Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 595/2008

Arrêt du 20 mars 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et MM. les juges Klett, présidente, Corboz, Rottenberg Liatowitsch, Kolly et Kiss.
Greffier: M. Thélin.

Parties
F.X._____ et H.X._____,
défendeurs et recourants, représentés par
Me Jean-Marc Christe,

contre

Y._____,
demandeur et intimé, représenté par Me Jean-Marie Allimann.

Objet
promesse de vente d'immeubles

recours contre les arrêts rendus le 29 mars 2006 et le 13 novembre 2008 par la Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Jura.

Faits:

A.
Les époux H.X._____ et F.X._____ possèdent un domaine agricole sis à S._____, comprenant des immeubles de cette commune, propriétés de l'épouse, et d'autres immeubles de la commune de F._____, au-delà de la frontière française, propriétés de l'époux. Le domaine comprend encore des machines et installations selon un inventaire établi au mois de mai 2001, et un stock de fourrage et de paille.
Selon acte authentique du 5 juin 2003, dressé par un notaire du canton du Jura, les époux X._____ ont promis de vendre l'ensemble de ces biens à Y._____, neveu de H.X._____, pour le prix global de 1'600'000 francs. La promesse de vendre et d'acheter était irrévocable pour toutes les parties. Ses effets étaient toutefois, à lire le texte, subordonnés à trois conditions spécifiées comme suit:
A) L'obtention des autorisations définitives émanant des autorités compétentes en matière de droit foncier rural;
B) La vente des immeubles [sis]sur le territoire français au prix qui sera arrêté par les parties dans le cadre du prix global de 1'600'000 fr.;
C) L'accord des parties s'agissant du traitement fiscal de leur dossier par les autorités jurassiennes et françaises. Traitement dont les conclusions sont à obtenir jusqu'à l'inscription de l'acte au registre foncier des immeubles sis en Suisse.
Le prix serait payé, d'abord, par reprise de la dette hypothécaire qui s'élevait alors à 500'000 fr.; ensuite, par le versement d'une rente viagère jusqu'aux décès de l'un puis de l'autre des deux vendeurs, au montant de 60'000 fr. par an pendant vingt ans et de 30'000 fr. dès la vingt-et-unième année; enfin, par la constitution, en faveur des vendeurs, d'un droit d'habitation dans l'appartement est du bâtiment de S._____ assuré sous le n°99.
Pour garantir le versement de la rente en cas de décès du promettant-acquéreur, celui-ci conclurait une assuran-

ce au décès dont la somme serait convenue entre les parties.
L'entrée en jouissance des biens à vendre était fixée au 1er janvier 2004.

B.
Le 24 février 2004, Y._____ a ouvert action contre les époux X._____ devant la Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Jura. Sa demande tendait principalement à faire condamner les défendeurs à conclure les contrats promis par eux le 5 juin 2003.
Les défendeurs ont contesté la validité de la promesse de vente et conclu au rejet de l'action; ils ont pris des conclusions reconventionnelles tendant surtout à faire condamner le demandeur à évacuer les immeubles de leur domaine, dont il avait déjà entrepris l'exploitation.
Par décision du 6 avril 2004, le Président de la Cour civile a rejeté une demande de mesures provisionnelles présentée par le demandeur. Celui-ci a attaqué ce prononcé par un recours de droit public au Tribunal fédéral, que la Cour de céans a rejeté, dans la mesure où il était recevable, le 23 juin 2004 (arrêt 4P.97/2004).
Les défendeurs ont eux aussi demandé des mesures provisionnelles, sans plus de succès; le Tribunal fédéral a rejeté leur recours de droit public, dans la mesure où il était recevable, le 1er février 2005 (arrêt 4P.263/2004).
La Cour civile a rendu un premier arrêt le 29 mars 2006, dont le dispositif constate « que la promesse de vente notariée [du]5 juin 2003 est valable ».

C.
A l'audience du 18 juin 2007, le demandeur a pris des conclusions principales tendant à la condamnation des défendeurs à prêter leur concours à toutes les démarches nécessaires à la vente promise, y compris la conclusion des contrats finals, sous menace de sanctions pénales en cas de refus. La Cour devait prononcer que si les défendeurs refusaient leur concours, le jugement tiendrait lieu des déclarations nécessaires. Des conclusions subsidiaires tendaient à la condamnation des défendeurs au paiement de dommages-intérêts dont le montant serait fixé à dire de justice, mais à 20'000 fr. au moins; la Cour devait en outre autoriser le demandeur à exploiter le domaine agricole pendant la durée qui serait fixée à dire de justice, mais pendant trois ans au moins.
Les défendeurs ont conclu au rejet de l'action. Ils ont confirmé leurs propres conclusions antérieures tendant à l'évacuation immédiate des immeubles occupés par le défendeur; celui-ci devait être condamné, en outre, au paiement de dommages-intérêts au montant de 699'082 fr., avec intérêts au taux de 5% par an dès le 20 juillet 2004.
La Cour civile a rendu un deuxième arrêt le 28 août 2007. Ce prononcé ordonnait « le transfert, en faveur du demandeur, de la propriété des choses immobilières et mobilières mentionnées dans l'acte notarié [du 5 juin 2003], aux clauses et conditions prévues dans ledit acte, à l'exception de celle [prévoyant]un droit d'habitation »; ce droit serait remplacé par une indemnité « dans le cadre du solde du prix de vente ». Accueillant un pourvoi en nullité des défendeurs, le plenum du Tribunal cantonal a annulé cette décision.
La Cour a enfin rendu un troisième arrêt le 13 novembre 2008. Celui-ci donne également gain de cause au demandeur; son dispositif se lit comme suit:
La Cour civile condamne les défendeurs à conclure avec le demandeur les contrats principaux découlant de la promesse de vente [...];
condamne les défendeurs à prêter leur concours, à collaborer et à entreprendre toute démarche nécessaire et utile aux fins de respecter, réaliser et remplir les conditions qui assortissent la promesse de vente du 5 juin 2003, en particulier à entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes suisses et françaises en matière de droit foncier rural, auprès de toutes les instances concernées, notamment administrative, de même qu'auprès du notaire, sous menace des sanctions prévues par les art. 292 CP, 395 CPC jur., en particulier 397 CPC jur.;
dit qu'en cas de refus des défendeurs de s'exécuter, le présent arrêt tiendra lieu des déclarations nécessaires à la conclusion des contrats découlant de la promesse du 5 juin 2003;
...

D.
Agissant par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral, principalement, de réformer les arrêts du 29 mars 2006 et du 13 novembre 2008, en ce sens que la promesse de vente souscrite le 5 juin 2003 est nulle ou, sinon, qu'elle ne lie pas les défendeurs; qu'il est interdit au demandeur d'exploiter les

immeubles du domaine agricole et qu'il lui est ordonné, sous menace des sanctions de l'art. 292 CP, d'évacuer immédiatement ces immeubles, y compris l'habitation qu'il y occupe avec sa famille. Des conclusions subsidiaires tendent à l'annulation des deux arrêts et au renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision.
Le demandeur conclut au rejet du recours.

Considérant en droit:

1.
L'arrêt du 29 mars 2006 est une décision incidente susceptible d'être attaquée avec la décision finale, selon l'art. 93 al. 3 LTF; celui du 13 novembre 2008 est une décision finale selon l'art. 90 LTF.
Pour le surplus, le recours est dirigé contre deux jugements rendus en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), en dernière - et unique - instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Ses auteurs ont pris part à cette instance et succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF). Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours est en principe recevable.
Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le recours n'est pas recevable pour violation du droit cantonal, hormis les droits constitutionnels cantonaux (art. 95 let. c LTF) et certaines dispositions sans pertinence en matière civile (art. 95 let. d LTF).
Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); en règle générale, les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.
La promesse de vente conclue le 5 juin 2003 est un contrat relatif aux immeubles, aux termes de l'art. 119 de la loi fédérale sur le droit international privé (LDIP). La forme de ce contrat est impérativement régie par le droit suisse pour les immeubles de S._____, selon l'art. 119 al. 3 LDIP; il s'agit de la forme authentique qui est imposée, pour une promesse de vente, par l'art. 216 al. 2 CO.
La forme est régie par le droit français pour les immeubles de F._____, à moins que ce droit n'admette l'application d'un autre droit (art. 119 al. 3 LDIP); au surplus, sur tous points autres que la forme, le droit du lieu de situation est aussi applicable, sous réserve d'une éventuelle élection de droit (art. 119 al. 1 et 2 LDIP).
La Cour civile a examiné la validité et les effets de la promesse de vente au regard du droit suisse pour les immeubles de S._____ et du droit français pour ceux de F._____. Elle est parvenue à la conclusion que la promesse de vente passée devant un notaire jurassien est en principe valable, à la forme, aussi pour ces immeubles-ci. Cette approche et ce dernier point sont incontestés, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

3.
3.1 Les défendeurs contestent que la forme authentique de l'art. 216 al. 2 CO soit respectée. Ils tiennent pour insuffisant d'avoir spécifié un prix global, dans la promesse de vente, au montant de 1'600'000 fr., pour des immeubles et des choses mobilières; ils affirment que le prix des immeubles aurait dû être indiqué séparément.
La Cour civile a jugé que, sur la base des preuves disponibles, le prix des diverses catégories de biens était déterminable de manière objective; elle a constaté un prix de 650'000 fr. pour les immeubles de S._____ et un prix de 300'000 fr. pour ceux de F._____. Sur ces constatations, les demandeurs se plaignent d'un

jugement arbitraire, donc contraire à l'art. 9 Cst.

3.2 Selon la jurisprudence concernant l'art. 216 CO, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente (ATF 113 II 402 consid. 2a p. 403; voir aussi ATF 119 II 135 consid. 2a p. 138). L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier (ATF 101 II 329 consid. 3a p. 331), et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 94 II 270 p. 273).
En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Certes, il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation d'autre part. Cela concerne, en particulier, le contrat mixte de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction, et cela concerne aussi le contrat cumulant, comme en l'espèce, la vente d'immeubles et de choses mobilières (Markus Reber, Der Umfang des Formzwangs beim Grundstückkauf, Jusletter, 9 mai 2005, nos 113 et 129; Christoph Leuenberger, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in Der Grundstückkauf, 2001, p. 27 et ss, nos 118 et 132; Hermann Laim, in Commentaire bâlois, 3e éd., 2007, n°56 ad art. 657 CC; Hans Giger, in Commentaire bernois, 1997, n°276 ad art. 216 CO).
Les défendeurs se réfèrent à un arrêt du Tribunal fédéral du 9 juillet 1991 (ATF 117 II 259). Cette décision, qui avait pour objet des prétentions fondées sur un contrat d'entreprise, contient le passage ci-après (p. 264/265):
Der für den Grundstückkauf geltende Formzwang erstreckt sich bloss auf Abmachungen im Rahmen des Kaufvertrages, nicht aber auf sonstige Übereinkünfte, selbst wenn für die Parteien der Bestand der einen Abrede conditio sine qua non für die Zustimmung zur zweiten darstellt (BGE 113 II 404 mit Hinweisen). Auch bei einem gemischten Vertragsverhältnis unterstehen deshalb die werkvertraglichen Abreden nicht der Formpflicht, wenn sie ein selbständiges Leistungspaar bilden (BGE 107 II 215 f. E. 4; Gauch, a.a.O., S. 87/8 Rz. 302; Leuenberger, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Der Grundstückkauf, S. 83/4 Rz. 153). Das setzt jedoch voraus, dass für den Erwerb des unüberbauten Grundstückes und die Erstellung des Bauwerks getrennte Vergütungen festgesetzt werden (Gauch, a.a.O., S. 88 Rz. 303).
Sur la base de cette dernière phrase, les défendeurs affirment que lorsque les parties concluent simultanément une vente d'immeuble et un autre contrat, tel qu'un contrat d'entreprise ou une vente de choses mobilières, un prix spécifique, propre à l'immeuble vendu, doit obligatoirement ressortir de l'acte authentique. Or, dans la décision précitée, le Tribunal fédéral a seulement rappelé que des prix distincts doivent être déterminables pour l'immeuble, d'une part, et pour les prestations d'entrepreneur, d'autre part, dans le cas où ces dernières ne sont pas énoncées dans l'acte authentique; pour le surplus, il n'a pas exclu que l'indication d'un prix global soit suffisante, au regard de l'art. 216 CO, lorsque, au contraire, toutes les prestations destinées à accompagner la vente d'un immeuble sont aussi énoncées dans l'acte. Les défendeurs fondent leur argumentation sur une lecture erronée et incomplète de cet arrêt de 1991. Il est vrai que ce même arrêt est cité de façon semblablement erronée dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 juin 2004 (4P.97/2004; consid. 4.4), mais cette méprise n'influence pas la portée de l'art. 216 al. 2 CO.

3.3 Le prix global de 1'600'000 fr. est exempt de toute ambiguïté. La Cour civile a jugé que tous les biens promis en échange, mobiliers ou immobiliers, tant à S._____ qu'à F._____, sont objectivement déterminables sur la base de l'acte authentique (cf. ATF 127 III 248 consid. 3d p. 254), et cela n'est pas contesté par les défendeurs. Le moyen tiré de cette dernière disposition est donc privé de fondement. La Cour civile aurait pu se dispenser de rechercher si un prix distinct, pour les immeubles, était convenu entre les parties et déterminable d'après l'acte, car ce point n'est d'aucune importance du point de vue de ladite disposition.
Selon les défendeurs, faute d'une détermination spécifique du prix des immeubles, la promesse de vente contrevient aussi, en ce qui concerne le droit suisse, à l'art. 184 CO définissant le contrat de vente. Cette argumentation est difficilement intelligible; elle semble plutôt mettre en cause l'art. 2 al. 1 CO selon lequel tout contrat nécessite l'accord des parties sur ses éléments essentiels. Il demeure que, comme on l'a vu, la prestation et la

contre-prestation sont définies de manière suffisante dans la promesse du 5 juin 2003.

4.
Les défendeurs prétendent avoir conclu cette promesse sous l'influence de l'erreur et de la crainte; ils invoquent les art. 23, 24 al. 1 ch. 4 et 29 al. 1 CO.
Dans les pourparlers qui ont précédé la conclusion de ce contrat, les parties ont envisagé de substituer, au droit d'habiter un appartement du bâtiment n°99 de S._____, la jouissance d'un « chalet » qui serait édifié aux frais du demandeur sur un bien-fonds de F._____. Les défendeurs affirment avoir compté sur ce « chalet », pour leur logement futur, encore au moment de conclure la promesse de vente, et s'être alors trouvés dans l'erreur parce que leur cocontractant, en réalité, ne voulait pas faire construire ce nouveau bâtiment.
L'erreur essentielle de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO peut porter sur un fait futur, mais seulement si, lors de la conclusion du contrat, ce fait pouvait objectivement être tenu pour certain; l'erreur est au contraire exclue lorsque le fait futur était expectatif ou aléatoire (ATF 118 II 297; Bruno Schmidlin, in Commentaire bernois, nos 202 à 210 ad art. 23 et 24 CO). Compte tenu que la promesse de vente prévoyait textuellement, pour les défendeurs, le droit d'habiter un logement déjà disponible sur le domaine, l'éventualité d'obtenir un « chalet » était hautement expectative. Au demeurant, rien n'exclut que cette solution ne finisse par réunir les suffrages de toutes les parties, puisque, selon les constatations de la Cour civile, aucune d'elles ne veut plus fournir ni obtenir le logement désigné dans le bâtiment n°99.
La crainte était celle de H.X._____ seulement; prétendument, celui-ci n'a concouru à l'acte authentique que parce que son épouse menaçait de le « quitter » s'il refusait la vente du domaine à leur neveu. En dépit des conséquences pénibles que l'époux délaissé aurait subies, le cas échéant, par suite de la dissolution du ménage, la menace ainsi alléguée ne portait pas sur un danger grave et imminent aux termes de l'art. 30 al. 1 CO. Le moyen tiré de l'art. 29 CO est donc également inconsistant.

5.
5.1 Les défendeurs soutiennent que la promesse de vente est conditionnelle aux termes de l'art. 151 CO, et qu'elle ne les oblige pas parce que les conditions demeurent et demeureront inaccomplies. Ils insistent sur la grave mésentente qui s'est élevée entre eux et leur neveu, et ils considèrent que les démarches et accords auxquels la promesse est subordonnée sont devenus impossibles. Ils font aussi état de diverses incertitudes concernant l'exécution et les effets de la promesse.
Dans le texte de l'acte authentique, les clauses concernant les autorisations en matière de droit foncier rural, la vente des immeubles de F._____ et les accords à trouver avec les autorités fiscales sont effectivement présentées sous l'aspect de conditions suspensives, introduites par le libellé « la validité du présent acte et de l'acte de vente définitif est conditionnée par ... ». Il s'agit de conditions potestatives dans la mesure où, comme les défendeurs le soulignent, leur accomplissement dépend de la diligence des parties et de leurs manifestations de volonté. Mais on lit aussi, dans l'acte, que « Monsieur Y._____ s'engage irrévocablement à acheter » l'ensemble des biens concernés, y compris les immeubles de F._____, et que ses deux cocontractants « s'engagent à leur tour et réciproquement » à lui vendre ces mêmes biens.

5.2 Il peut advenir que telle clause d'un contrat soit ambiguë et que, ayant apparemment pour objet de subordonner les obligations des parties à une condition, elle puisse aussi être comprise comme introduisant une obligation supplémentaire; il est alors nécessaire d'interpréter la convention (Felix Ehrat, in Commentaire bâlois, n°11 ad art. 151 - 157 CO).
Si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est censée accomplie selon l'art. 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 117 II 273 consid. 4c p. 280/281; voir aussi ATF 133 III 527 consid. 3.3.3 p. 535).
L'interprétation selon le principe de la confiance - y compris celle d'un contrat dont la validité dépend d'une

forme particulière (ATF 127 III 248 consid. 3c p. 254) - consiste en rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité (ATF 132 III 24 consid. 4 p. 27/28). Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (ATF 131 III 606 consid. 4.2 p. 611; 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5).

5.3 En l'occurrence, les parties se sont promis « irrévocablement » la vente du domaine agricole. Rien, dans l'acte authentique, n'autorise à retenir que l'un ou l'autre des cocontractants doit pouvoir, même sans motif sérieux et objectif, se dédire de cette promesse. Par conséquent, les clauses concernant les autorisations en matière de droit foncier rural, la vente des immeubles de F._____ et les accords à trouver avec les autorités fiscales ne sont réellement des conditions suspensives, aux termes de l'art. 151 CO, que dans la mesure où elles portent sur l'obligation de conclure le ou les contrats finals, à l'issue des préparatifs encore nécessaires, et où leur accomplissement dépendra des autorités administratives et fiscales compétentes. Pour le surplus, contrairement à l'opinion des défendeurs, ces clauses ne suspendent pas les effets de la promesse de vente; celle-ci, depuis la clôture de l'acte, oblige toutes les parties à entreprendre les démarches prévues et à favoriser leur aboutissement. C'est exactement ce à quoi les défendeurs sont condamnés par l'arrêt attaqué du 13 novembre 2008. On ne saurait admettre aisément que les parties aient fait dresser un acte authentique à la seule fin de consigner de simples projets
ou intentions, dépourvus d'incidence sur leur situation juridique.
En tant que les démarches prévues nécessitent de nouvelles conventions entre les cocontractants, par exemple sur le prix de vente particulier aux immeubles de F._____, dans le cadre du prix global déjà convenu, il s'agit de points secondaires que les parties ont réservé conformément à l'art. 2 al. 1 CO. La somme de l'assurance au décès, à contracter par le demandeur pour garantir le versement de la rente viagère, est aussi l'un de ces points secondaires. Au besoin, ils seront réglés par le juge en application de l'art. 2 al. 2 CO. Les propriétaires du domaine insistent vainement sur ce fait qu'il n'existe actuellement, sur les points en suspens, aucune perspective d'accord entre les parties; on ne pourrait guère espérer une situation différente compte tenu qu'eux-mêmes, jusqu'à présent, se sont efforcés de se délier de la promesse plutôt que de concourir à son exécution.

5.4 Les défendeurs font valoir que l'autre partie se trouvera peut-être hors d'état de reprendre la dette hypothécaire existante et de contracter l'assurance au décès. Dans l'une ou l'autre de ces éventualités, eux-mêmes pourront, sur la base de l'art. 82 CO, refuser les ventes promises; ensuite, si la demeure de leur cocontractant se prolonge, ils pourront résoudre la promesse de vente conformément à l'art. 107 CO. En revanche, l'art. 151 CO est hors de cause.
Ces plaideurs disent aussi redouter les suites fiscales de la vente de leur domaine selon les modalités convenues, comportant le versement d'une rente viagère. Il est possible qu'à l'issue des pourparlers prévus avec les autorités concernées, ces modalités se révèlent gravement désavantageuses sur le plan fiscal. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner dès maintenant si, dans cette hypothèse particulière, au regard des règles de la bonne foi, les défendeurs pourraient faire valoir que l'une des conditions de la promesse ne s'est pas accomplie, et se dédire de l'affaire pour ce motif. En l'état, ils invoquent prématurément l'art. 151 CO, et ils doivent plutôt entreprendre loyalement, avec le demandeur et les autorités fiscales, la recherche d'une solution convenable.
Les défendeurs ne sauraient, non plus, se dédire de la promesse au motif que ce contrat ne leur assure aucune garantie en prévision du cas où l'autre partie deviendrait insolvable et suspendrait le service de la rente.

6.
En raison de la mésentente qui s'est élevée entre les parties, la cohabitation dans le bâtiment n°99 de S._____ est devenue prétendument impossible. Les défendeurs invoquent la théorie de l'imprévision, selon laquelle la partie liée par un contrat peut se dégager partiellement ou totalement de ses obligations en cas de changement important et imprévisible des circonstances, ayant pour effet de créer une disproportion si grave, entre sa pre-

station et la contre-prestation de l'autre partie, que le maintien du contrat se révélerait abusif (clausula rebus sic stantibus; ATF 127 III 300 consid. 5b p. 304/305; 135 III 1 consid. 2.4 p. 9/10). Selon cette même théorie, s'il s'agit d'un contrat complexe prévoyant plusieurs prestations différentes entre les parties, ce contrat ne peut pas être entièrement résolu au motif qu'une seule de ces prestations se trouve dévaluée par un fait imprévisible; le contrat doit plutôt être adapté, au besoin par le juge, en tenant compte de son économie et de son but, et de l'ensemble des circonstances (ATF 107 II 144 consid. 3 p. 148; arrêt 4C.43/2000 du 21 mai 2001, SJ 2001 I p. 541, consid. 2e p. 548).
En l'espèce, il n'est pas établi que le conflit des parties ait pour conséquence que le logement dans le bâtiment n°99 soit devenu réellement insupportable pour les défendeurs, et que le droit d'habiter prévu dans la promesse de vente ait ainsi perdu toute valeur pour eux. Une situation si dégradée justifierait, le cas échéant, que les parties s'accordent enfin sur la solution du « chalet », ou, à défaut, que la rente viagère soit augmentée d'un montant correspondant à la valeur du droit d'habiter. Conformément à la décision de la Cour civile, il incombe d'abord aux parties de négocier et de régler ce point dans le cadre de l'exécution de la promesse de vente; pour le surplus, la validité de ce contrat subsiste nonobstant la dissension de ceux qui l'ont conclu.

7.
Invoquant l'art. 9 Cst., les défendeurs reprochent à la Cour civile d'avoir constaté arbitrairement divers faits, qui toutefois, au regard des considérants qui précèdent, n'ont aucune incidence sur l'application du droit fédéral. Les arrêts attaqués ne sauraient donc, dans leur résultat, se révéler contraires à cette disposition constitutionnelle (cf. ATF 134 I 140 consid. 5.4 p. 148; 133 I 149 consid. 3.1 p. 153).
Vainement aussi, les défendeurs reprochent à la Cour civile d'avoir appliqué arbitrairement le droit cantonal de procédure et d'avoir commis un déni de justice formel en déclarant irrecevable, faute de conclusions correspondantes, le moyen tiré de la théorie de l'imprévision et de l'impossibilité, pour les parties, de cohabiter dans le bâtiment n°99. En renvoyant les parties à négocier le remplacement du droit d'habiter par une autre prestation, la Cour s'est en effet prononcée de manière suffisante, quoique succincte, sur cette question.

8.
Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les défendeurs acquitteront un émolument judiciaire de 15'000 francs.

3.
Les défendeurs verseront à titre de dépens, solidairement entre eux, une indemnité de 17'000 fr. au demandeur.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Jura.

Lausanne, le 20 mars 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La présidente: Le greffier:

Klett Thélin