

**Si le tribunal ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, il doit rechercher la volonté objective, selon le principe de la confiance.**

Ainsi, il doit déterminer le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre en fonction de l'ensemble des circonstances (consid. 3.1).

**Lorsque le sens d'une clause contractuelle paraît clair à première vue, il a lieu de s'y tenir lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des parties.** En outre, la volonté interne de s'engager n'est pas le seul élément pertinent, et **une obligation peut également découler d'un comportement duquel l'autre partie pouvait déduire une volonté de s'engager** (consid. 3.1).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une **question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement** (consid. 3.1).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et Kiss.

Greffier : M. Botteron.

#### Participants à la procédure

A.,

représenté par

Me Valentin Aebischer et Me Guillaume Hess, avocats

recourant,

contre

1. B.,

2. C.,

3. D.,

4. E.,

tous les quatre représentés par

Me Dominique Morard, avocat,

intimés.

#### Objet

bail à ferme agricole, interprétation d'une convention de résiliation selon le principe de la confiance;

recours contre l'arrêt rendu le 21 octobre 2022 par la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg (102 2022 29).

Faits :

A.

**A.a. Les frères B. et C. (ci-après: les fermiers ou les demandeurs ou les intimés) étaient les fermiers d'une exploitation agricole de 117 poses, de 3'600 m2 chacune** (soit les art. (...), (...), (...), (...), (...), (...) du registre foncier de la commune de U. et l'art. (...) du registre foncier de la commune de Y., dans le canton de Fribourg). Le contrat de bail à ferme agricole avait été conclu le 25 novembre 2000 avec la précédente propriétaire du domaine, qui était représentée par son gérant A. Le bail a débuté le 22 février 2001 pour une durée de 9 ans, avec possibilité de renouvellement pour 6 ans, soit jusqu'au 22 février 2016, le délai de résiliation étant d'un an avant l'expiration. Le fermage initial convenu était de 27'000 fr. par an. **A. (ci-après: le propriétaire ou le défendeur ou le recourant) est devenu propriétaire du domaine le 15 octobre 2003**, avec l'autorisation de l'autorité foncière cantonale qui lui a imposé comme charge de reconduire le bail pour une nouvelle période de 6 ans dès le 22 février 2010, soit jusqu'au 22 février 2016. Par avenant du 21 mars 2004, la durée du bail a été prolongée d'une durée de 20 ans, et ce en vue d'obtenir différentes aides fédérales et cantonales pour la construction d'une fosse à purin, d'un hangar à machines et d'un accès au gîte. Dès 2006, le fermage fixé par l'autorité foncière cantonale était de 36'409 fr. par an (art. 105 al. 2 LTF; cf. convention de résiliation des 6 novembre 2013 et 3 janvier 2014).

Le contrat de bail stipule, sous conditions spéciales:

**" Les fermiers actuels, MM. B. et C. s'engagent à renoncer à leur droit de préemption au profit de M. A.**

**Au départ de MM. B. et C., M. A., pour le cas où aucun de ses enfants ne reprendrait le bail, s'engage à le remettre à un des neveux de MM. B. et C. "**

**E. et D. sont les neveux des fermiers (ci-après: les neveux ou les demandeurs).**

**A.b. Le 12 juillet 2012, le propriétaire a demandé au neveu E. de l'informer de son projet de reprise de l'entreprise agricole de ses oncles. Relancé à plusieurs reprises, celui-ci a proposé au propriétaire de louer le domaine pour le loyer annuel de 32'000 fr. et pour une durée de 30 ans à compter du 1er janvier 2016** et ajouté qu'il étudiait la possibilité d'exploiter le domaine en communauté avec le domaine familial et qu'il n'envisageait pas d'habiter sur le domaine loué.

A.c. Par courrier du 31 janvier 2013, le bailleur a rappelé à ses fermiers qu'ils devaient exécuter les travaux d'entretien listés dans sa lettre du 5 février 2012 et leur a réclamé les fermages en retard.

**Par courrier du 3 juin 2013, le bailleur a indiqué aux fermiers que les délais impartis pour le paiement des fermages en suspens et l'exécution des travaux d'entretien n'avaient pas été respectés. Il les a également informés que, pour l'avenir de son entreprise agricole, il avait donné à leur neveu la possibilité de lui faire une offre, mais que celui-ci n'était disposé ni à payer le fermage licite, ni à habiter sur place, tout en exigeant un contrat à très long terme. Il leur a indiqué qu'il lui était donc difficile d'entrer en matière sur une telle offre et qu'il devait trouver d'autres solutions pour assurer la pérennité de son entreprise. Il leur a également indiqué que, puisqu'ils n'étaient toujours pas disposés à payer les arriérés dus, il était dans l'obligation de mettre un terme à leur relation contractuelle et qu'ils recevraient sous peu un courrier dans ce sens.**

**Les fermiers ont alors sollicité de l'autorité foncière cantonale la fixation du fermage licite, que celle-ci a arrêté au montant de 37'204 fr. par an, par décision du 13 août 2013.**

**A.d. Les 6 novembre 2013 et 4 janvier 2014, les fermiers et le bailleur ont signé la convention de résiliation de bail suivante:**

**" Le bail à ferme agricole liant les parties prendra définitivement fin le 31 décembre 2015. Par la signature du présent acte, les fermiers ont pleinement conscience qu'il n'existe aucune possibilité de prolongation de leur bail "**

**A.e. Un an et trois mois après ladite résiliation commune, le 4 avril 2015, le neveu, E., a adressé au propriétaire une nouvelle offre de reprise du bail, au loyer fixé par l'autorité foncière cantonale, pour une durée minimale de 9 ans, avec délai d'acceptation au 1er mai 2015, faute de quoi il engagerait une procédure judiciaire.**

Saisie d'une demande du propriétaire, l'autorité foncière cantonale l'a informé, après avoir pris connaissance de la convention de résiliation, que, dès le 21 février 2016, il pouvait conclure un nouveau contrat de bail à ferme agricole avec le fermier de son choix et n'avait pas l'obligation de conclure avec un neveu des fermiers. Le propriétaire a communiqué cette prise de position aux fermiers. Il a alors conclu un nouveau contrat de bail à ferme agricole le 2 juin 2015 avec des tiers, F. et G., pour une durée de 20 ans dès le 1er janvier 2016 et un fermage de 37'294 fr.

**A.f. Le 19 octobre 2015, le propriétaire a rappelé aux fermiers que leur bail prenait fin au 31 décembre 2015 et qu'il souhaitait procéder à un état de lieux.**

**Par courrier de leur avocat du 10 décembre 2015, les fermiers et leur neveu E. ont mis le propriétaire en demeure de conclure un bail à ferme agricole avec ce dernier pour la durée légale de 9 ans au moins, dès le 22 février 2016.**

Le propriétaire s'y est opposé, leur demandant de lui confirmer qu'ils quitteraient le domaine le 21 février 2016, date à laquelle il avait accepté de reporter leur départ.

**Puis, par courrier du 1er février 2016, les fermiers ont informé le propriétaire qu'ils transmettaient leur exploitation agricole à un autre de leurs neveux, D., à compter du 22 février 2016.**

**D. a pris possession de l'exploitation le 1er février 2016.**

**A.g. Une première procédure, de mesures provisionnelles assortie de mesures superprovisionnelles, a opposé le propriétaire et le neveu D., le premier concluant à l'expulsion du second de son domaine, ainsi qu'au paiement d'un montant de 3'107 fr. 85 par mois jusqu'à son départ.** Après le rejet de cette requête par le Président du tribunal d'arrondissement de la Veveyse, le rejet de l'appel du propriétaire par le tribunal cantonal, l'admission du recours de celui-là par la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral et le renvoi de la cause au tribunal cantonal (4A\_197/2017), suivi d'un nouvel arrêt de rejet du Tribunal cantonal et du rejet du recours du propriétaire par la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral, **la requête tendant à l'expulsion du neveu D. a été définitivement écartée.**

B.

**Dans l'intervalle, une procédure au fond a été introduite par les fermiers et leurs deux neveux contre le propriétaire.**

**Par requête de conciliation du 6 avril 2016, puis, ensuite de l'échec de celle-ci, par demande du 24 août 2016, les demandeurs ont ouvert une action "en exécution d'une stipulation pour autrui" contre le propriétaire devant le Tribunal d'arrondissement de la Veveyse. Ils ont conclu à ce que le propriétaire soit condamné à conclure un contrat de bail à ferme avec D. et/ou E., pour une durée de 9 ans dès le 22 février 2016, sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP et à ce que, faute d'exécution, le propriétaire soit condamné à une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution.**

**Le propriétaire a conclu au rejet de la demande et a formé une demande reconventionnelle. Il a conclu à l'expulsion des fermiers et des neveux de son domaine agricole, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, et à ce que, faute d'exécution, il soit autorisé à recourir à la force publique. Il a aussi conclu à ce que les demandeurs soient condamnés à lui payer un montant de 3'107 fr. 85 dès le 22 février 2016 à titre de loyer jusqu'à leur départ du domaine, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle.**

**Depuis le 1er janvier 2021, le domaine est exploité par un autre neveu, E.**

**Par jugement du 23 décembre 2021, le Tribunal a rejeté la demande et, sur demande reconventionnelle en expulsion, a donné ordre aux fermiers et aux neveux de libérer le domaine au 28 février suivant l'entrée en force du jugement. Il a également admis la demande reconventionnelle en paiement et condamné solidairement les fermiers et leurs neveux à payer au propriétaire un**

montant mensuel de 3'107 fr. 85 dès le 22 février 2016 et jusqu'à la date de libération du domaine, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle. En bref, le tribunal a considéré que, par la convention de résiliation du bail, les parties ont voulu régler l'intégralité de leurs litiges, de sorte que la clause de stipulation pour autrui en faveur des neveux figurant dans le contrat de bail a été révoquée par cette convention.

**Statuant sur appel des fermiers et de leurs neveux, la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal du canton de Fribourg a réformé le premier jugement. Elle a rejeté la demande des neveux, faute de qualité pour agir, la clause spéciale du contrat de bail n'étant qu'une stipulation pour autrui imparfaite. Elle a partiellement admis la demande des fermiers et condamné le propriétaire à conclure un contrat de bail à ferme du domaine agricole avec le et/ou les neveux des fermiers** pour la durée légale de 9 ans, et ce dès le 22 février 2016, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP. Elle a considéré qu'interprétée selon les règles de la bonne foi, la convention de résiliation des 6 novembre 2013 et 3 janvier 2014, qui prévoit que le bail prend fin le 31 décembre 2015, ne révoque pas, mais laisse subsister la clause de stipulation pour autrui imparfaite jusqu'à cette dernière date et, par conséquent, que les fermiers ont fait valoir à temps le droit de leurs neveux le 10 décembre 2015. Vu l'issue de l'appel des fermiers, elle a rejeté la demande reconventionnelle.

C.

**Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 26 octobre 2022, le propriétaire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 11 novembre 2022.** En substance, il conclut à ce que le jugement du Tribunal d'arrondissement soit confirmé et, subsidiairement, à ce que l'arrêt soit annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision. Outre la violation du principe de la confiance dans l'interprétation de la convention de résiliation, le recourant invoque plusieurs autres violations du droit de procédure et du droit matériel.

Les fermiers et les neveux concluent au rejet du recours du propriétaire.

Les parties ont encore déposé chacune des observations.

La cour cantonale a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler.

L'effet suspensif a été accordé au recours.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Fribourg (art. 75 LTF) dans une affaire de bail à ferme agricole (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a a contrario et let. b LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

**Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office** (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine que les questions qui sont soulevées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 241 consid. 5; 137 III 580 consid. 1.3; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2), à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2; arrêts 5A\_621/2013 du 20 novembre 2014 consid. 2.2, non publié aux ATF 141 III 53; 4A\_399/2008 du 12 novembre 2011 consid. 2.1, non publié aux ATF 135 III 112).

**Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit.** Les mêmes exigences pèsent sur l'intimé, qui doit reprendre les motifs qu'il avait invoqués précédemment et qui ont été écartés, pour le cas où les motifs retenus par l'autorité précédente ne seraient pas suivis par le Tribunal fédéral. Le Tribunal fédéral n'est en effet saisi que des questions qui sont soulevées devant lui et ne traite donc pas les

questions qui ne sont plus discutées par les parties (ATF 140 III 86 consid. 2 et les arrêts cités). Dès lors qu'une question est discutée, le Tribunal fédéral n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

3.

**Est litigieuse l'interprétation, selon le principe de la confiance, de la convention de résiliation signée d'un commun accord par les parties les 6 novembre 2013 et 4 janvier 2014, soit plus précisément le point de savoir si cette résiliation porte sur l'ensemble des points en litige entre les parties ou si elle laisse subsister la possibilité pour les fermiers de faire valoir en faveur d'un ou de deux de leurs neveux la clause qualifiée de stipulation pour autrui imparfaite du contrat de bail du 25 novembre 2000, c'est-à-dire leur droit d'exiger du propriétaire, en faveur de leur (ou leurs) neveu (x), la conclusion d'un nouveau contrat de bail.**

**3.1. Lorsque le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves, il doit rechercher leur volonté objective, selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3).**

**Il doit déterminer le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, et ce en fonction de l'ensemble des circonstances, c'est-à-dire du contexte dans lequel elles ont traité (art. 1 al. 1 CO en relation avec l'art. 2 al. 1 CC).** Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (arrêt 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2 et 4.2.5 et les références à la doctrine; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu; **il n'y a toutefois pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté** (arrêt 4A\_643/2020 précité consid. 4.2.2; ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; 129 III 118 consid. 2.5; 127 III 444 consid. 1b). **Il sied encore d'ajouter que, d'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager.** Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

**La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il doit cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 i.f.).**

**3.2. En l'espèce, la cour cantonale a estimé, en raison des intérêts divergents des parties et de leurs déclarations diamétralement opposées concernant leur interprétation de la convention de résiliation, que leur réelle et commune intention ne pouvait pas être établie. Elle a donc procédé à son interprétation objective, selon le principe de la confiance.**

Le propriétaire recourant ne prétend pas que la cour cantonale pouvait déterminer la volonté réelle des parties, mais uniquement que la conclusion que la cour cantonale a tirée de l'interprétation de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est contradictoire. De leur côté, les fermiers et les neveux intimés ne soutiennent plus que les parties auraient passé un accord de fait et

que la cour aurait arbitrairement écarté cette volonté réelle. Il n'y a donc pas lieu d'examiner si la cour cantonale est tombée dans l'arbitraire en écartant une volonté réelle et commune des parties (art. 106 al. 2 LTF).

3.2.1. Il ressort des constatations de fait, d'ailleurs rappelées dans la convention de résiliation litigieuse des 6 novembre 2013 et 4 janvier 2014, que le contrat de bail, qui courait normalement jusqu'au 22 février 2016, avait été prolongé par avenant du 21 mars 2004 pour une durée de 20 ans, soit jusqu'en 2024.

Antérieurement à la conclusion de dite convention de résiliation, en juillet 2012 déjà, le propriétaire avait demandé au neveu E. de l'informer de son projet de reprise de l'entreprise agricole exploitée par ses oncles. Par offre du 29 novembre 2012, ledit neveu a proposé de louer le domaine pour un loyer annuel de 32'000 fr., pour une durée de 30 ans depuis le 1er janvier 2016 et envisagé de l'exploiter en communauté avec le domaine familial et sans habiter sur le domaine loué. Dans son courrier du 3 juin 2013 adressé aux fermiers, le propriétaire a évoqué trois objets de litige: les fermages demeurés impayés, les travaux d'entretien non effectués par les fermiers et l'avenir de son entreprise agricole. Sur ce dernier point, le propriétaire leur a indiqué que leur neveu E., avait fait une offre, mais qu'il n'était disposé ni à payer le fermage licite, ni à habiter sur place, tout en exigeant un contrat à très long terme; le propriétaire a ajouté qu'il lui était difficile d'entrer en matière sur cette offre, en précisant donc qu'il devait trouver d'autres solutions pour assurer la pérennité de son entreprise agricole. L'arrêt ne mentionne pas que les fermiers auraient répondu à ce courrier, et ceux-ci ne le prétendent pas. Ils ont en revanche adressé une requête à l'autorité foncière cantonale pour que soit fixé le montant du fermage licite maximum, lequel fut arrêté à 37'294 fr. par décision du 13 août 2013 de cette autorité.

C'est à la suite de cette fixation, dont le montant était supérieur à celui de la fixation de 2006, que les fermiers et le propriétaire ont engagé des pourparlers transactionnels "pour régler les litiges qui les opposent", ainsi que cela ressort du texte même de la convention de résiliation, et qu'ils sont parvenus à conclure dite convention. Outre les arriérés de fermage et les travaux d'entretien non effectués, les parties sont ainsi convenues que le bail "prendra définitivement fin le 31 décembre 2015" et que "par la signature du présent acte, les fermiers ont pleinement conscience qu'il n'existe aucune possibilité de prolongation de leur bail".

**Sur la base des circonstances antérieures et du texte de la convention de résiliation, il y a lieu d'admettre, selon les règles de la bonne foi, que les parties ont voulu régler tous "les litiges qui les opposent" et énumérés dans le courrier du 3 juin 2013 et donc régler non seulement les arriérés de fermage et les travaux d'entretien non effectués, mais aussi le sort de l'exploitation agricole après le 31 décembre 2015. La résiliation ne porte donc pas seulement sur deux objets, mais bien sur trois.** D'ailleurs, comme le relève le recourant, la motivation de l'arrêt cantonal paraît contradictoire lorsqu'il est affirmé "que le contrat de bail du 25 novembre 2000, dans son intégralité, prenait définitivement fin le 31 décembre 2015" et, "partant, la stipulation pour autrui [...] était également valable jusqu'au 31 décembre 2015".

**A propos de ce troisième objet, le propriétaire avait clairement manifesté dans son courrier du 3 juin 2013 qu'il ne pouvait entrer en matière et donc accepter l'offre du neveu et qu'il devait trouver d'autres solutions.** Vu les arriérés de fermage et l'inexécution des travaux d'entretien dont ils étaient responsables, les fermiers pouvaient et devaient, de bonne foi, comprendre que le propriétaire avait refusé l'offre de reprise par leur neveu, qui n'était même pas disposé à payer le fermage licite, et qu'en prévoyant que le bail "prendra définitivement fin le 31 décembre 2015", sans "aucune possibilité de prolongation", le propriétaire voulait disposer librement de son domaine agricole à partir du 31 décembre 2015 et n'était plus d'accord de conclure avec l'un ou l'autre de leurs neveux. De son côté, le propriétaire pouvait, de bonne foi, comprendre que les fermiers avaient accepté cela et qu'ils ne pouvaient, ni pour eux-mêmes, ni pour leurs neveux, prétendre à une quelconque poursuite de l'exploitation du domaine au-delà de cette date. C'est à cette même interprétation qu'est d'ailleurs parvenue l'autorité foncière cantonale, à qui le propriétaire a soumis la nouvelle offre que lui a présentée le neveu, E., le 4 avril 2015, plus d'une année après la convention de résiliation.

Certes, la convention de résiliation ne mentionne pas la stipulation pour autrui en faveur des neveux, mais les fermiers n'ont pas non plus annoté cette convention, en précisant qu'ils n'acceptaient de se retirer qu'à la condition que leur neveu puisse reprendre l'exploitation. Lorsqu'il s'agit d'interpréter des déclarations selon les règles de la bonne foi, on ne peut parfois rien déduire du texte littéral, mais on doit tenir compte du contexte et du but de la convention pour en dégager la volonté objective des parties.

**3.2.2. En résumé, à la date de la convention de résiliation, soit les 6 novembre 2013 et 3 janvier 2014, les parties avaient définitivement réglé le sort de l'exploitation pour la période après le 31 décembre 2015, le propriétaire pouvant disposer librement de son domaine dès cette date. La lettre du 10 décembre 2015 du mandataire des fermiers ne pouvait déployer des effets après cette date.**

Lorsqu'ils soutiennent que, par la convention de résiliation, ils n'ont convenu de résilier que leur propre contrat de bail agricole, de sorte que celle-ci n'aurait aucune incidence sur la stipulation pour autrui contenue dans le contrat de bail, les intimés méconnaissent que, selon les règles de la bonne foi, ils doivent se laisser imputer le sens que le propriétaire pouvait donner à leur acceptation de résilier, même s'il ne correspondait pas à leur volonté intime.

**Le sort du litige sur ce point est ainsi scellé. Il s'ensuit qu'il est superflu d'examiner les sept autres griefs du recourant tendant au même résultat.** De leur côté, dans leur réponse au présent recours, les intimés n'ont pas soulevé de griefs propres, se limitant à prendre position sur ceux invoqués par le recourant.

**Par conséquent, la demande en exécution de la stipulation pour autrui des fermiers et de leurs neveux doit être rejetée et l'action reconventionnelle en expulsion du propriétaire doit être admise, et ce dans les termes arrêtés aux ch. 1, 2 et 3 du dispositif du jugement de première instance, avec la précision désormais que "la date du 28 février suivant l'entrée en force du présent jugement" est le 28 février 2024.**

4.

Il reste à se prononcer sur la demande reconventionnelle en paiement du propriétaire. En concluant à ce que la décision du Tribunal de l'arrondissement de la Veveyse soit intégralement confirmée, le propriétaire recourant réclame que lui soient alloués les montants réclamés dans sa demande à titre d'indemnités pour l'utilisation sans droit de son domaine à partir du 22 février 2016 et jusqu'à libération de celui-ci, tels qu'accordés selon les ch. 2 et 4 du jugement dudit Tribunal.

Selon les motifs de ce premier jugement, le montant mensuel accordé correspond au fermage maximal licite fixé par l'autorité foncière cantonale dans sa décision du 13 août 2013, soit 37'294 fr. par an. Ni dans leur appel cantonal, ni dans leur réponse au présent recours, les fermiers et leurs neveux n'ont contesté devoir payer ces indemnités. Le Tribunal fédéral peut dès lors se dispenser de renvoyer la cause à la cour cantonale. **Les intimés, solidairement entre eux, seront donc condamnés à payer les montants tels qu'alloués par le ch. 4 du dispositif du jugement de première instance, étant précisé, comme le prévoient les motifs de ce jugement, qu'ils pourront déduire les éventuels montants payés à ce titre.**

5.

Au vu de ce qui précède, les frais judiciaires et les dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge des intimés (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé et réformé. Il a désormais la teneur suivante:

---1. La demande déposée le 24 août 2016 par B., C., D. et E. est rejetée.  
---2. La demande reconventionnelle déposée le 20 mars 2017 par A. est partiellement admise.  
---3. Partant, ordre est donné à B., C., D. et E. de libérer le domaine agricole X. propriété de A. (immeubles No (...), (...), (...), (...), (...), (...)) de la Commune de U. et No (...) de la Commune de Y., registre foncier de la Veveysse), à la date du 28 février 2024, en le vidant notamment de tous leurs biens.  
---4. B. et C., ainsi que D. et E. sont solidairement condamnés à verser à A. un montant mensuel de 3'107 fr. 85 dès le 22 février 2016 jusqu'à la date de libération du domaine agricole X. propriété de A. (immeubles No (...), (...), (...), (...), (...), (...)) de la Commune de U. et No (...) de la Commune de Y., registre foncier de la Veveysse), avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle.

2.  
Les frais judiciaires de la procédure fédérale, arrêtés à 6'500 fr., sont mis solidairement à la charge des intimés.

3.  
Les intimés verseront solidairement au recourant une indemnité de 7'500 fr. à titre de dépens pour la procédure fédérale.

4.  
La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

5.  
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg.

Lausanne, le 3 octobre 2023

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Botteron