

BGer 5P.446/2004 vom 30. Mai 2005

Bundesgericht, 2005-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5P.446_2004

FR: TF 5P.446/2004 du 30 mai 2005

IT: TF 5P.446/2004 del 30 maggio 2005

Regeste

action en revendication | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Conformément au principe général de l' art. 57 al. 5 OJ (cf. ATF 122 I 81 consid. 1 p. 82/83), il y a lieu d'examiner d'abord le recours de droit public.

E. 2

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 130 I 312 consid. 1 p. 317; 130 II 65 consid. 1 p. 67 et les arrêts cités).

E. 2.1

Déposé en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale pour violation du droit d'être entendu, appréciation arbitraire des preuves et application arbitraire du droit de procédure cantonal, le présent recours est recevable sous l'angle des art. 84 al. 1 let. a, 86 al. 1, 87 et 89 al. 1 OJ.

E. 2.2

En vertu de l' art. 90 al. 1 let. b OJ , l'acte de recours doit - sous peine d'irrecevabilité (ATF 123 II 552 consid. 4d p. 558) - contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Dans un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs expressément soulevés, et développés de façon claire et détaillée, le principe iura novit curia étant inapplicable (ATF 130 I 26 consid. 2.1 p. 31). Le justiciable qui exerce un recours de droit public pour arbitraire ne peut se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où la juridiction supérieure dispose d'une libre cognition; il ne saurait, en particulier, se contenter d'opposer son opinion à celle de l'autorité cantonale, mais il doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision repose sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables (ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 I 295 consid. 7a p. 312; 125 I 492 consid. 1b p. 495 et les arrêts cités). En outre, dans un recours pour arbitraire, l'invocation de faits, de preuves ou de moyens de droit nouveaux est exclue (ATF 124 I 208 consid. 4b p. 212; 118 III 37 consid. 2a p. 39 et les arrêts cités).

E. 3

Les recourantes dénoncent une violation de leur droit d'être entendues au sens de l' art. 29 al. 2 Cst. , sous son aspect du droit à la preuve.

E. 3.1

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. accorde aux parties, notamment, le droit d'obtenir l'administration de preuves régulièrement offertes, à moins que celles-ci ne portent sur des faits sans pertinence ou n'apparaissent d'emblée inaptes à élucider les faits en cause (ATF 124 I 241 consid. 2 p. 242 et les références citées). Cela n'empêche cependant pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière exempte d'arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle acquiert la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son avis (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités).

E. 3.2

Après avoir préalablement exposé qu'en procédure genevoise les parties n'ont pas l'obligation d'indiquer dans leurs écritures les preuves offertes à l'appui de leurs allégués, les recourantes affirment qu'elles avaient «allégué et offert de prouver» la volonté réelle des parties et l'indépendance des sociétés Hilton, en ce sens que celles-ci n'agiraient pas au nom et pour le compte du propriétaire; pourtant, à l'instar du premier juge, la Cour de justice a statué sans ordonner d'enquêtes, et ce sans aucune motivation. Les recourantes se contentent de cette pure affirmation générale; elles n'indiquent pas quels moyens de preuve précis auraient été offerts, ni en quoi ils auraient permis de constater une volonté réelle des parties qui divergerait de leur volonté objective, respectivement leur indépendance en tant qu'exploitantes dont on pourrait déduire qu'elles n'auraient pas agi pour le compte du propriétaire. Faute de motivation suffisante, le grief est irrecevable (art. 90 al. 1 let. b OJ).

E. 4

Les recourantes se plaignent, en outre, d'arbitraire dans l'appréciation des preuves sur quatre points principaux, à savoir le refus de constater la volonté réelle des parties au contrat de management, la procuration, les relations avec le personnel et le texte de la convention.

E. 4.1

D'après la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et incontesté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une solution différente paraisse concevable, voire préférable; pour que la décision attaquée soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire, non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9; 128 I 177 consid. 2.1 p. 182, 273 consid. 2.1 p. 275 et les arrêts cités). En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient pour violation de l' art. 9 Cst. que lorsque l'appréciation incriminée est arbitraire, à savoir si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis, sans motifs objectifs, de tenir compte d'un moyen de preuve propre à influencer sur la décision ou a fait, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9), pour autant que la décision attaquée en soit viciée dans son résultat (ATF 124 IV 86 consid. 2a p. 88).

E. 4.2

Les recourantes reprochent d'abord à l'autorité cantonale d'avoir retenu à tort qu'il était impossible de constater la volonté réelle des parties. D'après l'arrêt attaqué, les demanderesses font valoir que le contrat de management doit être qualifié de contrat innommé auquel s'appliquent les règles du mandat, alors que, pour les défenderesses, il s'agit d'un contrat de bail à ferme non agricole; la commune et réelle volonté des parties ne

peut dès lors être établie, en sorte qu'il faut interpréter leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance. En reprochant à la juridiction précédente de constater les déclarations contradictoires des parties à la procédure et, sur cette base, de s'autoriser à conclure que l'établissement de leur volonté réelle n'est pas possible, les recourantes lui font grief, en réalité, d'avoir une fausse conception des conditions qui permettent au juge de renoncer à établir la volonté réelle, et non une véritable «méprise» quant à l'identité de la personne des parties initiales. Il s'agit ainsi d'une critique qui ressortit au droit et, partant, au recours en réforme. Elle est irrecevable dans le recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ).

E. 4.3

Les recourantes prétendent ensuite que, comme elles jouissent d'une totale autonomie dans la gestion de l'hôtel, l'autorité cantonale a apprécié arbitrairement la procuration lorsqu'elle en a déduit qu'elles agissent au nom et pour le compte du propriétaire. Formulée de façon aussi générale, cette critique ne contient pas la moindre démonstration de l'arbitraire; elle est donc irrecevable (art. 90 al. 1 let. b OJ). Les recourantes affirment encore que, en vertu du contrat, elles ont le droit d'ouvrir des comptes bancaires, que le contrat prime sur la procuration et que, ainsi, c'est à tort que l'autorité cantonale a cru pouvoir inférer de celle-ci qu'elles auraient agi au nom et pour le compte du propriétaire, alors que, au contraire, elles jouissent d'une entière autonomie dans l'exploitation de l'hôtel. Par cette critique, les recourantes ne démontrent pas l'existence d'une contradiction entre les deux textes - contrat de management et procuration -, ni que les constatations de fait de l'arrêt attaqué seraient insoutenables (art. 90 al. 1 let. b OJ). Au demeurant, elles semblent confondre le fait d'agir «au nom et pour le compte» de la SA du Grand Casino, en ce sens que c'est cette société qui assume le risque de l'entreprise, et le fait de disposer d'une grande autonomie dans la gestion, notamment en matière de personnel et de fixation des salaires.

E. 4.4

La cour cantonale a considéré que le fait que tout le personnel de l'hôtel est engagé par la SA du Grand Casino, qui paie les salaires et les charges sociales, montre également que l'exploitation est faite «au nom et pour le compte des propriétaires», par quoi il faut comprendre aux risques de ces derniers. Lorsqu'elles soutiennent que l'autorité cantonale aurait retenu que la SA du Grand Casino avait le pouvoir de donner des instructions aux employés, les recourantes se méprennent sur le sens d'une phrase de l'arrêt déféré («Il apparaîtrait toutefois contradictoire que le propriétaire donne des instructions aux employés alors que c'est Hilton qui est chargée de l'exploitation»), dont le contenu est certes équivoque, mais néanmoins clair dans son contexte. Il faut entendre par là qu'il découle du contrat de management que le propriétaire assume le risque d'exploitation, car il engage le personnel, paie les salaires et les charges sociales, mais que c'est Hilton qui décide de la politique à suivre en matière de personnel et de fixation des salaires, puisque le propriétaire ne peut pas donner des instructions au personnel si c'est Hilton qui est chargée de l'exploitation. La cour cantonale a donc bien admis que c'est Hilton qui donne des instructions au personnel.

E. 4.5

Les recourantes affirment également que l'autorité cantonale a interprété d'une manière arbitraire le contrat de management sur trois points: l'accessorité de l'élément du bail, l'inexistence d'un fermage et la non-prise en charge des frais d'exploitation.

E. 4.5.1

En faisant valoir que la reconnaissance du caractère accessoire de l'élément du bail résulte d'une interprétation arbitraire du contrat de management, les recourantes s'en prennent, en réalité, à l'interprétation objective du contrat, point qui relève du droit et, en conséquence, du recours en réforme (art. 43 al. 1 OJ). Savoir si le contrat de management revêt ou non un élément essentiel de bail ressortit, en effet, à la qualification juridique du contrat mixte, plus précisément à la détermination des règles applicables à la question litigieuse en l'espèce (i.e. le sort du contrat litigieux à la suite de l'adjudication des immeubles lors de la vente aux enchères). Le grief est irrecevable dans le recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ).

E. 4.5.2

L'autorité cantonale a retenu que le contrat de management ne comporte pas l'obligation de verser un fermage: d'une part, l'exploitant ne doit pas s'acquitter d'un pourcentage déterminé du produit d'exploitation, mais de son intégralité sous déduction des frais d'exploitation; d'autre part, il perçoit des honoraires de gestion, que les propriétaires lui paient. En admettant même, avec les recourantes, que l'art. IV sect. 1 de la convention litigieuse indique un pourcentage de 25% pour l'exploitant, dont on peut déduire le pourcentage qui revient aux propriétaires, le point de savoir si cette clause prévoit ou non un «fermage» relève de l'interprétation objective du contrat, partant du recours en réforme. Ce grief est irrecevable dans le présent recours (art. 84 al. 2 OJ).

E. 4.5.3

La cour cantonale a considéré que l'exploitation de l'hôtel se fait «au nom et pour le compte» du propriétaire - à savoir aux risques de celui-ci -, puisque, notamment, les factures sont encaissées pour le compte de la SA du Grand Casino, que celle-ci engage le personnel et paie les salaires et les charges sociales, et que les exploitantes versent au propriétaire le produit d'exploitation brut sous déduction de tous les frais engagés pour l'exploitation. Quoiqu'en disent les recourantes, l'autorité inférieure n'a nullement méconnu que la rémunération de l'exploitant est tributaire du revenu de l'hôtel, puisqu'elle a admis que les honoraires de gestion sont calculés en fonction du bénéfice d'exploitation brut. Cela n'implique pas pour autant que les intéressées «supportent directement les charges d'exploitation», en ce sens qu'elles assumeraient les risques d'exploitation de l'entreprise, spécialement le déficit; le simple fait de verser les charges sociales, de prélever sa rémunération et de verser le solde au propriétaire ne permet pas de tirer pareille conclusion.

E. 5

Les recourantes se plaignent, de surcroît, d'arbitraire au sujet de l'appréciation de «l'aveu des motifs réels de l'action en revendication». Il ressort de l'arrêt attaqué que, lors de l'audience de plaidoiries, les demanderesses ont précisé qu'elles ne souhaitaient pas l'évacuation de l'exploitant, mais uniquement renégocier avec lui les conditions du contrat conclu en 1978 par la SA du Grand Casino. Dans leur réponse au présent recours, elles contestent avoir déclaré qu'elles ne voulaient pas mettre à exécution l'expulsion, et expliquent avoir simplement dit qu'«il n'y aurait aucune raison de craindre une fermeture abrupte de l'hôtel, car les parties trouveraient sans doute le moyen de négocier une solution qui éviterait de fermer l'établissement et de licencier le personnel». Quoiqu'il en soit, la question de savoir si les demanderesses sont en droit de requérir l'expulsion, alors qu'elles ne cherchent en réalité qu'à renégocier le contrat de management, ne concerne pas l'appréciation d'un éventuel aveu, ni un prétendu abus de droit, mais l'intérêt à l'action; en

effet, cela revient à se demander si elles n'auraient alors pas dû ouvrir une action en constatation de l'extinction dudit contrat au lieu d'une action condamnatoire en expulsion. Cette problématique relève du droit (art. 43 al. 1 OJ), et doit donc être examinée dans le recours en réforme (art. 84 al. 2 OJ).

E. 6

Enfin, les recourantes se plaignent de ce que la cour cantonale n'a pas écarté - comme elle l'a fait pour d'autres («allégués relatifs aux factures, au compte bancaire et à la comptabilité») - l'allégué nouveau d'après lequel Hilton agirait au nom et pour le compte du propriétaire, «preuve en serait que les employés de l'hôtel seraient formellement des employés de la [SA du Grand Casino]»; et de dénoncer une application arbitraire des art. 7 et 312 LPC /GE. Cette violation l'aurait conduite à admettre à tort que le propriétaire avait un pouvoir d'instruction sur les employés, et que l'exploitant agirait au nom et pour le compte du propriétaire, ce qui exclurait la qualification de bail. Manifestement, les recourantes font une confusion entre, d'une part, le pouvoir d'instruction du personnel, dont l'autorité cantonale a reconnu qu'il appartient à l'exploitant, et, d'autre part, la qualité (formelle et économique) d'employeur, en tant que personne qui assume le risque d'exploitation («exploitation pour le compte du propriétaire»). Autant qu'il est compréhensible, le moyen porte sur la recevabilité de l'allégué concernant la personne de l'employeur du personnel, que les recourantes qualifient de fait nouveau irrecevable. Or, non seulement cet élément est englobé dans le fait pertinent qu'est le risque d'exploitation de l'entreprise - dont il n'est pas prétendu qu'il n'aurait pas été allégué en temps utile -, mais encore, comme le relèvent les intimées, il figurait déjà dans le mémoire de demande, bien que dans la partie «en droit». Pour le reste, les recourantes ne soutiennent pas que la constatation de la qualité d'employeur de la SA du Grand Casino serait arbitraire.

E. 7

En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Vu le sort du recours, les frais et dépens incombent solidairement aux recourantes (art. 156 al. 1 et 7, art. 159 al. 1 et 5 OJ).

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