

BGer 5A 420/2013 vom 23. Januar 2014

Bundesgericht, 2014-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_420_2013

FR: TF 5A 420/2013 du 23 janvier 2014

IT: TF 5A 420/2013 del 23 gennaio 2014

Regeste

action en revendication | Droits réels

Erwägungen

E. 1

L'arrêt entrepris admet l'action en revendication (art. 641 al. 2 CC) introduite par l'intimée et tranche ainsi une contestation de nature civile (art. 72 al. 1 LTF). Il s'agit d'une décision finale (art. 90 LTF), prise sur recours par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Les recourants, qui ont succombé dans leurs conclusions devant l'instance précédente, ont qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF); ils ont en outre agi dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF), de sorte que le recours en matière civile est en principe recevable.

E. 2

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 (Begründungspflicht, obbligo di motivare), qui correspond à celle de l' art. 55 al. 1 let. c OJ (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4000 ss, p. 4093 ad art. 39; ci-après Message), il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 133 III 545 consid. 2.2; 133 IV 150 consid. 1.2 p. 152; 133 V 515 consid. 1.3 p. 519; 134 II 244 consid. 2.1 p. 245 s.; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104 s.; 137 III 241 consid. 5; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584, ainsi que de nombreux arrêts non publiés parmi lesquels les arrêts 4A_59/2007 du 17 juillet 2007 consid. 1.2; 5A_55/2007 du 14 août 2007 consid. 2.2; 5A_249/2007 du 12 mars 2008 consid. 4.2; 4A_399/2008 du 12 novembre 2008 consid. 2.1; cf., sous l'ancienne OJ, ATF 131 III 26 consid. 12.3 p. 32; 116 II 745 consid. 3 p. 748/749; 106 II 175 consid. 1 et 2a et les arrêts cités). Il 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. Le principe de l'application du droit d'office est en effet limité dans la procédure devant le Tribunal fédéral (Hohl, Procédure civile, T. II, Berne 2010, n. 2894 p. 513; Leuenberger/ Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Berne 2010, n. 4.53 p. 123/124). Pour satisfaire à son obligation de motiver, 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; il n'est pas indispensable qu'il indique expressément les dispositions légales - le numéro des articles de loi - ou qu'il désigne expressément les principes non écrits de droit qui auraient été violés; il suffit qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité cantonale (arrêt 5A_129/2007 du 28

juin 2008 consid. 1.4; ATF 133 IV 286 consid. 1.4; cf. à propos de l' art. 55 al. 1 let . c OJ, les ATF 121 III 397 consid. 2a p. 400; 116 II 745 consid. 3 p. 748 et les arrêts cités). Les mêmes exigences de motivation 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 devraient pas être suivis par le Tribunal fédéral (ATF 131 III 334 consid. 4.3 p. 339; pour l'ancienne OJ, cf. ATF 118 III 37 consid. 2a in fine p. 39). 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 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104; 133 III 545 consid. 2.2; pour l'ancienne OJ, cf. ATF 130 III 297 consid. 3.1 p. 298/299; 127 III 248 consid. 2c p. 252/253). De surcroît, s'il invoque qu'une violation d'une disposition de droit matériel est le résultat d'un état de fait incomplet, l'autorité précédente n'ayant pas établi tous les faits pertinents pour l'application de celle-ci, ayant considéré à tort qu'un fait n'était pas pertinent, l'ayant laissé ouvert ou l'ayant omis (ATF 133 IV 293 consid. 3.4.1; 134 V 53 consid. 4.3; arrêts 5A_249/2007 du 12 mars 2008 consid. 4.3; 5A_338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 3.2), le recourant doit démontrer, conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), qu'il a allégué les faits pertinents passés sous silence conformément aux règles de la procédure civile et qu'un complètement de l'état de fait par l'autorité précédente eût été encore objectivement possible, en désignant précisément les allégués et les offres de preuve qu'il avait présentés, avec référence aux pièces du dossier; si ces exigences ne sont pas respectées, les faits invoqués sont réputés nouveaux (art. 99 al. 1 LTF) et, partant, irrecevables (arrêts 5A_249/2007 du 12 mars 2008 consid. 4.3; 4A_214/2008 du 9 juillet 2008 consid. 1.2, non publié à l' ATF 134 III 570 ; 4A_290/2007 du 10 décembre 2007 consid. 5.1; 5A_338/2010 du 4 octobre 2010 consid. 3.2, in SJ 2011 I p. 185; 5A_600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 4.3.3, in SJ 2011 I p. 245; 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 2.2; pour l'ancienne OJ, cf. ATF 115 II 484 consid. 2a et la jurisprudence citée). La faculté de compléter les constatations de fait que l' art. 105 al. 2 LTF confère au Tribunal fédéral ne dispense en effet pas le recourant de son obligation d'allégation (ATF 133 IV 286 consid. 6.2). Dans sa réponse au présent recours, l'intimée a renoncé à se prévaloir, ne serait-ce qu'à titre éventuel, de l'invalidation du contrat de vente pour cause d'erreur essentielle, argumentation qu'elle avait pourtant développée devant les instances cantonales. Cette question juridique ne peut par conséquent être examinée par le Tribunal de céans.

E. 3

Les recourants fondent leur propriété sur le contrat de vente passé avec l'intimée les 25 et 29 janvier 2002. Ils reprochent à la Cour de justice d'avoir jugé que les volontés subjectives des parties au dit contrat étaient divergentes et de s'en être ainsi écartée pour l'interpréter.

E. 3.1

La cour cantonale a retenu que la volonté des parties au contrat de vente différait: les recourants comptaient sans aucun doute acquérir les deux lots, leur volonté intime étant d'acheter la chambre de bonne litigieuse telle qu'ils la louaient, tandis que, selon ses déclarations, l'intimée avait accepté la vente du lot no 8.03 seulement parce qu'elle conservait la propriété d'une seconde chambre de bonne. Les magistrats se sont à ce dernier égard montrés d'autant plus convaincus que, selon l'expérience de la vie et des affaires, l'intimée, en tant que propriétaire d'un appartement dans l'immeuble, avait un intérêt à y

garder un tel espace. Ses déclarations contradictoires quant au moment de la découverte de l'existence des deux chambres de bonne signifiaient manifestement que c'était à l'occasion des travaux effectués dans sa tourelle qu'elle avait pu se rendre compte de la configuration réelle des lieux, ignorée jusqu'alors.

E. 3.2

Les recourants soutiennent en substance que la cour cantonale n'aurait pas tenu compte de certaines preuves propres à démontrer que l'intimée avait la réelle intention de leur vendre la chambre de bonne telle qu'ils la louaient, à savoir les lots nos 8.02 et 8.03. Ils soulignent notamment à cet égard que, lors de son audition le 20 janvier 2011, l'administrateur de la régie, qui représentait l'intimée à la conclusion du contrat de vente, avait déclaré à ce propos qu'il n'avait " jamais été question d'une autre chambre que celle qu'ils [les époux X. _____] avaient loué ". Les recourants contestent également que l'intimée, de même que la régie qui la représentait, n'aient eu connaissance de la réunion des locaux nos 8.02 et 8.03 qu'en 2009, lors des travaux de rénovation de la tourelle. Ils remarquent en effet qu'en tant qu'administratrice du bien immobilier, la régie ne pouvait ignorer la réunion des lots nos 8.02 et 8.03; à la signature du bail, son représentant leur avait de surcroît indiqué la chambre de service en entourant au feutre rouge les lots nos 8.02 et 8.03, démontrant ainsi sa connaissance de la transformation litigieuse, connaissance qui devait être imputée à l'intimée dont il assurait la représentation. L'intimée affirme que la cour cantonale aurait parfaitement établi les faits en retenant que sa volonté réelle n'était pas de se séparer du lot no 8.02, cette volonté étant notamment corroborée par le témoignage de l'administrateur de la régie et par son intérêt tant économique que géographique à demeurer propriétaire dudit lot. L'intimée précise que, lors de son audition, l'administrateur avait par ailleurs confirmé qu'il ignorait la réunion des deux lots lorsqu'il l'avait représentée au contrat de vente litigieux et que l'on ne pouvait lui imputer la connaissance dont disposait son collègue I. _____ à ce propos, dès lors que celui-ci n'était pas intervenu à l'acte de vente, ne se souvenait plus s'il avait fait visiter la chambre de bonne aux recourants et n'avait pas participé à l'état des lieux d'entrée.

E. 4.1

Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO ; ATF 135 III 410 consid. 3.2). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat (sur ce dernier point, cf. par ex. ATF 129 III 675 consid. 2.3; arrêt 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1). Lorsqu'une partie au contrat manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO ; Gauch/Schluep et al., Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, volume I, 9e éd. 2008, n. 299), c'est la volonté exprimée par le représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat (art. 1 CO ; GAUCH/SCHLUEP ET AL., op. cit., n. 1311 et 1445; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd. 1997, p. 394 s.). Dès lors, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 al. 1 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant (CHAPPUIS, Commentaire romand, 2e éd. 2012, n. 21 ad art. 32 CO). Les

déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l' art. 32 al. 1 CO (arrêt 4C.332/2005 du 27 janvier 2006 consid. 3.3; ATF 73 II 6 consid. 5; GAUCH/SCHLUEP ET AL., op. cit., n. 1314 s.), le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (CHAPPUIS, op. cit., n. 21 ad art. 32 CO ; WATTER in: Basler Kommentar, n. 24 ad art. 32 CO ; GAUCH/SCHLUEP ET AL., op. cit., n. 1444 ss; à propos des vices de la volonté à apprécier en la personne du représentant, cf. arrêt 4A_303/2007 du 29 novembre 2007 consid. 3.4.3).

E. 4.2

L'intimée n'était pas présente lors de la conclusion du contrat de vente. Comme l'indique la procuration annexée au dit contrat, l'intéressée a constitué comme mandataire K. _____, administrateur de la régie du même nom, lui donnant tous pouvoirs afin qu'il signe, pour elle et en son nom, l'acte litigieux. Le prénommé est ainsi manifestement intervenu au contrat comme le représentant direct de l'intimée (art. 32 al. 1 CO). La Cour de justice a, par conséquent, violé le droit fédéral en se basant sur la volonté réelle de l'intimée, alors que c'est celle de son représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat, et qui doit lui être imputée.

E. 4.3

Il s'impose donc de rechercher la volonté réelle de l'administrateur au moment de la conclusion du contrat. Il ressort des faits constatés par la cour cantonale que, à une date indéterminée, la mère de l'intimée a procédé à la réunion des lots nos 8.02 et 8.03 en abattant la cloison qui les séparait. En 1999, la fille de l'intimée et son époux, représentés par la régie, ont loué aux recourants l'appartement de 8,5 pièces au premier étage et la chambre de bonne existante. Le collaborateur de la régie, I. _____, a alors expressément signifié aux recourants que la chambre de bonne était constituée des deux lots susmentionnés: sur le plan des combles inférieurs remis à la signature du bail, la " chambre de service " était désignée par deux cercles tracés au feutre rouge autour des numéros et un trait encadrant les deux lots. Il est évident que les recourants souhaitaient acquérir la chambre de bonne telle qu'ils la louaient. Quant à l'administrateur, il a confirmé (procès-verbal du 20 janvier 2011, p. 2 s. ; 105 al. 2 LTF) que, dans les faits, le contrat de bail portait bien sur les deux chambres réunies; il a également reconnu qu'il était exact que, lors de la signature du contrat de vente, il n'avait jamais été question d'une autre chambre de bonne que celle que les recourants avaient louée. Ces différents éléments suffisent ainsi pour conclure d'une part, que le représentant de l'intimée savait ce sur quoi portait la location, et d'autre part que, lors de la signature de l'acte litigieux par devant notaire, il entendait bien transférer la propriété de la chambre de bonne dans la configuration louée par les recourants. C'est en conséquence cette volonté réelle qu'il convient d'imputer à l'intimée: que sa volonté subjective fût tout autre est sans incidence dès lors que seule celle exprimée par son représentant est ici déterminante. Dès lors que la volonté réelle des parties était de transférer aux acheteurs la chambre de bonne telle qu'ils la louaient, l'action de l'intimée doit être rejetée. Comme les acheteurs n'ont pas pris de conclusions reconventionnelles en attribution de la propriété du lot no 8.02 et en modification du registre foncier, le Tribunal fédéral ne peut pas statuer sur ces points. Il appartiendra aux recourants d'entreprendre les démarches qu'ils jugeront utiles à cette fin.

E. 5

Le recours doit donc être admis, l'arrêt cantonal annulé et réformé en ce sens que l'action en revendication de l'intimée est rejetée. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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