...]) et du dix août mil neuf cent soixante-et-un pour toutes les autres parcelles.

Chaque servitude est convenue cessible et passe aux héritiers du superficiaire. La cessibilité est restreinte en ce sens qu'une aliénation doit être préalablement soumise à l'accord du propriétaire du sol. (...)

8. La redevance annuelle se compose d'une taxe de base de cinquante centimes par mètre carré occupé, plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment. (...) Dans la mesure où le propriétaire du sol amène l'eau potable, évacue et épure les eaux usées, le superficiaire s'engage à participer à ces travaux d'équipement par une majoration de la redevance annuelle au prorata de leur coût.

9. Les contributions résultant du droit public sont à la charge du superficiaire : primes d'assurance contre l'incendie, impôts et cætera.

10. Les parties au contrat renoncent expressément à tout droit de préemption légal sur la construction ou sur le sol, prévu par l'article six cent huitante-deux, alinéa deux du Code civil, et demandent que cette

suppression soit annotée au Registre foncier.

11. A l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain, - sauf arrangement contraire,- le tout dans un délai de trois mois dès l'échéance au maximum. Il n'a droit à aucune sorte d'indemnité pour des frais de transport des matériaux ou de remise en état des lieux. Cette clause spéciale fera également l'objet d'une annotation au registre foncier, conformément à l'article 779 e nouveau du Code civil. (...)

14. La construction existante sera, dans la mesure du possible et au fur et à mesure de son entretien, rendue conforme au règlement de la zone de [...]. Elle sera obligatoirement munie du dispositif d'épuration des eaux avant mil neuf cent soixante-sept. (...) ».

b) Ce droit de superficie a été prolongé au 31 décembre 2000, en faveur des héritiers de [...], soit son épouse [...] et ses trois fils, C.N._____, A.N._____ et B.N._____, selon acte notarié du 15 décembre 1987. Celui-ci prévoyait, à son chiffre 2, que « durant la période de prolongation, la redevance annuelle sera[it] portée à septante-cinq centimes par mètres carrés occupés plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment ».

9. a) Le 7 juin 2018, R._____ et V._____, respectivement chef et adjoint de [...] ont écrit ce qui suit à A.N._____ :

« O._____ - « T._____ » - DDP n° [...] sur parcelle n° 111._____, propriété de U._____

Monsieur,

Occupés au contrôle de la régularisation de divers dossiers, nous vous informons avoir requis, auprès du registre foncier du Jura-Nord vaudois, la radiation du droit distinct et permanent n° [...] sur la parcelle précitée, propriété de U._____, étant précisé que ce droit est échu depuis le 31 décembre 2000. (...) »

b) A.N._____ a adressé le courriel suivant à V._____ le 8 juin 2018 :

« Monsieur,

Je reçois ce jour votre courrier nous informant d'une radiation du droit existant en notre faveur sur la parcelle mentionnée plus haut.

Votre courrier omet de préciser les conséquences directes de cette radiation sur notre droit à l'utilisation du chalet situé sur cette parcelle.

Pourriez-vous nous confirmer que U._____ entend respecter ses engagements, à savoir le maintien des chalets existants au moins jusqu'en 2025 sauf décès antérieur du propriétaire. (...) »

c) V._____ a répondu ce qui suit par courriel du 11 juin 2018 :

« Monsieur,

Aucune nouvelle décision n'est intervenue à ce jour concernant votre chalet, à l'exception de notre demande de radiation du DDP auprès du Registre foncier.

Concernant votre question, nous l'avons transmise à notre mandataire juridique pour traitement, au terme duquel une réponse vous sera apportée. (...) »

10. **a)** Le 1^{er} décembre 2018, A.N._____ a adressé le courriel suivant au [...]:

« Madame, Monsieur,

J'ai reçu après de nombreuses péripéties postales une facture de votre part (que vous trouverez en copie) relative au droit de superficie de notre parcelle sise à O._____. (...)

Madame [...] est décédée en 2016, ce qui n'a pas échappé à votre service des opérations foncières qui a requis la radiation du DDP et l'a communiqué par recommandés aux trois co-locataires de la parcelle (voir annexe).

Je vous prie par conséquent de bien vouloir mettre à jour vos fichiers d'adresse et réadresser la facture avec le délai de paiement adapté aux trois débiteurs de la manière suivante :

A.N._____, B.N._____ et C.N._____
p/a
[...]. (...) »

b) Par courriel du 4 décembre 2018, le service précité a refusé de faire figurer sur la facture les noms de A.N._____, B.N._____ et C.N._____.

11. Le 26 juin 2019, la [...] et la [...] ont adressé le courrier recommandé suivant à la communauté héréditaire formée de A.N._____, B.N._____ et C.N._____ :

« Avis de résiliation - O._____ « T._____ » - Parcelle 111._____, propriété de U._____ - Bâtiment ECA n° [...]72 - MM. C.N._____, B.N._____ et A.N._____

Messieurs,

Le 20 juin 1961, feu [...] et U._____ ont conclu un contrat de bail à loyer

pour mise à disposition d'une partie de la parcelle 111._____.
d'O._____. Feu [...] y a érigé une maisonnette de vacances (bâtiment ECA
[...]72). Le bail stipulait notamment qu'en cas de résiliation, cette portion
de parcelle devait « être restituée libre de tout aménagement ou
construction pouvant entraver l'usage de ladite parcelle par un autre
locataire ».

Le 16 décembre 1966, ce contrat de bail a été remplacé par un droit de
superficie prévoyant le droit, pour le superficiaire, de « construire et
maintenir une maisonnette de week-end » à ce même emplacement. Il était
précisé « qu'à l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit, à ses
frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et
égaliser le terrain [...] le tout dans un délai de trois mois dès l'échéance au
maximum ». Depuis l'échéance de ce droit de superficie, le 31 décembre
2000, la mise à disposition de cette partie de la parcelle 111._____ s'est
poursuivie sous la forme d'un bail tacite.

Malheureusement, la poursuite de ce bail n'est plus possible, en particulier
en raison des engagements que U._____ a pris en matière de
reboisement à l'égard de la Confédération. Dans ce contexte, l'affectation
en zone constructible de la T._____ ne pourra pas être pérennisée.

U._____ vous invite par conséquent à restituer, à vos frais, le terrain
faisant l'objet du bail libre de toute construction ou installation, nettoyé et
égalisé **d'ici au 1^{er} avril 2020** à midi. A cet effet, nous vous invitons à
prendre contact avec la Commune d'O._____, compétente en matière de
police des constructions.

La présente vaut avis de résiliation. (...) »

Ce courrier était signé par W._____, directeur général de la
[...] et par C._____, directeur général de la [...].

12. Par courrier du 9 juillet 2020, la société [...] SA a informé
C.N._____ de ce qui suit :

« (...) Suite à votre demande, nous avons étudié la possibilité de déplacer
votre chalet.

Au vu des dimensions très largement hors gabarits routiers pour transport
exceptionnel, nous vous confirmons que votre chalet n'est pas
transportable. (...) »

Du chalet « B._____ » (ECA [...]0)

13. Il ressort du registre foncier et d'une attestation d'assurance
établie par l'ECA qu'un « chalet de week-end » de 77 m² portant le
numéro d'assurance [...]0 a été érigé sur la parcelle 111._____ en 1959.

14. Par contrat de bail à loyer du 20 juin 1961, l'intimé a loué à
[...] une « parcelle du domaine privé de l'U._____, terrain de 400 m²

portant le No [...] sur les bords du lac de [...], commune de O._____ ».

Conclu pour une durée initiale de dix ans courant jusqu'au 31 décembre 1969, le contrat prévoit ensuite sa reconduction tacite d'année en année sauf avis de résiliation donné par lettre recommandée avant le 1^{er} juillet pour la fin de l'année. Il était convenu que « le prix de location annuelle comporte, d'une part, une somme fixe de Fr. 100.-, d'autre part, une somme égale au 5 % de la taxe d'assurance incendie (du jour) de la maisonnette élevée sur la parcelle ».

Le contrat de bail avait en outre la même teneur que celui des appelants précédents (cf. ch. 3 et 7 *supra*).

15. a) Par acte notarié du 7 mars 1967, une servitude personnelle de superficie a été constituée en faveur de [...], épouse d[...], sur une partie de la parcelle 111._____ de la T._____. Cet acte prévoyait notamment ce qui suit :

« (...) 2. Chaque servitude donne à chacun des superficiaires le droit de construire et de maintenir une maisonnette de week-end à l'emplacement figuré sur les plans de situation déjà produits au Registre foncier (...). Les plans de construction ont été approuvés par U._____. Chaque servitude assure également à chacun des superficiaires les dégagements indispensables autour de sa construction. (...)

3. Chacun des superficiaires s'oblige à entretenir régulièrement sa construction et ses abords et à y maintenir en tout temps l'ordre et la propreté. Les ordures et débris ne seront en aucun cas jetés au lac, mais devront être enterrés ou déposés aux emplacements ad'hoc désignés par le service forestier (...)

7. Chaque servitude est constituée pour une période de trente ans à partir du dix août mil neuf cent soixante-et-un.

Chaque servitude est convenue cessible et passe aux héritiers du superficiaire. La cessibilité est restreinte en ce sens qu'une aliénation doit être préalablement soumise à l'accord du propriétaire du sol. (...)

8. La redevance annuelle se compose d'une taxe de base de cinquante centimes par mètre carré occupé, plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment. (...) Dans la mesure où le propriétaire du sol amène l'eau potable, évacue et épure les eaux usées, les superficiaires s'engagent à participer à ces travaux d'équipement par une majoration de la redevance annuelle au prorata de leur coût.

9. Les contributions résultant du droit public sont à la charge du superficiaire : primes d'assurance contre l'incendie, impôts et cætera.

10. Les parties au contrat renoncent expressément à tout droit de préemption légal sur la construction ou sur le sol, prévu par l'article six cent huitante-deux, alinéa deux du Code civil, et demandent que cette suppression soit annotée au Registre foncier.

11. A l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain, - sauf arrangement contraire,- le tout dans un délai de trois mois

dès l'échéance au maximum. Il n'a droit à aucune sorte d'indemnité pour des frais de transport des matériaux ou de remise en état des lieux. Cette clause spéciale fera également l'objet d'une annotation au registre foncier, conformément à l'article 779 e nouveau du Code civil. (...)

14. La construction existante sera, dans la mesure du possible et au fur et à mesure de son entretien, rendue conforme au règlement de la zone de [...]. Elle sera obligatoirement munie du dispositif d'épuration des eaux avant mil neuf cent soixante-huit. (...) »

b) Ce droit de superficie a été prolongé au 31 décembre 2000 selon acte notarié du 15 décembre 1987. Celui-ci prévoyait, à son chiffre 2, que « durant la période de prolongation, la redevance annuelle sera[it] portée à septante-cinq centimes par mètres carrés occupés plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment ».

16. Le 1^{er} février 2003, [...] a notamment écrit ce qui suit au [...] de U._____:

« Je profite de ce courrier pour demander une actualisation de l'intitulé et du montant de la redevance annuelle. Votre décompte 2002 mentionne un droit de superficie n° [...], je suppose que vous parlez de l'ancien DDP échu le 31.12.00. Concernant la calculation, si je trouve que la location des m² de terrain est adaptée, la redevance liée à la valeur actuelle du bâtiment n° [...]0 de Fr. 149'600.00 doit être revue. La construction date d'une quarantaine d'années et aucun entretien sérieux n'a été réalisé pour un bâtiment qui devait être démolé en 2000 par nos soins à l'échéance du DDP. Depuis 20 ans l'entretien se résume au remplacement de quelques poutres pourries par l'humidité et les années, je doute aujourd'hui obtenir un permis de construire pour la rénovation, voir l'aménagement de notre chalet. Je pense que l'estimation actuelle du bâtiment n'excède pas Fr. 30'000.00 et souhaite demander une adaptation de la police ECA, ainsi que la révision de votre redevance ».

17. Par courrier du 18 juillet 2018, le registre foncier a informé J._____ de ce qu'il avait radié, en date du 4 juin 2018, le droit de superficie ID [...] échu le 31 décembre 2000, conformément à l'art. 969 CC.

18. Le 26 juin 2019, la [...] et la [...] ont adressé le courrier recommandé suivant à la communauté héréditaire formée de A.B._____, Q._____ et J._____:

« Avis de résiliation - O._____ « T._____ » - Parcelle 111._____, propriété de U._____ - Bâtiment ECA n° [...]0 - Hoirie [...]

Mesdames,

Le 20 juin 1961, feu [...] et U. _____ ont conclu un contrat de bail à loyer pour mise à disposition d'une partie de la parcelle 111. _____ d'O. _____. Feu [...] y a érigé une maisonnette de vacances (bâtiment ECA [...][0]). Le bail stipulait notamment qu'en cas de résiliation, cette portion de parcelle devait « être restituée libre de tout aménagement ou construction pouvant entraver l'usage de ladite parcelle par un autre locataire ».

Le 7 mars 1967, ce contrat de bail a été remplacé par un droit de superficie prévoyant le droit, pour le superficiaire, de « construire et maintenir une maisonnette de week-end » à ce même emplacement. Il était précisé « qu'à l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit, à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain [...] le tout dans un délai de trois mois dès l'échéance au maximum ». Depuis l'échéance de ce droit de superficie, le 31 décembre 2000, la mise à disposition de cette partie de la parcelle 111. _____ s'est poursuivie sous la forme d'un bail tacite.

Malheureusement, la poursuite de ce bail n'est plus possible, en particulier en raison des engagements que U. _____ a pris en matière de reboisement à l'égard de la Confédération. Dans ce contexte, l'affectation en zone constructible de la T. _____ ne pourra pas être pérennisée.

U. _____ vous invite par conséquent à restituer, à vos frais, le terrain faisant l'objet du bail libre de toute construction ou installation, nettoyé et égalisé **d'ici au 1^{er} avril 2020** à midi. A cet effet, nous vous invitons à prendre contact avec la Commune d'O. _____, compétente en matière de police des constructions.

La présente vaut avis de résiliation. (...) »

Ce courrier était signé par W. _____, directeur général de la [...] et par C. _____, directeur général de la [...].

Du chalet « Z. _____ » (ECA [...][1])

19. Par contrat de bail à loyer du 9 juillet 1963, l'intimé a loué à [...] une « parcelle du domaine privé de U. _____ terrain de 400 m² portant le No[...] sur les bords du lac de [...], commune de O. _____ ».

Conclu pour une durée initiale de dix ans courant jusqu'au 31 décembre 1972, le contrat prévoyait sa reconduction tacite d'année en année, sauf avis de résiliation donné par lettre recommandée avant le 1^{er} juillet pour la fin de l'année. Il était convenu que « le prix de location annuelle comporte, d'une part, une somme fixe de Fr. 100.-, d'autre part, une somme égale au 5 % de la taxe d'assurance incendie (du jour) de la maisonnette élevée sur la parcelle ».

Le contrat de bail avait en outre la même teneur que celui des appelants précédents (cf. ch. 3, 7 et 14 *supra*).

20. Il ressort du registre foncier et d'une attestation d'assurance établie par l'ECA qu'un « chalet de week-end » de 34 m² selon le registre précité, respectivement de 36 m² selon l'assurance ECA, portant le numéro d'assurance [...]1, a été érigé sur la parcelle louée en 1965.

21. Par acte notarié du 15 juillet 1966, une servitude personnelle de superficie a été constituée en faveur de [...] sur une partie de la parcelle 111._____ de la T._____. Cet acte prévoyait notamment ce qui suit :

« (...) 2. Cette servitude donne à chacun des superficiaires le droit de construire et de maintenir une maisonnette de week-end à l'emplacement figuré sur le plan de situation dont un exemplaire sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. Les plans de construction ont été approuvés par U._____. Cette servitude assure également à chacun des superficiaires les dégagements indispensables autour de sa construction. (...)

3. Chacun des superficiaires s'oblige à entretenir régulièrement sa construction et ses abords et à y maintenir en tout temps l'ordre et la propreté. Les ordures et débris ne seront en aucun cas jetés au lac, mais devront être enterrés ou déposés aux emplacements ad'hoc désignés par le service forestier (...)

7. Cette servitude est constituée pour une période de trente ans à partir du vingt juin mil neuf cent soixante-un pour les parcelles 16 et 20 et du neuf juillet mil neuf cent soixante-trois pour la parcelle 13. Elle est cessible et passe aux héritiers du superficiaire. La cessibilité est restreinte en ce sens qu'une aliénation doit être préalablement soumise à l'accord du propriétaire du sol. (...)

8. La redevance annuelle se compose d'une taxe de base de cinquante centimes par mètre carré occupé, plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment. (...) Dans la mesure où le propriétaire du sol amène l'eau potable, évacue et épure les eaux usées, le superficiaire s'engage à participer à ces travaux d'équipement par une majoration de la redevance annuelle au prorata de leur coût.

9. Les contributions résultant du droit public sont à la charge du superficiaire : primes d'assurance contre l'incendie, impôts et cætera.

10. Les parties au contrat renoncent expressément à tout droit de préemption légal sur la construction ou sur le sol, prévu par l'article 682, alinéa 2 du Code civil, et demandent que cette suppression soit annotée au Registre foncier.

11. A l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain, - sauf arrangement contraire,- le tout dans un délai de trois mois dès l'échéance au maximum. Il n'a droit à aucune sorte d'indemnité pour des frais de transport des matériaux ou de remise en état des lieux. Cette clause spéciale fera également l'objet d'une annotation au registre foncier, conformément à l'article 779 e nouveau du Code civil. (...)

14. La construction existante sera, dans la mesure du possible et au fur et à mesure de son entretien, rendue conforme au règlement de la zone de [...]. Elle sera obligatoirement munie du dispositif d'épuration des eaux avant

mil neuf cent septante-sept. (...) »

22. a) Par courrier du 13 avril 1970, le notaire [...] a informé l'inspecteur forestier du fait que [...] avait transféré son droit de superficie, distinct et permanent, n° [...], à [...] et qu'il sollicitait l'autorisation nécessaire à ce transfert.

b) Par courrier du 22 mai 1970, le notaire [...] a requis de l'inspecteur forestier susmentionné l'autorisation de transférer le droit de superficie de [...] à C.Z._____.

23. Dans un courrier du 14 août 1970 concernant le « droit de superficie - bail à loyer », l'inspecteur des forêts a rappelé à C.Z._____ qu'aucune dépendance, annexe ou autre abri ne pouvait être aménagé sans l'autorisation écrite du propriétaire du sol.

24. Le droit de superficie a été prolongé en faveur de C.Z._____ au 31 décembre 2000, selon acte notarié du 15 décembre 1987. Celui-ci prévoyait, à son chiffre 2, que « durant la période de prolongation, la redevance annuelle sera[it] portée à septante-cinq centimes par mètres carrés occupés plus un montant égal au cinq pour mille de la valeur du jour de la taxe incendie du bâtiment ».

25. Le 8 janvier 1997, A.Z._____, fils de C.Z._____, a écrit ce qui suit au [...] de l'intimé :

« (...) Suite au décès de mon père C.Z._____ en 1992, le chalet d'O._____ est devenu propriété des héritiers : B.Z._____ à [...], B.B._____ à [...] et moi-même, en hoirie.

L'inscription correspondante a été établie au Registre Foncier en 1992.

Par téléphone, j'avais à l'époque demandé à recevoir directement le courrier à mon adresse, sans effet. Dès lors je vous remercie d'adresser toute correspondance au nom de l'hoirie [...], à mon adresse, et de modifier vos fichiers en conséquences (droit de superficie). (...) »

26. a) Par courrier du 7 juin 2018, R._____ et V._____, respectivement chef et adjoint de [...] ont informé B.B._____ de ce qu'ils

avaient requis du registre foncier la radiation du droit distinct et permanent n° [...], échu depuis le 31 décembre 2000.

b) Par courrier du 18 juillet 2018, le registre foncier a informé B.B. _____ avoir effectivement radié, en date du 4 juin 2018, le droit de superficie ID [...] échu le 31 décembre 2000, conformément à l'art. 969 CC.

27. Le 26 juin 2019, la [...] et la [...] ont adressé le courrier recommandé suivant à la communauté héréditaire formée de B.B. _____ et A.Z. _____ et B.Z. _____ :

« Avis de résiliation - O. _____ « T. _____ » - Parcelle 111. _____, propriété de U. _____ - Bâtiment ECA n° [...]1 - Madame B.B. _____ et Messieurs B.Z. _____ et A.Z. _____

Madame, Messieurs,

Le 9 juillet 1963, Monsieur [...] et U. _____ ont conclu un contrat de bail à loyer pour mise à disposition d'une partie de la parcelle 111. _____ d'O. _____. M.[...] y a érigé une maisonnette de vacances (bâtiment ECA [...]1). Le bail stipulait notamment qu'en cas de résiliation, cette portion de parcelle devait « être restituée libre de tout aménagement ou construction pouvant entraver l'usage de ladite parcelle par un autre locataire ».

Le 6 décembre 1966, ce contrat de bail a été remplacé par un droit de superficie prévoyant le droit, pour le superficiaire, de « construire et maintenir une maisonnette de week-end » à ce même emplacement. Il était précisé « qu'à l'échéance du droit de superficie, le superficiaire doit, à ses frais, rendre le sol libre de toute construction ou installation, nettoyer et égaliser le terrain [...] le tout dans un délai de trois mois dès l'échéance au maximum ». Depuis l'échéance de ce droit de superficie, le 31 décembre 2000, la mise à disposition de cette partie de la parcelle 111. _____ s'est poursuivie sous la forme d'un bail tacite.

Malheureusement, la poursuite de ce bail n'est plus possible, en particulier en raison des engagements que U. _____ a pris en matière de reboisement à l'égard de la Confédération. Dans ce contexte, l'affectation en zone constructible de la T. _____ ne pourra pas être pérennisée.

L'U. _____ vous invite par conséquent à restituer, à vos frais, le terrain faisant l'objet du bail libre de toute construction ou installation, nettoyé et égalisé **d'ici au 1^{er} avril 2020** à midi. A cet effet, nous vous invitons à prendre contact avec la Commune d'O. _____, compétente en matière de police des constructions.

La présente vaut avis de résiliation. (...) »

Ce courrier était signé par W. _____, directeur général de la [...] et par C. _____, directeur général de la [...].

Du sort de la parcelle 111.

28. Le 1^{er} novembre 1985, le Département fédéral de l'intérieur a autorisé le défrichement de 41'817 m² de forêt dans les communes d'O. _____ et de [...], dans le cadre de l'aménagement des grèves du lac de la rive Est du lac de [...], entre [...] et O. _____. L'autorisation concernait dix zones réparties sur les biens-fonds 111. _____ et [...] de la commune d'O. _____ (numérotées de 1 à 7 et de 9 à 11), de même que le bien-fonds [...] de la commune de [...]. En compensation du défrichement, l'autorisation prévoyait le reboisement de 41'817 m², répartis sur les zones suivantes :

« - 21 200 m2, en relation avec les parcelles Nos 1 et 11, sur place, à l'échéance des baux de location, soit au 31 décembre 2000.
- 20 617 m2, en relation avec les parcelles Nos 2 à 7 et 9 et 10, sur le bien-fonds No [...], propriété de M. [...], boisement exécuté à l'époque où la « colonisation » des grèves s'effectuait. ».

29. Le 5 février 1993, la municipalité d'O. _____ a adressé le courrier suivant à l'association des riverains de la rive sud du lac de [...] ([...]) :

« Concerne : Chalets de vacances sur propriété de U. _____.

Monsieur,

A la suite de notre entrevue du 1^{er} crt, la Municipalité d'O. _____ a examiné avec beaucoup d'attention les problèmes soulevés par votre délégation ayant trait à la sauvegarde des chalets de week-end situés sur le territoire politique de la Commune d'O. _____, mais sur la propriété de U. _____.

Notre autorité vous fait part, ci-après, de ses réflexions et considérants : (...)

-2- Chalets de week-end au lieu-dit « T. _____ »

Ce lotissement de 12 parcelles, dont 11 sont construites, fait partie intégrante du plan de Zones communal. Le raccordement des chalets à l'eau potable et les eaux usées à la STEP, démontre que ces constructions sont conformes aux directives de la loi sur la protection des eaux. De ce fait, la Municipalité souhaite que les chalets de vacances puissent être maintenus. (...) ».

30. a) Le 30 novembre 1994, le [...] a soumis la proposition suivante au Conseil d'Etat :

« Préambule

En 1982, les Conseils d'Etat des Cantons de Fribourg et Vaud adoptaient le Plan directeur de la rive sud du lac de [...] et des rives du lac de [...] (le plan directeur). Par cette décision, ils entérinaient entre autre la proposition visant à démolir, à l'échéance des contrats de bail ou des droits de superficie, les chalets construits sur les terrains propriété des deux cantons sur la rive sud du lac de [...].

Cette décision a récemment été remise en cause par deux interventions parlementaires, l'une au Grand Conseil vaudois (motion [...]), l'autre au Grand Conseil fribourgeois (postulat [...]). Ces interventions demandent que l'ordre de démolition soit reporté à une échéance unique, soit 2012.

Le Conseil d'Etat vaudois a répondu à la motion [...] en proposant, pour des motifs de protection de la nature, de maintenir la décision prise en 1982. Cette réponse a été refusée par une majorité des députés. Dans le canton de Fribourg, une réponse définitive vient d'être soumise au Grand Conseil. Le Conseil d'Etat y préconise le maintien, de manière générale, de la décision prise en 1982.

Suite à ces débats parlementaires, les services responsables de cette question ont analysé dans le détail la situation de chaque secteur de chalets et vérifié la pertinence de la mesure visant à supprimer à terme l'ensemble des résidences secondaires situées sur terrain privé des deux cantons. Un rapport a été établi et joint en annexe à la présente proposition. (...)

3. Secteurs pouvant bénéficier d'un renouvellement limité dans le temps

Pour certains des chalets situés dans des secteurs plus urbanisés, la question peut se poser de la pertinence de leur suppression. Il y a là matière à réflexion et à modulation de la politique prévue par le plan directeur. Ainsi, à l'échéance des baux, il est possible que certaines constructions puissent être maintenues, sous réserve des dispositions légales applicables, en particulier de la législation forestière. Mais il est aussi possible que certaines d'entre elles doivent être démolies ou déplacées, ou qu'elles subsistent moyennant une utilisation non privative. Certaines constructions situées dans ou à proximité de zones d'intérêt touristique pourraient en outre être reprises par l'Etat.

Les secteurs suivants sont concernés :

Commune	Lieu-dit	Echéance	Nombre	de	chalets
O. _____	[...]		6	1991	
O. _____	T. _____		12	2000	
Total			18		

Pour cette catégorie de chalets, il est décidé de proposer le maintien aux conditions suivantes :

- 3.1 Les droits de superficie des terrains du T. _____ seront transformés en baux à loyers et établis au nom du titulaire actuel. Les baux seront en principe résiliés au décès du locataire. Les chalets devront alors être démolis, à moins que l'Etat ne s'en porte acquéreur pour des motifs d'utilité publique.
- 3.2 Les baux à loyer des terrains situés aux [...] seront résiliés au décès du locataire. Les chalets devront alors être démolis.

- 3.3 Aucun transfert des DDP et des baux à loyer à des personnes tierces ne sera admis.
- 3.4 Le Conseil d'Etat évaluera les possibilités d'extension du secteur de [...] (sur la Commune de [...]), qui pourrait accueillir quelques constructions supplémentaires, sous réserve des autorisations de défrichement.
- 3.5 Le sort du secteur du T. _____ à O. _____ sera réglé à l'échéance des droits de superficie actuels, soit avant l'an 2000. Le délai permettra aux différents services de l'Etat, en collaboration avec la commune, d'envisager différents scénarios quant à l'utilisation future de cette zone.

Le Conseil d'Etat chargera le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports de demander un délai pour le réexamen des modalités de l'autorisation de défrichement actuellement en vigueur. Le secteur est en effet actuellement au bénéfice d'une autorisation temporaire de défrichement qui devient caduque, aux termes des nouvelles dispositions légales en matière de forêt, à la fin de cette année.

- 3.6 Le Conseil d'Etat interviendra auprès des Communes riveraines afin qu'elles dressent la liste des terrains en zone de résidence secondaire encore libres de constructions. Cette liste sera transmise aux propriétaires de chalets en vue d'un éventuel déplacement de leur construction dans l'une ou l'autre de ces zones.
- 3.7 Les loyers des DDP, respectivement des baux à loyer, de tous les terrains appartenant au canton et occupés par des résidences secondaires seront sensiblement augmentés. Une harmonisation des tarifs avec ceux du Canton de Fribourg sera effectuée.

Vu ce qui précède, le Chef du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports

A L'HONNEUR DE PROPOSER AU CONSEIL D'ETAT :

(...) - de maintenir à titre provisoire, jusqu'au décès du bénéficiaire actuel, les chalets situés sur le territoire de la commune d'O. _____ ([...] et T. _____), aux conditions décrites aux points 3.1 à 3.7 ; (...) »

b) Il ressort d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil d'Etat du canton de Vaud du 14 décembre 1994 que celui-ci a notamment décidé ce qui suit :

« - d'adopter le rapport établi conjointement par les Cantons de Fribourg et Vaud et le Groupe d'étude et de gestion de la [...];
- de maintenir les chalets situés sur le territoire des communes de [...]z ([...]), O. _____ ([...]) et [...] (Port), aux conditions stipulées aux points 1.1 et 1.2 et de fixer la nouvelle échéance en 2025 ; (...)
- de maintenir à titre provisoire, jusqu'au décès du bénéficiaire actuel, les chalets situés sur le territoire de la commune d'O. _____ ([...] et T. _____), aux conditions décrites aux points 3.1 à 3.7 ;
- de charger le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports d'informer les superficiaires de ces décisions ;
- de charger le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports de demander au Département fédéral de l'intérieur un délai au 31.12.2000 pour la demande de défrichement qui doit être effectuée pour les secteurs du T. _____ à O. _____ et de [...] à [...]. »

31. a) Le 30 mars 1995, le [...] de U. _____ a adressé la circulaire suivante à « tous les bénéficiaires d'un droit de superficie, d'une servitude ou d'un bail à loyer sur le domaine privé de IU. _____ à la rive Sud du lac de [...] et aux rives du lac de [...]» :

« (...) Nous sommes en mesure de vous donner une information sur le statut réservé aux chalets construits sur les rives des lacs de [...] et [...].

Lors d'une récente séance, le Conseil d'Etat a pris les décisions suivantes :

- de maintenir les chalets situés sur le territoire des communes de [...], O. _____ ([...]) et [...]), sous certaines conditions et de fixer la nouvelle échéance en 2025 ; (...)
- de maintenir à titre provisoire, jusqu'au décès du bénéficiaire actuel, les chalets situés sur le territoire de la commune d'O. _____ (T. _____), sous certaines conditions.

Le tableau de synthèse ci-après reflète la situation pour chaque secteur.

Commune	Lieu-Dit	Décision	Nbre de chalets	A démolir	Dont démolis	Echéances
(...)						
O. _____	T. _____	Maintien à titre provisoire	12	0	0	1991
(...)						

Ces décisions feront l'objet d'un nouveau débat au Grand Conseil lors de la session débutant le 12 juin prochain (...).

A l'issue de cette procédure, une information individuelle et circonstanciée sera adressée à chaque superficiaire traitant de son cas particulier. (...) »

b) Le 14 janvier 1996, le [...] de U. _____ a adressé le courrier recommandé suivant à C.Z. _____, [...], [...] et à S. _____ :

« (...) Pour compléter l'information qui vous a été communiquée le 30 mars écoulé, nous vous signalons que le Grand Conseil a accepté le rapport du conseil d'Etat à la motion de Mme [...], le 14 juin 1995.

Ainsi, nous sommes en mesure de vous transmettre la teneur de la décision qui a été prise au sujet de votre droit de superficie. Dans la zone que vous occupez, le droit sera reconduit à titre provisoire jusqu'au décès du titulaire actuel. Le sort définitif du secteur du T. _____ sera réglé avant l'an 2000, en collaboration avec la commune d'O. _____.

Toutefois, nous attirons votre attention sur les conditions mises à l'octroi de cette reconduction.

- A l'échéance du droit, soit au 31 décembre 2000, l'acte constitutif du droit de superficie sera converti en bail à loyer.

- Lors de la conversion, la redevance sera fixée sur des bases différentes en harmonie avec la tarification en vigueur dans le canton de Fribourg. Elle sera assez fortement augmentée, voire doublée.

- La valeur indexée ne servira plus de base à la fixation de la redevance, une valeur de construction sera fixée à dire d'expert. Un autre système d'indexation sera pratiqué, basé sur l'indice des prix à la consommation.

Nous vous communiquerons prochainement une liste exhaustive de l'ensemble des terrains situés sur la rive sud du lac de [...], sis en zone de résidences secondaires. Vous aurez ainsi la possibilité de prendre contact avec les communes concernées afin d'obtenir un droit de superficie sur l'un ou l'autre de ces terrains afin d'y déplacer votre construction et vous garantir la pérennité de la situation.

Dans l'intervalle qui nous sépare de l'échéance de votre droit, en cas de décès ou de renoncement au droit de superficie, aucune mutation ne pourra être acceptée.

Les dispositions ci-dessus figureront dans le nouveau contrat et si vous y renoncez d'emblée, vous aurez l'obligance de nous en informer sans tarder.

Sans nouvelle de votre part dans les 30 jours, nous partons de l'idée que vous entendez renouveler votre contrat. Lors de l'établissement du nouvel acte, nous vous recommandons de régulariser la situation au niveau du nom du superficiaire, trop souvent le titulaire est décédé sans que nous en ayons été informés. (...) »

32. Par courrier du 31 mars 2006, le [...], à savoir feu le Conseiller d'Etat [...], a écrit ce qui suit à la Municipalité d'O. _____ :

« (...) J'accuse réception de votre correspondance du 13 mars 2006, qui a retenu toute mon attention.

Comme vous le savez, le statut des chalets du T. _____ a été défini par la décision du Conseil d'Etat du 14 décembre 1994. Les chalets sont actuellement au bénéfice d'une autorisation à bien plaire de la part de U. _____ puisque les baux ont été prolongés jusqu'au décès des actuels titulaires. A terme, ils seront démolis.

Etant donné qu'il n'y a pas aujourd'hui d'éléments nouveaux qui tendraient à modifier cette décision, je vous confirme son maintien.

Ainsi, tel que vous le prévoyez dans votre plan directeur, la forêt de rive pourra être entièrement mise à disposition du large public fréquentant la plage. Du point de vue forestier, le défrichement temporaire sera abrogé une fois les chalets démolis.

Selon les informations qui m'ont été transmises par le Service de l'aménagement du territoire, je relève encore que votre intention d'agrandir la zone de maisons de vacances des [...] permettrait d'y déplacer les chalets du T. _____, ainsi que d'autres chalets appelés à être démolis, ou pour le moins de proposer aux propriétaires de chalets des terrains de remplacement, ce qui constituerait une alternative positive à leur démolition.

Pour la suite de la procédure relative à votre Plan directeur communal, je vous demande de renoncer à l'objectif de placer les chalets du T. _____

en zone à bâtir. Cette proposition ne pourrait pas recevoir l'aval du Conseil d'Etat (...) »

33. a) Par courrier du 4 février 2014, la Municipalité d'O. _____ a interpellé le [...] quant à l'inexistence d'infrastructures sanitaires à disposition des utilisateurs de la plage et a demandé si un bloc sanitaire temporaire comportant des WC et des douches pourrait être installé ensuite de la démolition du chalet ECA [...].

b) Par courrier du 12 juin 2014, [...] a répondu ce qui suit à la Municipalité d'O. _____ :

« O. _____ - « T. _____ » - Parcelle n° 111. _____, propriété de U. _____

(...) Vous nous avez approchés dans le cadre de la démolition du bâtiment n° ECA [...], sis sur le droit distinct et permanent (DDP) n° [...], échu au 31.12.2000 Votre requête relative à l'implantation d'infrastructures sanitaires pour les utilisateurs de la plage et de ses alentours nous est bien parvenue et a retenu tout notre attention.

U. _____ souhaite s'affranchir des mises à disposition de terrain sur cette parcelle, afin de rendre ce bien-fonds à la nature. Dès lors, la démolition du bâtiment n° ECA [...], permettant la radiation du DDP n° [...], correspond à la politique actuellement poursuivie par l'Autorité cantonale. Dans cette perspective, la mise à disposition dudit terrain à votre collectivité n'est pas en adéquation avec nos objectifs de gestion du site.

Toutefois, compte tenu de la situation particulière du site et de la nécessité d'installer de telles infrastructures, nous pouvons entrer en matière pour la mise à disposition temporaire d'une surface restreinte de terrain, permettant l'installation de sanitaires amovibles durant la période estivale. Dans le cadre de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA), des installations fixes et définitives devront être prévues hors de la zone forêt. Dès lors, cette autorisation est valable pour les étés 2014 et 2015. Un renouvellement au terme de l'été 2015 sera envisageable en fonction de l'avancement du PGA en cours de révision.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions de nous transmettre un document indiquant le type d'installations prévues ainsi que l'emprise de ses dernières sur la parcelle citée en titre. (...) »

c) Le 3 septembre 2015, la Municipalité d'O. _____ s'est adressée en ces termes à [...] :

« (...) En réponse à votre courrier du 12 juin 2014 relatif à l'objet cité sous rubrique, nous vous informons de ce qui suit :

Des toilettes sèches ont été installées à la plage d'O. _____ en début d'été. Or, elles ont été vandalisées à plusieurs reprises. (...)

C'est pourquoi, au vu de la situation, nous nous permettons de vous demander l'autorisation de mettre une installation qui pourrait être

conservée à l'année jusqu'à la révision du règlement communal sur le plan général d'affectation (RCPGA), de manière à ce qu'elle soit plus résistante (matériaux à définir, béton, inox, avec ou sans éclairage). (...) »

d) Par courrier du 11 septembre 2015, [...] a répondu à la Municipalité d'O. _____ qu'elle serait disposée à « autoriser l'installation provisoire de toilettes publiques sur l'ancien DDP radié n° [...], jusqu'à l'obtention du nouveau plan général d'affectation communal » et sous réserve de l'obtention d'un permis de construire ou de l'aval des services cantonaux concernés.

34. Le 30 octobre 2019, la [...] a adressé le courrier suivant à G. _____, inspecteur des forêts du 8^e arrondissement :

« Commune de [...]: Régularisation des constructions de la rive sud du lac de [...] - Prolongation du délai de reboisement

Monsieur l'Inspecteur,

Le 1^{er} novembre 1985, le Département fédéral de l'intérieur a délivré à notre Service, une autorisation de défrichement pour le projet cité en titre (F.-Déf. 8/1092a).

Cette autorisation prévoyait de reboiser certaines surfaces occupées par des chalets de vacances ainsi que des reboisements de compensation et des mesures en faveur de la nature et du paysage. Le délai de reboisement était fixé à la fin 2000.

Cette autorisation a été modifiée par l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage le 9 septembre 1997 en vue du maintien du quartier de [...] (F.-Déf. 8/1092b).

Le 23 août 2005, vous nous avez annoncé que les reboisements et les mesures en faveur de la nature et du paysage relatifs au dossier F.-Déf. 8/1092b avaient été exécutés.

Toutefois, les reboisements relatifs au dossier F.-Déf. 8/1092a n'avaient pas été effectués dans leur totalité. Par lettre du 15 septembre 2005 l'autorisation de défrichement du 1^{er} novembre 1985 avait été modifiée, en ce sens que le délai de reboisement avait été prolongé au 31 décembre 2020 au plus tard (cf. chapitre 21).

Nous vous demandons de tout mettre en œuvre pour respecter ce délai (...) »

35. Le 13 janvier 2020, la municipalité d'O. _____ a adressé un préavis au conseil communal de cette même localité, proposant à ce dernier d'accepter un crédit d'étude pour la création d'un nouveau plan partiel d'affectation « les Plages », qui intégrerait le Plan d'extension partiel (communal) « T. _____ », en vigueur depuis le 10 août 1977.

De la procédure de conciliation

36. S._____ a introduit une requête de conciliation le 23 juillet 2019 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la Commission de conciliation). La conciliation a échoué à l'audience du 24 septembre 2019, tenue en présence des parties et de leur conseil, et une autorisation de procéder a été délivrée le 19 décembre 2019.

37. C.N._____, B.N._____ et A.N._____ ont introduit une requête de conciliation le 25 juillet 2019 auprès de la Commission de conciliation. La conciliation a échoué à l'audience du 5 novembre 2019, tenue en présence des parties et de leur conseil, et une autorisation de procéder a été délivrée le 19 décembre 2019.

38. B.B._____, B.Z._____ et A.Z._____ ont introduit une requête de conciliation le 25 juillet 2019 auprès de la Commission de conciliation. La conciliation a échoué à l'audience du 5 novembre 2019, tenue en présence des parties et de leur conseil, et une autorisation de procéder a été délivrée le 19 décembre 2019.

39. A.B._____, Q._____ et J._____ ont introduit une requête de conciliation le 29 juillet 2019 auprès de la Commission de conciliation. La conciliation a échoué à l'audience du 5 novembre 2019, tenue en présence des parties et de leur conseil, et une autorisation de procéder a été délivrée le 19 décembre 2019.

De la procédure devant le Tribunal des baux

40. a) Par demande du 20 janvier 2020 adressée au Tribunal des baux, S._____ a conclu, avec dépens, à ce que la résiliation de bail qui lui avait été signifiée par l'intimé le 26 juin 2019 soit annulée. Dans le cadre de sa demande, il a allégué être « locataire d'une portion de la parcelle n° 111._____ du RF d'O._____ », à savoir d'une vaste parcelle

de près de 9 hectares dont l'U._____ est propriétaire dans le secteur du T._____ (allégués 1 et 2). Il a par ailleurs exposé avoir acquis le chalet de feu D._____ (allégué 7). Enfin, il a indiqué que « Le présent litige porte sur la contestation de la résiliation d'un bail relatif à un terrain » (p. 1, *in fine*).

b) Dans une réponse datée du 18 mai 2020, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande, à ce que la résiliation de bail signifiée le 26 juin 2019 soit valable, à ce qu'ordre soit donné au locataire de remettre en état la portion de parcelle n° 111._____ de la Commune d'O._____ sur laquelle la maisonnette n° ECA [...]2 est posée en y enlevant cette maisonnette et tout autre objet, d'évacuer les éventuels matériaux et gravas y relatifs et de remblayer le terrain, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, à défaut d'exécution dans les deux mois dès l'entrée en force du jugement, l'autorité en charge de l'exécution, y procédant sur réquisition de l'intimé.

c) Par déterminations du 14 juillet 2020, S._____ a conclu, avec dépens, à la libération des conclusions reconventionnelles prises par l'intimé.

41. **a)** Par demandes distinctes du 21 janvier 2020 adressées au Tribunal des baux, C.N._____, B.N._____, A.N._____, A.B._____, Q._____, J._____, B.B._____, A.Z._____ et B.Z._____ ont, avec suite de frais et dépens, principalement conclu à ce que la nullité, respectivement l'inefficacité, des résiliations envoyées le 26 juin 2019 aux locataires soit constatée. Subsidièrement, ils ont conclu à l'annulation desdites résiliations. Et plus subsidièrement, ils ont conclu à ce que les baux entre les parties soient prolongés d'une durée de quatre ans. Ils ont allégué être « locataire[s] d'une portion de la parcelle n° 111._____ du RF d'O._____ », à savoir d'une vaste parcelle de près de 9 hectares dont U._____ est propriétaire dans le secteur du T._____ (allégués 1 et 2). Ils ont en outre indiqué que « Le présent litige porte sur la contestation de la résiliation d'un bail relatif à un terrain » (p. 1, *in fine*).

b) Par réponses distinctes datées du 18 mai 2020, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des demandes, à ce que les résiliations de baux signifiées le 26 juin 2019 soient déclarées valables, à ce qu'ordre soit donné aux locataires de remettre en état les portions de parcelle n° 111._____ de la Commune d'O._____ sur lesquelles les maisonnettes n° ECA [...]72, ECA [...]0, ECA [...]1 sont posées en y enlevant ces maisonnettes et tout autre objet, d'évacuer les éventuels matériaux et gravas y relatifs et de reblayer le terrain, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, à défaut d'exécution dans les deux mois dès l'entrée en force du jugement, l'autorité en charge de l'exécution, y procédant sur réquisition de l'intimé.

c) Les appelants se sont déterminés sur les allégués de la réponse par écriture du 8 juillet 2020.

42. a) Avec l'accord des parties, les quatre causes introduites par les appelants ont été jointes, selon avis du 7 avril 2020.

b) Par courrier du 5 mai 2020, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le président) a informé les parties que, compte tenu de la situation liée au Covid-19, de l'absence de salles permettant la tenue d'une audience dans le respect des prescriptions sanitaires à Yverdon (soit dans l'arrondissement du lieu de situation des immeubles) et afin d'assurer la tenue de l'audience dans des délais raisonnables, celle-ci serait, sauf opposition de leur part, tenue à Lausanne (en application de l'art. 3 al. 3 LJB). Par ailleurs, la cause serait jugée sans le concours des assesseurs, compte tenu de l'exiguïté des salles disponibles.

Les appelants se sont opposés, dans le délai imparti, aux modalités proposées, au motif qu'ils souhaitaient limiter leurs déplacements et qu'il paraissait opportun que la cause soit jugée en présence d'assesseurs, compte tenu de la particularité de la cause et à défaut d'urgence. L'intimé a pour sa part estimé que cette opposition était avant tout dilatoire.

c) Par courriers des 11 et 16 juin 2020, les appelants ont requis qu'un second échange d'écritures soit ordonné, démarche également jugée dilatoire par l'intimé. Au terme d'un échange épistolaire sur cette question de même que sur celle de la nature et la recevabilité des conclusions prises dans les réponses, le président a informé les parties le 25 juin 2020 de ce qu'il n'entendait pas ordonner un second échange d'écritures, l'ampleur et la difficulté de la cause ne paraissant pas le justifier. Cela étant, il a imparti aux appelants un délai pour se déterminer sur les réponses, rappelant qu'il leur serait loisible de compléter leurs allégations de fait et offres de preuves conformément à l'art. 229 al. 3 CPC ; il a par ailleurs informé les parties que la question de la recevabilité des conclusions des réponses pourrait être discutée à l'audience.

d) Le 23 juin 2020, les parties ont été assignées à une audience fixée le 9 septembre 2020 à 9 heures, prévue pour débiter en inspection locale puis se poursuivre dans la salle polyvalente d'O._____, aménagée pour l'occasion en salle d'audience.

Dans ce même envoi, un délai au 14 juillet 2020 a été accordé aux parties pour indiquer leurs moyens de preuve. Celui-ci a été prolongé au 21 août 2020 à la requête de certains appelants.

e) Par courrier du 17 août 2020, ces mêmes appelants ont déposé un lot de pièces complémentaires, comprenant notamment des descriptifs techniques des chalets « B._____ », « Z._____ » et « N._____ », dont il résulte en particulier que les divers systèmes de poutres ou semelles filantes sur lesquels reposent ces constructions sont enterrés sur une profondeur de 75 à 80 cm. Ces mêmes documents font état des dimensions extérieures suivantes des chalets :

- chalet « B._____ » : 10 m x 7,5 m ;
- chalet « Z._____ » : 7,6 m x 4,7 m ;
- chalet « N._____ » : 9,7 m x 5,7 m.

Ces appelants ont par ailleurs requis la mise en œuvre d'une expertise aux fins de « confirmer la nature immobilière des chalets et de leur caractère fermement attaché au sol ». Le 19 août 2020, le président leur a répondu que l'opportunité de mettre en œuvre ce moyen de preuve serait examinée à l'audience.

43. **a)** Le tribunal a siégé *in corpore* à O._____ le 9 septembre 2020.

b) Il a procédé à l'inspection des chalets en cause.

Lors de cette visite, le tribunal a constaté, comme cela a été protocolé, que ces chalets reposent alternativement sur des pilotis en béton, des pilotis en métal ou encore des semelles filantes en pierre et en béton, qu'ils disposent tous de raccords à l'électricité, à l'eau courante et aux égouts et que ces différentes constructions correspondent bien à celles figurant sur les clichés photographiques produits au dossier de la cause, y compris s'agissant des lieux où des fouilles ont été exécutées autour de pilotis.

A cette même occasion, le président a réalisé quelques prises de vue photographiques, qui ont été reproduites au procès-verbal.

c) Les appelants ont par ailleurs conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet des conclusions III et IV formulées au pied des réponses déposées par l'intimé.

d) Les parties, qui ont déclaré s'en remettre à justice quant à la nécessité de mettre en œuvre l'expertise requise par courrier du 17 août 2020, ont été informées du rejet de cette réquisition par le tribunal.

e) Enfin, ce dernier a procédé à l'audition, en qualité de témoins, de R._____, chef de [...], et de G._____, inspecteur des forêts du 8^e arrondissement.

Lors de son audition, le témoin R. _____ a déposé quatre pièces, dont un extrait des Directives et règles à usage interne de l'U. _____ (« [...]»), dont il ressort notamment ce qui suit :

« 9.1.6 Baux à loyer – délégation aux chefs de département pour signature

Le Conseil d'Etat décide :

1. de déléguer aux chefs de département la compétence de signer au nom de U. _____ les contrats de baux à loyer selon les modalités suivantes :
 - location ou sous-location à des tiers d'immeubles appartenant à l'U. _____ ou utilisés par celui-ci :
La compétence de signer appartient au chef du département des finances; (...)
2. que les chefs de département sont autorisés à déléguer cette compétence, aux conditions et dans les formes fixées par l'article 67 de la loi du 11 février 1970 sur l'organisation du Conseil d'Etat ; (...) »

Il a également déposé une pièce reproduisant l'art. 67 de la loi sur l'organisation du Conseil d'Etat, ainsi qu'un document, émanant du [...] et intitulé « Délégation de compétences du chef du département des finances à des cadres supérieurs des services dudit département », en vertu duquel la compétence de signer au nom de U. _____ les contrats de location ou de sous-location à des tiers d'immeubles appartenant à l'Etat est déléguée à tous les chefs de services et d'offices.

Lors de son audition, R. _____ a déclaré ce qui suit :

« Je m'estime délié du secret de fonction et accepte de témoigner compte tenu de la procuration qui m'a été délivrée par C. _____. Je confirme que C. _____ dispose du pouvoir de signer et résilier les baux portant sur des biens de l'U. _____, en vertu d'une délégation par le chef du [...].

Le témoin produit trois pièces.

M. C. _____ était donc en droit de signer seul les résiliations litigieuses. Pour des raisons de contrôle interne et au vu de l'implication forte du département, M.W. _____, directeur général de la [...], a contresigné les congés.

Le témoin produit encore une pièce.

Je confirme que la volonté de l'U. _____ a toujours été de ne louer que des terrains nus. Je précise que je n'étais pas présent lors des discussions qui ont conduit à la conclusion des contrats.

S'agissant des baux en cause, il était entendu pour l'U. _____ que les terrains devraient être restitués libres de toute construction. L'U. _____ n'assume aucune dépense pour l'entretien ou la rénovation des chalets litigieux. Je confirme qu'à une époque, il y a eu des intentions portant sur la conclusion de baux de durée

déterminée conclus jusqu'au décès du locataire, mais que ces intentions n'ont jamais été concrétisées.

S'agissant de l'avenir de la parcelle 111._____, il s'agira pour l'U._____ de respecter les obligations légales de reforestation qu'il assume en vertu d'accords conclus avec la Confédération. Un délai au 31 décembre 2020 a été imparti à cet effet. Cette obligation est une donnée qui ressort de mon dossier. Je n'ai jamais vu les conventions qui la prévoient. J'ignore pour quel motif ce document n'a pas été produit au dossier. J'ignore également si le délai au 31 décembre 2020 est le résultat d'une prolongation, n'étant pas au courant de la chronologie à cet égard. Je ne sais pas non plus ce qui se passerait si le délai n'était pas tenu. Je confirme que d'autres chalets ont été démolis sans que l'U._____ ne finance ces démolitions. A ma connaissance, la reforestation doit intervenir par le biais d'un repeuplement naturel. »

G._____ a quant à lui déclaré ce qui suit :

« Je n'ai pas été formellement délié du secret de fonction, mais je m'estime en mesure de répondre à vos questions compte tenu de la procuration qui m'a été délivrée par W._____.

Je suis en fonction depuis août 2017. De ce que j'ai lu dans les dossiers et selon ce que j'ai entendu, l'installation de WC public sur la parcelle 111._____ a été demandée par la Commune d'O._____ à la suite d'une de ses visites annuelles des campings. Cette demande a été validée par l'UOF, cette solution étant prévue comme provisoire jusqu'à révision du plan d'affectation. L'entier de la zone des chalets a été défriché. L'autorisation de ce défrichage a été assortie de l'obligation de reboiser. Un délai au 31 décembre 2020 est actuellement imparti, à la suite d'une prolongation d'un précédent délai. Il faut environ une semaine pour reboiser une telle parcelle mais il faut ensuite attendre trois ans avant de pouvoir constater que la reforestation a été correctement exécutée. Dans l'hypothèse où le reboisement aura effectivement débuté avant l'échéance du délai, il sera possible de demander une nouvelle prolongation à la Confédération. Dans l'hypothèse où le délai au 31 décembre 2020 ne serait pas respecté, la Confédération pourrait faire procéder à une exécution forcée sous la forme d'une exécution par substitution. J'ignore s'il reste aujourd'hui une marge de manœuvre pour négocier une nouvelle prolongation. Cette marge de manœuvre me paraît en tous les cas plus ténue qu'à l'époque, compte tenu du laps de temps qui s'est déjà écoulé. Les parcelles qui ont déjà été libérées de leurs constructions sont en cours de reboisement, étant précisé que nous procédons par la voie d'un repeuplement naturel, qui sera au besoin complété par des plantations. L'obligation de reboiser ressort de la décision de défrichage. Le document prévoyant la prolongation a également été déposé au dossier. Vous me soumettez la pièce 109. Il s'agit bien de ce document dont ressort la prolongation. Je ne dispose d'aucun document de la Confédération accordant cette prolongation. Je précise que la demande de prolongation et sa validation par la Confédération interviennent informatiquement. A l'heure actuelle, les chalets se trouvent en zone à bâtir. Une fois le délai de reboisement échu, tel ne devrait plus être le cas : ces terrains repasseraient en zone forêt. Je ne connais pas le planning lié au changement d'affectation du secteur, mais je sais que les mandats

liés à ce projet ont été attribués. A la question de savoir pour quelle raison le préavis communal n'évoque pas de reboisement, je réponds que la [...] n'a pour l'instant pas été associée aux démarches de la Commune. Cela interviendra dans un second temps. Cela devrait se produire cette année encore. Une éventuelle exécution par substitution interviendrait à mon sens par l'intermédiaire de la [...] mais je n'ai jamais été confronté à un tel cas de figure. J'ignore quelles sont les implications juridiques d'une telle exécution. ».

En droit :

1.

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).

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.

2.

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).

2.2

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).

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.

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

3.

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.

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).

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).

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.

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.

4.

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.

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.

5.

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.

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.

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.

6.

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.

6.2

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).

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.

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).

6.3

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.

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.).

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 RNR 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.

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.

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.

7.

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 plaire 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*).

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).

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.

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

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.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.

- II. Le jugement est confirmé.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'200 fr. (deux mille deux cents francs), sont mis à la charge des appelants S._____, A.N._____, B.N._____, C.N._____, A.B._____, Q._____, J._____, B.B._____, A.Z._____ et B.Z._____, solidairement entre eux.

- IV. Les appelants S._____, A.N._____, B.N._____, C.N._____, A.B._____, Q._____, J._____, B.B._____, A.Z._____ et B.Z._____, solidairement entre eux, verseront à l'intimé U._____ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.

- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me François Bohnet (pour S._____, A.N._____, B.N._____, C.N._____, A.B._____, Q._____, J._____, B.B._____, A.Z._____ et B.Z._____),
- Me Laurent Pfeiffer (pour U._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :