

# **BGE 150 III 103**

Bundesgericht (BGE), 2024-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_150 III 103](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_150_III_103)

FR: ATF 150 III 103

IT: DTF 150 III 103

## **Regeste**

Regeste Art. 677 ZGB in Verbindung mit Art. 642 und 667 Abs. 1 ZGB; Fahrnisbauten; Miete eines unbebauten Grundstücks am Seeufer, auf dem der Mieter ein Chalet errichtet. Für die in Art. 677 ZGB exemplarisch aufgeführten Bauten, die nach früherem kantonalem Recht als Fahrnisbauten galten, ist das subjektive Kriterium entscheidend, ob die Parteien beabsichtigten, die Baute bloss vorübergehend auf fremdem Boden aufzurichten (E. 5).

## **Erwägungen**

### **E. 5**

Pour statuer sur la validité des résiliations des baux, qui portent sur les terrains loués et, partant, sur le bien-fondé des actions introduites, il est nécessaire d'examiner tout d'abord, au regard des règles des droits réels, si les chalets construits sur ces terrains sont des constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC ou s'ils en sont des parties intégrantes au sens de l'art. 642 CC. En effet, de cette qualification dépend non seulement la question de savoir qui est propriétaire des chalets, mais également la question de savoir s'il s'agit de baux d'habitations qui sont soumis aux règles de résiliations formelles de tels baux et qui bénéficient de la protection des art. 271 ss CO.

#### **E. 5.1**

Selon l'art. 667 al. 1 CC, fondement légal du principe de l'accession, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. Pour les constructions, la portée de ce principe est concrétisée aux art. 667 al. 2, 642 et 677 CC. Cette dernière disposition limite le champ d'application du principe de l'accession (ATF 92 II 227 consid. 2b). Autrement dit, selon le système de la loi, les constructions qui remplissent les conditions de l'art. 677 CC et sont donc mobilières ne sont pas soumises au principe de l'accession, alors que celles qui sont durablement unies au fonds et en sont des parties intégrantes (art. 642 CC) y sont soumises. Il en découle que les constructions mobilières demeurent la propriété de ceux qui les ont établies, alors que les constructions unies durablement au fonds appartiennent au propriétaire de ce fonds. Il y a donc lieu de déterminer quels sont les critères qui permettent de distinguer les constructions mobilières des constructions qui sont des parties intégrantes.

#### **E. 5.2**

Aux termes de l'art. 677 al. 1 CC, les constructions légères, telles que chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure, appartiennent aux propriétaires de ces choses. Selon la jurisprudence, le législateur suisse n'a repris la notion, ni du droit allemand, qui met l'accent sur l'élément subjectif de l'intention de la relation durable, ni du droit français, pour lequel l'aspect objectif de la liaison au sol est déterminant, mais il a repris ces deux éléments dans sa définition des

choses mobilières, comme le BGE 150 III 103 S. 108 faisaient les droits cantonaux antérieurs ( ATF 92 II 227 consid. 2a). Une construction mobilière doit présenter deux éléments: un élément subjectif, qui est l'intention des parties d'établir une relation temporaire entre la chose et le fonds, et un élément objectif, qui consiste en un lien externe entre la chose et le fonds, qui doit être, dans une certaine mesure, reconnaissable extérieurement ( ATF 92 II 227 consid. 2b). Reprenant l'opinion de MEIER-HAYOZ (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, n° 13 in fine ad art. 642 CC et n° 7 ad art. 677 CC ), la jurisprudence précise que lorsqu'une construction présente l'une ou l'autre des caractéristiques des exemples énumérés à l' art. 677 al. 1 CC , à savoir ceux de chalets, boutiques, baraques, dont l'énumération n'est d'ailleurs pas exhaustive, l'intention des parties de procéder à un rattachement seulement temporaire revêt une importance particulière (besondere Bedeutung) ( ATF 92 II 227 consid. 2b). Ce n'est que si la construction est rattachée au sol par un lien matériel beaucoup plus intense (in intensivere Verbindung) qu'il faut admettre d'emblée qu'il s'agit d'une construction durable (Dauerbaute), et cela alors même que les parties n'auraient voulu l'édifier que provisoirement ( ATF 92 II 227 consid. 2b). Autrement dit, de la même manière que l' art. 642 al. 2 CC renvoie à l'usage local pour définir la notion de partie intégrante ("ce qui, d'après l'usage local, constitue un élément essentiel"), l' art. 677 CC reprend les cas de constructions qui étaient considérées comme des choses mobilières dans les droits cantonaux antérieurs (cf. ATF 92 II 227 consid. 2a). Pour de telles constructions, l'intention des parties est le premier critère (MEIER-HAYOZ, op. cit., n° 7 ad art. 677 CC ). Cette intention doit être appréciée à la date d'érection de la construction; les documents contractuels revêtent donc une importance déterminante ( ATF 100 II 8 consid. 2b). Ce n'est en définitive que si cette construction a été dès le début unie au sol de manière si intense que, selon l'usage local, elle en constitue un élément essentiel, c'est-à-dire qu'elle en est une partie intégrante, que l'intention des parties n'est pas décisive. Si l'usage local joue un rôle subsidiaire dans la notion de partie intégrante, il permet néanmoins de trancher les cas limites (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 6 e éd. 2019, n. 1456). Ainsi, il a été jugé que le fait que les fondations de la construction mobilière ont été bétonnées ne lui enlève pas cette qualité, car le bétonnage des fondations se fait aussi pour des constructions typiquement temporaires ( ATF 92 II 227 consid. 2c); de même, des BGE 150 III 103 S. 109 chalets ou cabanons, existant de longue date et constituant à l'origine un village de pêcheurs et qui sont posés sur des pilotis, n'ont pas de lien suffisamment intense avec le sol pour être des parties intégrantes du fonds, le fait qu'ils soient raccordés aux égouts et connectés au réseau électrique et téléphonique ne suppléant pas au manque de lien intense (arrêt 4C.293/2001 du 11 décembre 2001, Faits let. A. et consid. 4b). En revanche, il a été admis que des éléments préfabriqués qui ont été intégrés à une usine présentent un lien intense parce qu'ils ne sont pas nécessaires seulement pour assurer l'ancrage de la construction, mais parce qu'ils ont été intégrés pour devenir eux-mêmes une partie de l'usine liée durablement au sol ( ATF 92 II 227 consid. 2c); il en va de même de trois garages préfabriqués, dont notamment les faces latérales sont enterrées à moitié, qui ne sont pas des constructions faites sans intention de les lier au fonds de manière durable ( ATF 105 II 264 consid. 1). Si, parfois, le Tribunal fédéral a mis davantage l'accent sur l'élément objectif, c'était en raison des circonstances particulières et de la prétention invoquée. La conclusion d'un droit de superficie n'est pas déterminante pour apprécier l'union matérielle de la construction avec le fonds, puisqu'aucun droit de superficie ne peut et ne doit être constitué en présence de constructions mobilières ( ATF 98 II 199 consid. 3). Enfin, un élément de la

chose est une partie intégrante au sens de l' art. 642 al. 2 CC lorsqu'il est essentiel à celle-ci, au point qu'il ne peut en être séparé sans la détruire, la détériorer ou l'altérer. La chose elle-même, qui en cas d'enlèvement pourrait être détruite, détériorée ou altérée, est, lorsqu'il s'agit d'une construction sur un fonds, le fonds lui-même, et non la construction mobilière. Le critère de la destruction ou de l'altération ne s'applique donc pas aux choses mobilières de l' art. 677 CC .

### **E. 5.3.1**

En l'espèce, les chalets litigieux entrent dans la catégorie des choses mobilières visées par l' art. 677 CC . L'élément subjectif de la notion, soit l'intention des parties de ne pas élever des constructions destinées à y rester à demeure, revêt ainsi une importance particulière; sont ainsi déterminants les documents contractuels signés par les parties au moment de la conclusion des baux et l'érection des chalets. A la suite du Tribunal des baux, la cour cantonale a constaté que les contrats de bail de 1961 et 1963, passés entre les prédécesseurs des parties au procès et l'État, prévoyaient que les maisonnettes de BGE 150 III 103 S. 110 vacances, dont l'édification était autorisée, devaient être enlevées en cas de résiliation des baux portant sur les fonds. Il en découle que l'intention des parties lors de l'édification des chalets n'était pas que ceux-ci soient installés durablement sur les fonds de l'État. D'ailleurs, les demandeurs n'ont pas démontré que l'intention, notamment celle de l'État, aurait changé par la suite. Au contraire, l'intention d'ériger des constructions éphémères a été réaffirmée à plusieurs reprises postérieurement. La cour cantonale en a conclu que les constructions étaient donc mobilières. Examinant ensuite les griefs soulevés par les locataires appelants, qui soutenaient que les chalets étaient des parties intégrantes des fonds, la cour cantonale a considéré que le fait que les chalets étaient en place depuis des décennies n'est pas le critère déterminant, car l'intention doit être examinée au moment de l'érection de la construction. Quant au grief tiré de l'existence de droits de superficie entre 1966, respectivement 1967 et le 31 décembre 2000, la cour cantonale a relevé qu'il était prévu que les propriétaires devaient enlever les chalets à l'échéance et nettoyer et égaliser le terrain. Si de tels droits ont été inscrits, c'est parce qu'avant l' ATF 98 II 199 , la servitude de superficie était admise pour des constructions mobilières, dont la propriété séparée pouvait ainsi apparaître au registre foncier. Si cette pratique admise à l'époque est aujourd'hui incorrecte, elle ne permet pas de reprocher à l'État défendeur un comportement contradictoire et le non-respect des règles du droit.

### **E. 5.3.2**

Les locataires recourants contestent que la volonté de l'État, exprimée dans les contrats de bail initiaux, d'obtenir la restitution des terrains libres de tout aménagement, permette de déduire que les constructions devaient être temporaires. Par là, les recourants veulent s'en prendre à l'appréciation de l'intention de l'État telle que retenue par la cour cantonale, mais ils ne tentent pas d'en démontrer l'arbitraire. Leur grief est donc irrecevable. D'ailleurs, ils confondent les circonstances nécessaires à la subsumption de l'élément subjectif avec celles servant à la subsumption de l'élément objectif. Lorsque les recourants qualifient de peu convaincante la motivation de la cour cantonale relative à la pratique du droit de superficie, en particulier en relation avec le problème du registre foncier, ils ne la réfutent pas. Au demeurant, ils méconnaissent que c'est la qualité de chose mobilière qui est décisive et que, si un droit de superficie a été constitué pour une telle chose, il est sans objet. BGE 150 III 103 S. 111 Pour le surplus, les recourants se limitent à affirmer que les parties ont reconnu que les constructions pouvaient perdurer au-delà de l'extinction du droit de superficie,

attestant ainsi de leur caractère durable, et que c'est précisément ce qui a été fait puisque ces édifices ont été maintenus à la suite de la conclusion de baux tacites, ce dont ils déduisent que les constructions seraient revenues à l'État, propriétaire du fonds, à l'échéance des droits de superficie. Ce faisant, ils insistent sur la durée pendant laquelle ces chalets ont été maintenus en place - qui n'est pas décisive -, et non sur l'intention des parties lorsqu'ils ont été érigés. Au demeurant, alors qu'ils se sont toujours considérés comme propriétaires de ces chalets, qu'ils ont eux-mêmes construits, ils affirment désormais que ceux-ci auraient fait retour au propriétaire du fonds: or, non seulement ils adoptent là un comportement contradictoire qui ne mérite aucune protection, mais encore ils font mine d'ignorer qu'il était prévu qu'à l'extinction des droits de superficie, les propriétaires devaient enlever leurs constructions.

#### **E. 5.4**

En ce qui concerne l'élément objectif, lorsque l'on se trouve en présence de choses énumérées à l'art. 677 CC, seul un lien avec le sol si intense (in intensiverer Verbindung) qu'il faille en déduire d'emblée l'existence d'une partie intégrante, pourrait faire échec à la qualification de construction mobilière. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'y a pas lieu de "favoriser le critère objectif".

##### **E. 5.4.1**

Il ressort des constatations de fait du premier jugement, reprises en résumé dans l'arrêt attaqué (puisque la cour cantonale se limite à répondre aux griefs des appelants), que les chalets litigieux sont des constructions en bois ayant pour seules fondations des systèmes de poutraisons (pilotis en béton/métal ou semelles filantes en pierre et béton), enterrés sur une faible profondeur et sur lesquels ils reposent. Leur édification n'a pas nécessité de travaux d'excavation particuliers et leurs dimensions demeurent modestes. L'enlèvement de ces édifices ne causerait aucun dégât significatif à la parcelle elle-même, une telle opération impliquant uniquement le creusement de trous peu importants, tant en termes de surface que de profondeur, à l'endroit des fondations. Le Tribunal des baux en a déduit que ces chalets sont des constructions mobilières, leur lien au sol étant lâche. Il a considéré que cette qualification était conforme à la jurisprudence de l'arrêt 4C.293/2001, le raccordement à l'électricité, à l'eau courante et aux égouts n'étant pas de nature à en modifier la qualification. Enfin, il importait peu BGE 150 III 103 S. 112 que ces constructions ne puissent, par hypothèse, être déplacées telles quelles. Examinant les seuls griefs des appelants, la cour cantonale estime que le lien est plus faible que pour l'enlèvement d'une piscine préfabriquée, comme dans l'arrêt 5D\_77/2017, que les appelants n'ont pas démontré que les surfaces et volumes des chalets se distingueraient des autres cas tranchés par la jurisprudence et, enfin, que les conséquences de l'enlèvement des chalets doivent être appréciées par rapport au fonds, et non par rapport aux chalets à enlever.

##### **E. 5.4.2**

Sur la base de ces faits, on ne saurait déduire que l'élément subjectif, soit l'intention des parties d'établir des chalets mobiliers, qui devaient être enlevés à la fin du bail, devrait être écarté parce que la façon dont les chalets ont été établis dans les années 1960 en aurait d'emblée fait des parties intégrantes. Rien dans les constatations de fait ne permet de dire que tel était le cas. Les recourants n'indiquent d'ailleurs pas, dans leur recours, quels allégués et moyens de preuve ils auraient présentés concernant leur établissement à cette époque-là, dont on ignore tout. Rien ne permet non plus de constater que les présents cas

seraient différents de celui de l'arrêt 4C.293/2001, comme l'affirment les recourants. En tant qu'ils persistent dans leur comparaison avec la piscine objet de l'arrêt 5D\_77/2017, se plaignant de constatations manifestement inexactes des faits, les recourants ne démontrent aucun arbitraire: d'ailleurs, en ce qui concerne l'élément subjectif, on ne voit pas en quoi une piscine installée par son propriétaire pour être utilisée durablement par les occupants de la maison devrait servir de point de comparaison pour apprécier le cas d'un chalet installé par le locataire d'un terrain, loué par l'État, au bord d'un lac, à la condition expresse de son enlèvement à l'échéance du bail. Quant à la motivation de la cour cantonale au sujet du droit de superficie, son sort a été scellé ci-dessus (cf. consid. 5.3.2).

#### **E. 5.5**

Au vu de ce qui précède, la cour cantonale n'a pas violé le droit à la preuve des recourants en refusant d'ordonner une expertise pour déterminer la nature (actuelle!) de la fixation au sol des chalets. Ce faisant, elle n'a pas non plus violé leur droit d'être entendu. Le fait qu'il sera nécessaire de remblayer et d'égaliser le terrain après l'enlèvement des chalets est une conséquence qui a été d'emblée prévue par les parties aux contrats de bail. Les recourants ne peuvent en BGE 150 III 103 S. 113 déduire que les biens-fonds en subiront des destructions partielles, ce qui devrait, selon eux, conduire à qualifier les chalets de parties intégrantes, puisque l'appréciation doit se faire par rapport au fonds (cf. consid. 5.4.1).

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