

# **BGer 5A 63/2019 vom 15. Juli 2019**

Bundesgericht, 2019-07-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_63\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_63_2019)

FR: TF 5A 63/2019 du 15 juillet 2019

IT: TF 5A 63/2019 del 15 luglio 2019

## **Regeste**

Réintégrande (art. 927 CC); action possessoire | Droits réels

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours en matière civile est recevable (art. 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 100 al. 1 et 46 al. 2 LTF), étant précisé que la décision entreprise, qui se prononce définitivement sur l'action possessoire ( art. 927 CC ), est une décision finale ( art. 90 LTF ; cf. arrêt 4A\_197/2017 du 13 mars 2018 consid. 1 non publié aux ATF 144 III 145 ).

### **E. 2.1**

La décision sur l'action possessoire ( art. 927 CC ) est une décision portant sur des mesures provisionnelles au sens de l' art. 98 LTF ( ATF 133 III 638 consid. 2; arrêt 4A\_197/2017 du 13 mars 2018 consid. 2 non publié aux ATF 144 III 145 ), en sorte que seule peut être dénoncée la violation de droits constitutionnels, en particulier l'arbitraire ( art. 9 Cst. ).

### **E. 2.2**

D'après la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat ( ATF 141 III 564 consid. 4.1; 139 III 334 consid. 3.2.5; 138 I 305 consid. 4.3). Pour être jugée arbitraire, la violation du droit doit être manifeste et pouvoir être reconnue d'emblée ( ATF 133 III 462 consid. 4.4.1). Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable ( ATF 132 I 13 consid. 5.1). Le recourant doit démontrer en quoi celle- ci est arbitraire ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 133 III 462 consid. 2.3).

### **E. 3**

En vertu du principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui ou l'ont été sans succès. Les considérants en droit de l'arrêt retournant la cause pour nouvelle décision à l'autorité cantonale lient aussi le Tribunal fédéral et les parties. Par conséquent, la nouvelle décision cantonale ne peut plus faire l'objet de griefs que le Tribunal fédéral avait expressément rejetés dans l'arrêt de renvoi ou qu'il n'avait pas eu à examiner, faute pour les

parties de les avoir invoqués dans la première procédure de recours, alors qu'elles pouvaient - et devaient - le faire. La portée de l'arrêt de renvoi dépend donc du contenu de cet arrêt en relation avec les mémoires de recours et de réponse qui avaient été déposés ( ATF 143 IV 214 consid. 5.2.1; 135 III 334 consid. 2; 133 III 201 consid. 4.2; arrêt 5A\_279/2018 du 8 mars 2019 consid. 3).

#### **E. 4.1**

Dans son arrêt du 13 mars 2018, le Tribunal fédéral a souligné que le demandeur à l'action réintégrande ( art. 927 al. 1 CC ) doit prouver la réalisation de deux conditions: premièrement, qu'il avait la possession de la chose et, deuxièmement, qu'il en a perdu la possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite ( ATF 144 III 145 consid. 3.2). Au contraire de ce qu'avait retenu la cour cantonale dans son premier arrêt, le Tribunal fédéral a admis que la première des conditions était ici réalisée, à savoir que le recourant, propriétaire actuel de l'immeuble, en était le possesseur médiat ( ATF 144 III 145 consid. 3.3.3); il a dès lors renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour examen et décision sur la deuxième condition de l'action possessoire de l' art. 927 al. 1 CC , soit déterminer s'il y avait eu ou non un acte d'usurpation illicite de la part du neveu des anciens fermiers ( ATF 144 III 145 consid. 4).

#### **E. 4.2**

La cour cantonale a tranché ce point précis par la négative. Elle a relevé que l'intimé s'était vu transférer la possession immédiate sur le domaine litigieux à un moment où les fermiers précédents détenaient encore ladite possession avec l'accord du possesseur médiat. Sa situation était en conséquence comparable à celle d'un sous-locataire: il n'avait donc pas usurpé la possession, mais l'avait au contraire obtenue avec l'accord du possesseur immédiat et non par effraction; l'action réintégrande devait ainsi être déniée au propriétaire, possesseur médiat.

#### **E. 4.3**

Le recourant estime que ce raisonnement relève d'une application arbitraire de l' art. 927 al. 1 CC (consid. 6).

#### **E. 5.1**

En tant que moyen de réaction contre une voie de fait apparente, les actions possessoires protègent avant tout le possesseur immédiat contre les tiers; elle protège toutefois également le possesseur médiat (cf. art. 937 al. 1 et 2 CC ; ATF 144 III 145 3.2.1 et les références). Il est par ailleurs généralement admis que celui-ci peut se prévaloir des actions possessoires à l'encontre du possesseur immédiat, à la condition toutefois que le litige ne porte pas sur les rapports de droit entre les parties (arrêt 5P.122/2004 du 29 juin 2004 consid. 2.1; implicitement: arrêt 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.2; STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 330b; ERNST, in Basler Kommentar, 6e éd. 2019, n. 23 Vor Art. 926-929 CC ; SUTTER-SOMM, Traité de droit privé suisse, Sachenrecht, volume V/1, 2e éd. 2014, n. 1319; HINDERLING, in Traité de droit privé suisse, Sachenrecht, volume V/1, 1977, p. 451; STARK/LINDENMANN, Berner Kommentar, 2016, n. 57 ad Vorb. Besitzschutz zu Art. 926-929 CC ; cf. également ATF 118 IV 291 consid. 2a; contra : HOMBERGER, Zürcher Kommentar, 2e éd. 1938, n. 20 ad art. 926 CC , part en revanche de la prémisse qu'une atteinte à la possession concernerait toujours en premier lieu la possession immédiate).

## **E. 5.2**

L'action possessoire de l' art. 927 al. 1 CC (action réintégrande), a pour fonction d'empêcher que la possession ne soit usurpée et, par là, a pour but de protéger la paix publique. Elle a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Elle ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait et n'assure au demandeur qu'une protection provisoire. Le juge ne doit examiner la question du droit à la possession de la chose que lorsqu'il est saisi de l'action pétitoire en revendication ( ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les nombreuses références). Comme le précise l'art. 927 al. 1 in fine CC, le défendeur à l'action réintégrande ne peut pas exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose ( ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les références). Le demandeur à l'action réintégrande doit prouver la réalisation de deux conditions: il doit prouver qu'il avait la possession de la chose et qu'il en a perdu cette possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite. Le degré de la preuve exigé par l' art. 927 al. 1 CC est la certitude (voller Beweis); la simple vraisemblance (blosses Glaubhaftmachen) ne suffit pas ( ATF 144 III 145 consid. 3.2).

### **E. 5.2.1**

Concernant plus particulièrement la relation entre le propriétaire bailleur et son locataire, il s'agit de rappeler que tous deux sont possesseurs: le locataire a la possession immédiate (unmittelbarer Besitz) de l'immeuble tandis que le propriétaire en a la possession médiante (mittelbarer Besitz; ATF 144 III 145 consid. 3.2.1). L'acte d'usurpation illicite, à savoir la seconde condition de l'action réintégrande, fait toutefois défaut lorsque le locataire refuse de restituer la chose à l'issue du contrat de bail et continue ainsi d'occuper l'immeuble: il ne fait alors que maintenir la possession que lui a volontairement consentie le propriétaire en début de relation contractuelle, en sorte que les circonstances de fait en relation avec la possession ne se modifient pas. Le bailleur ne peut ainsi se prévaloir des actions possessoires, mais doit agir au pétitoire (arrêts 5A\_119/2016 du 14 octobre 2016 consid. 5.2; 5P.122/2004 du 29 juin 2004 consid. 2.1; STARK/LINDENMANN, op. cit., n. 60 ad Vorb. Besitzerschutz zu Art. 926-929 CC et n. 16 ad art. 927 CC ; ERNST, op. cit., n. 23a Vor Art. 926-929 CC ; SUTTER-SOMM, op. cit., n. 1319; HINDERLING, op. cit., p. 451 s.; HOMBERGER, op. cit., n. 22 ad art. 927 CC ; HÜRLIMANN-KAUP, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, 2008, n. 153 et 165; DUCROT, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole: quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, 2005, p. 57; apparemment contra : ATF 75 II 122 consid. 6 in fine; HULLIGER/HEINRICH, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3e éd. 2016, n. 4 ad art. 267-267a CO ). Demeure toutefois réservée l'hypothèse où le locataire s'arroge la possession du propriétaire et exclut ainsi toute restitution future (ERNST, op. cit., n. 23a Vor Art. 926-929 CC ; FUCHS, Die Besitzschutzklagen nach Art. 927 ff. ZGB, 2018, n. 291).

### **E. 5.2.2**

La possibilité pour le propriétaire d'invoquer un acte d'usurpation illicite lorsque, sans son accord, le locataire (ou le fermier) transfère la possession immédiate de la chose à un tiers est discutée. Un auteur l'affirme (DUCROT, op. cit., p. 60), tandis qu'une autre n'admet cette possibilité que dans l'hypothèse particulière où le tiers ne reconnaît pas la possession médiante du propriétaire et se l'attribue (HÜRLIMANN-KAUP, op. cit., n. 179). Lorsqu'en revanche cette possession n'est pas remise en cause et que le tiers a été autorisé par le locataire à prendre la possession immédiate de la chose, la majorité de la doctrine estime

alors qu'il n'y a pas d'acte d'usurpation illicite à l'égard du bailleur qui, sauf abus manifeste, en reste ainsi possesseur médiat (ERNST, op. cit., n. 23b; STEINAUER, op. cit., n. 343 et 330b; EGGER ROCHAT, Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble, 2002, p. 104, n. 262; WEBER, in Basler Kommentar, 6e éd. 2015, n. 1 ad art. 267 CO ; HIGI/WILDISEN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 27 et 53 ad art. 262 CO ; LACHAT ET AL., Le bail à loyer, éd. 2019, p. 745; GUINAND/WESSNER, Fiche juridique suisse no 360, p. 5 s.; cf. également les décisions de la Cour de justice de la République et canton de Genève publiées in SJ 1985 474 consid. 3d; SJ 1998 471 consid. 3) et ce, même à l'expiration du contrat de bail principal (HÜRLIMANN-KAUP, op. cit., n. 179 in fine; HÖCHLI, Der Untermietvertrag, p. 71; apparemment contra: HEINRICH, Die Untermiete, 1999, p. 141). A noter que certains auteurs estiment néanmoins que cette situation génère un trouble de la possession et réservent au propriétaire la possibilité d'agir en raison du trouble selon l' art. 928 CC (HEINRICH, op. cit., p. 146 ss; HÖCHLI, op. cit., p. 44; également HÜRLIMANN-KAUP, op. cit., n. 179 et 183, dans l'hypothèse où le tiers reconnaît alors la possession médiante du propriétaire).

## **E. 6**

Le recourant développe sa critique d'arbitraire sous plusieurs angles.

### **E. 6.1**

Il affirme d'abord que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en comparant l'intimé à un sous-locataire plutôt qu'à un " squatteur ". L'intimé n'aurait en effet strictement aucun droit à posséder le domaine litigieux. Par son argumentation, le recourant perd de vue que la question de la possession est purement factuelle. Déterminer si l'intimé est en droit ou non de posséder ne fait pas l'objet de l'action réintégrande (consid. 5.2 supra). Au surplus, le recourant ne conteste pas la constatation cantonale selon laquelle l'intimé s'est vu confier la possession du domaine par ses oncles alors que ceux-ci en étaient encore locataires et possesseurs immédiats. Il n'y a donc manifestement pas eu effraction, contrairement à la situation du squatteur, auquel le recourant compare l'intimé.

### **E. 6.2**

Le recourant soutient ensuite que la solution retenue par la cour cantonale conduirait à l'affaiblissement de la portée de l' art. 927 al. 1 CC , créant une faille juridique en défaveur du bailleur: dans un esprit de chicane, le locataire pourrait ainsi inviter un tiers à s'installer chez lui sans que le bailleur puisse se défendre par la voie de la réintégrande. La solution privilégiée par la cour cantonale s'appuie sur l'opinion de la doctrine majoritaire selon laquelle, lorsque le locataire transmet de son plein gré la possession de l'immeuble à un tiers, le propriétaire qui s'y oppose ne peut agir contre celui-ci par la voie de l'action réintégrande, étant par ailleurs précisé que le recourant, propriétaire de l'objet litigieux, ne prétend ni n'établit ici que sa possession médiante ne serait pas reconnue par le tiers sous-locataire (cf. supra consid. 5.2.2). Or lorsque, comme en l'espèce, la question soulevée fait l'objet d'une controverse doctrinale, le simple fait qu'une autre solution que celle choisie par l'instance cantonale soit concevable, voire préférable, ne constitue pas encore une violation de l' art. 9 Cst. (supra consid. 2.2). La critique du recourant tombe donc à faux. La même conclusion s'impose au sujet du grief concernant la prétendue analogie que la cour cantonale créerait arbitrairement entre le locataire et le sous-locataire. Contrairement à ce qu'affirme longuement le recourant, l'on ne saurait reprocher à la cour cantonale une interprétation manifestement erronée de la doctrine majoritaire, singulièrement de

STEINAUER, op. cit., n. 330b: l'auteur utilise en effet la notion de possesseur originaire pour désigner le propriétaire, celle de possesseur dérivé pour le locataire et celle de tiers pour qualifier le sous-locataire et c'est ainsi que l'a bien compris la cour cantonale. Au contraire de ce que prétend le recourant, l'absence de rapport de droit entre le possesseur originaire médiat - à savoir le bailleur - et le possesseur dérivé immédiat - à savoir le tiers sous-locataire - n'est pas déterminant pour agir en réintégration; en revanche, l'absence d'acte d'usurpation illicite à l'égard du propriétaire est décisif pour exclure cette action.

### **E. 6.3**

Le recourant prétend ensuite qu'en lui refusant l'action en réintégration, la décision cantonale serait en contradiction manifeste avec la volonté du législateur qui, selon le Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale du 28 mai 1904 (ci-après: le Message), visait une protection du possesseur contre toute usurpation et non seulement dans les situations de " squatteurs par effraction " comme le concevait la cour cantonale. Le raisonnement cantonal serait par ailleurs arbitraire en tant qu'il le renverrait à agir dans une nouvelle procédure alors que la cour cantonale avait pourtant établi, dans son premier arrêt, que l'intimé n'avait rendu vraisemblable aucun droit sur l'immeuble Toujours en référence au Message, le recourant souligne encore que celui-ci opérait une distinction entre le possesseur de bonne foi de celui de mauvaise foi, seul le premier étant protégé. Cette distinction n'aurait pourtant pas été examinée par la cour cantonale. L'objet du litige consiste à déterminer si le transfert de possession contesté consiste ou non en une usurpation illicite, question tranchée négativement et sans arbitraire par la cour cantonale (consid. 6.2 supra). La référence au Message n'est ainsi d'aucune pertinence à cet égard. De même, la question de savoir si l'intimé disposerait d'un droit préférable et liquide n'intervient que dans un second temps, à savoir si l'existence d'un acte d'usurpation illicite est admise ( art. 927 al. 2 CC ). Le passage du Message relatif à la bonne ou mauvaise foi du possesseur se rapporte quant à lui à la protection du droit fondé sur la possession - à savoir les actuels art. 930 ss CC - qui ne s'applique qu'aux choses mobilières et aux animaux (cf. art. 937 al. 1 CC ; STEINAUER, op. cit., n. 382).

### **E. 6.4**

Le recourant reproche aussi à la cour cantonale de ne pas avoir examiné si la situation litigieuse relevait d'un éventuel abus manifeste.

#### **E. 6.4.1**

Selon l' art. 2 al. 2 CC , l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances d'espèce, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. L'application de l' art. 2 al. 2 CC doit rester restrictive, comme l'exprime l'adjectif « manifeste » utilisé dans le texte légal ( ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

#### **E. 6.4.2**

Le recourant fonde le prétendu abus manifeste de l'intimé sur le fait que celui-ci ne disposerait d'aucun titre à posséder l'objet litigieux, ce que le premier arrêt cantonal aurait

d'ailleurs constaté. Ainsi que relevé plus haut (supra consid. 6.1), cette circonstance n'est ici pas déterminante. Le recourant n'invoque en revanche aucune circonstance factuelle permettant de retenir l'existence d'un abus manifeste. L'on peut certes s'intriguer que les oncles de l'intimé lui aient transmis le domaine alors qu'ils avaient passé avec le recourant une convention de résiliation de bail et devaient ainsi partir du principe que le bail allait prendre fin, ces circonstances permettant de douter de leur bonne foi et ainsi, peut-être de celle de leur neveu. Il ressort néanmoins des faits établis par l'autorité cantonale que, alors qu'il avait négocié le contrat de bail à ferme initial en tant que gérant, le recourant s'était engagé, pour le cas où aucun de ses enfants ne reprendrait le bail, à remettre celui-ci à l'un des neveux des fermiers. Le fait que, consultée par le recourant et après avoir examiné la convention de résiliation, l'autorité foncière cantonale ait estimé que celui-ci pouvait néanmoins conclure un nouveau contrat de bail à ferme agricole avec le fermier de son choix, sans obligation de conclure avec un neveu des fermiers, n'est à cet égard pas décisif, cette interprétation demeurant d'ailleurs contestée par l'intimé. Dans ces conditions, l'on ne saurait retenir l'existence d'un abus manifeste de la part de celui-ci.

#### **E. 7**

Dans un dernier grief, le recourant se plaint de la " violation arbitraire de la garantie de de la propriété " ( art. 26 Cst. ). La reconnaissance d'un certain effet " horizontal " des droits fondamentaux n'empêche toutefois pas que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales. C'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels. Le recourant ne saurait dès lors se prévaloir directement, dans une cause relevant des droits réels, de la garantie constitutionnelle de la propriété ( ATF 143 I 217 consid. 5.2 et les références).

#### **E. 8**

En définitive, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur ( art. 66 al. 1 LTF ). Aucune indemnité de dépens n'est allouée à l'intimé qui n'a pas été invité à se déterminer.

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