

# FR\_GERICHTE 102 2018 107 vom 19. Dezember 2018

FR Kantonsgericht, 2018-12-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2018\\_107](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2018_107)

FR: FR\_GERICHTE 102 2018 107 du 19 décembre 2018

IT: FR\_GERICHTE 102 2018 107 del 19 dicembre 2018

## Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Berufung/Beschwerde gegen vorsorgliche Massnahmen (Art. 308 Abs. 1 lit. b und 319 lit. a ZPO)

## Erwägungen

### E. 22

février 2010. Le 21 mai 2004, en vue d'obtenir différentes aides cantonales et fédérales, les parties ont prolongé la durée du bail de 20 ans, jusqu'en 2024, ce qui a été approuvé par l'autorité foncière cantonale. Les 6 novembre 2013 et 3 janvier 2014, les parties ont signé une convention de résiliation du bail aux termes de laquelle "le bail à ferme agricole liant les parties prendra définitivement fin le 31 décembre 2015. Par la signature du présent acte, les fermiers ont pleinement conscience qu'il n'existe aucune possibilité de prolongation de leur bail". Le 4 avril 2015, un neveu des fermiers, F.\_\_\_\_\_, a adressé au propriétaire une offre de reprise du bail. Le 21 mai 2015, l'autorité foncière cantonale, qui avait pris connaissance de la convention de résiliation des parties, a informé celles-ci que, dès le 21 février 2016, le propriétaire pouvait conclure un nouveau contrat de bail agricole avec le fermier de son choix et n'avait pas l'obligation de conclure avec un neveu des fermiers. Le 2 juin 2015, le propriétaire a donc conclu un nouveau contrat de bail à ferme agricole avec G.\_\_\_\_\_, qui devait entrer en possession du domaine le 1er janvier 2016. A la suite de discussions et d'un échange de correspondances, le propriétaire, les fermiers et le nouveau fermier G.\_\_\_\_\_ ont décidé que le contrat prendrait fin le 21 février 2016, et non le 31 décembre 2015. Par courrier de leur mandataire du 10 décembre 2015, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, ainsi que leur neveu F.\_\_\_\_\_, ont mis A.\_\_\_\_\_ en demeure d'exécuter ses obligations et de conclure sans délai un contrat de bail à ferme agricole avec F.\_\_\_\_\_ pour la durée légale de 9 ans au moins dès le 22 février 2016. A.\_\_\_\_\_ s'y est opposé et a demandé aux fermiers de lui confirmer par écrit qu'ils quitteront le domaine litigieux le 21 février 2016 au plus tard. Par courrier du 1er février 2016, les fermiers ont informé le propriétaire qu'ils transmettaient leur exploitation agricole à un autre de leurs neveux, B.\_\_\_\_\_. B. Le 9 février 2016, le propriétaire a adressé au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse une requête de mesures provisionnelles, assortie d'une requête de mesures superprovisionnelles, concluant à ce qu'il soit donné ordre à B.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement le domaine, et que lui-même soit autorisé à avoir recours à la force publique si celui-ci ne s'exécutait pas; il a également requis que l'occupant soit condamné à payer un fermage de CHF 3'107.85 par mois dès le 22 février 2016 et jusqu'à son départ et qu'il lui soit fixé un délai de 30 jours pour ouvrir action au fond. Après avoir rejeté la requête de mesures superprovisionnelles le 17 février 2016, faute d'urgence, le Président du tribunal a rejeté la requête de mesures provisionnelles par ordonnance du 22 septembre 2016.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 C. Statuant le 14 mars 2017, la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal du canton de Fribourg a rejeté l'appel du propriétaire (cause 102 2016 212). Contre cet arrêt, le propriétaire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Par arrêt du 13 mars 2018 (cause 4A\_197/2017), celui-ci a admis le recours, annulé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants, frais et dépens à charge de l'intimé. Après avoir précisé que le demandeur avait introduit, principalement, une action possessoire, avant procès au fond et, subsidiairement, demandé des mesures provisionnelles au sens des art. 261 ss CPC dans le cadre d'une action pétitoire de l'art. 641 al. 2 CC qui serait introduite ultérieurement (consid. 1.2), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours portant sur la partie de l'arrêt attaqué statuant (subsidiairement) sur la requête de mesures provisionnelles, et est entré en matière sur le recours portant sur la partie de l'arrêt attaqué se prononçant sur l'action possessoire (consid. 1.3). Analysant ensuite les conditions de l'action réintégrande, à savoir que le demandeur doit établir qu'il avait la possession de la chose et qu'il a perdu cette possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite (consid. 3.2), le Tribunal fédéral a conclu que le recourant, propriétaire actuel de l'immeuble litigieux, en est le possesseur médiat, de sorte que la première condition de l'action réintégrande est remplie (consid. 3.3.3). Il a ensuite renvoyé la cause à la Cour de céans pour examen et décision sur la deuxième condition de l'action possessoire, soit sur la question de savoir s'il y eu ou non un acte d'usurpation illicite de la part du neveu des anciens fermiers (consid. 4 et 3.2.2). D. Invité à se déterminer, A.\_\_\_\_\_ a fait valoir que l'intimé le prive de toute maîtrise effective sur le fonds litigieux et que, dès lors qu'il s'est continuellement opposé à ce que B.\_\_\_\_\_ prenne possession des lieux, il n'avait jamais donné son consentement à cette occupation du domaine, de sorte qu'on est bien en présence d'une usurpation de possession. Il requiert par conséquent, sous suite de frais et dépens, qu'ordre soit donné à l'intimé de libérer dans un délai raisonnable, mais court, fixé à dire de justice, le domaine agricole litigieux, sous la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, lui-même étant autorisé à avoir recours à la force publique si l'intimé ne s'exécute pas. De son côté, B.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée, sous suite de frais et dépens. A l'appui de ses conclusions, il fait valoir qu'il s'est vu attribuer la possession de la chose par ses oncles, fermiers légitimes du recourant, de sorte que l'on ne saurait parler d'une atteinte patente présentant un caractère excessif. Il ajoute qu'il bénéficie d'une stipulation pour autrui dont l'examen de la validité incombe au juge du fond, saisi par demande du 6 avril 2016, et qu'il peut opposer au possesseur médiat. en droit 1. En vertu du principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral; sa cognition est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui; des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (cf. ATF 131 III 91 consid. 5.2 et la jurisprudence citée). Les parties, quant à elles, ne peuvent plus faire valoir dans le recours contre la nouvelle décision cantonale des moyens que le Tribunal fédéral avait expressément rejetés dans l'arrêt de renvoi (cf. ATF 133 III 201 consid. 4.2) ou dont il n'avait pas eu à connaître, faute pour elles de les avoir invoqués dans la première procédure de recours alors qu'elles pouvaient le faire (cf. arrêts 5A\_139/2013 du 31 juillet 2013 consid. 3.1, non publié à l'ATF 139 III 391; 4A\_278/2012 du

## E. 26

septembre 2012 consid. 1.2, non publié à l'ATF 138 III 669); elles ne sauraient non plus formuler des conclusions qui excèdent celles qui ont été prises dans le précédent recours devant le Tribunal fédéral (cf. arrêt 5D\_62/2014 du 14 octobre 2014 consid. 1.2). Les points de la décision attaquée qui n'ont pas été remis en cause dans le recours au Tribunal fédéral, ceux qui ne l'ont pas été valablement et ceux sur lesquels le recours a été écarté sont définitivement acquis et ne peuvent plus être réexaminés par l'autorité à laquelle la cause est renvoyée (cf. arrêt TF 6B\_977/2008 du 5 février 2009 consid. 4.1.1). 2. 2.1. S'agissant de la question – seule encore litigieuse – de savoir si on est en présence d'un acte d'usurpation illicite de la part du neveu des anciens fermiers, le Tribunal fédéral s'est limité à considérer ce qui suit (cf. ATF 144 III 145 consid. 3.2 et 3.2.2): 3. Aux termes de l'art. 927 al. 1 CC, quiconque usurpe une chose en la possession d'autrui est tenu de la rendre, même s'il y prétend un droit préférable. [...] 3.1. L'action possessoire de l'art. 927 al. 1 CC, dite 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. Elle 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 (art. 641 al. 2 CC). [...] 3.2 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. 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 (SUTTER-SOMM, op. cit. [Eigentum und Besitz, Traité de droit privé suisse, Sachenrecht vol. 1, 2014], n. 1348). [...] 3.2.2. [...] L'acte d'usurpation enlève au possesseur sa possession sur la chose. Il est illicite lorsqu'il n'est justifié ni par la loi, ni par le consentement du possesseur (STEINAUER, op. cit. [Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012], n. 326 par renvoi du n. 343). Lorsque, à la fin de son bail, le locataire (ou le fermier) transfère la possession immédiate de la chose à un tiers sans l'accord du propriétaire bailleur, celui-ci est-il atteint dans sa possession médiata par un acte d'usurpation illicite? La question est controversée en doctrine (cf. notamment HÜRLIMANN-KAUP, op. cit. [Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, 2008], n. 183 et note 106; STARK/LINDENMANN, op. cit. [Berner Kommentar, 2016], nos 50 ss Vorb. ad art. 926-929 CC; STEINAUER, op. cit. n. 343 renvoyant à n. 330b; en matière de sous-location, soit lorsque le bail principal n'a pas pris fin, cf. HIGI, Zürcher Kommentar, 3e éd. 1994, n° 53 ad art. 262 CO et les arrêts de la Cour de justice de Genève du 12 mars 1998, in SJ 1998 p. 471 et du 2 mai 1985, in SJ 1985 p. 474, 477).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 Il convient par conséquent d'examiner si le propriétaire, demandeur et appelant, a prouvé qu'il a perdu la possession du domaine litigieux à la suite d'un acte d'usurpation illicite de l'intimé. 2.2. En ce qui concerne la question controversée de savoir si le propriétaire est atteint dans sa possession médiata par un acte d'usurpation illicite lorsque, à la fin de son bail, le locataire ou le fermier transfère la possession immédiate de la chose à un tiers sans l'accord du propriétaire, il y a lieu de relever ce qui suit. 2.2.1. D'une manière générale, la possibilité, pour le possesseur médiat, de se prévaloir des actions possessoires à l'encontre du possesseur immédiat, est rejetée par un auteur suisse (cf. HOMBERGER, Zürcher Kommentar, 2e éd. 1938, art. 926 n. 20) et admise avec

retenue par les autres (cf. STARK/LINDENMANN, Berner Kommentar, 4e éd. 2016, Vorb. zu Art. 926-929 n. 57-58, avec références; STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5e éd. 2012, n. 330b, avec références en note 34; ERNST, in BSK ZGB II, 5e éd. 2015, Vor Art. 926-929 n. 22; EGGER ROCHAT, Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble, 2002, n. 229-235). Le premier la rejette – à tort (cf. STARK/LINDENMANN, Vorb. zu Art. 926-929 n. 58) – dans la mesure où le trouble de la possession serait toujours un trouble de la possession immédiate et que le possesseur médiat ne peut être victime d'un tel trouble. Quant aux seconds, ils estiment que le droit de défense peut certes être exercé par le possesseur médiat en cas d'atteinte de la part du possesseur immédiat, mais à la condition toutefois que le litige ne porte pas en réalité sur les rapports de droit entre les parties. Se penchant plus particulièrement sur l'utilisation des actions possessoires par le propriétaire bailleur, possesseur médiat, à l'encontre du locataire ou du fermier, possesseur immédiat, la doctrine retient qu'elle n'est pas ouverte dans la mesure où, d'une part, il est nécessaire de résoudre des questions de droit en lien avec l'existence du bail, et, d'autre part, on n'est pas en présence d'une usurpation (verbotene Eigenmacht) puisque la possession a été remise, au départ de la relation contractuelle, par le propriétaire au locataire/fermier (cf. STARK/LINDENMANN, Vorb. zu Art. 926-929 n. 60, avec références). Lorsque le propriétaire a transféré la possession au possesseur actuel, en vertu d'un contrat de bail à loyer ou à ferme, la possession n'a pas été usurpée, de sorte que l'action réintégrande ne lui est pas ouverte (cf. arrêt TC/FR du 1er septembre 2003, in RFJ 2003 232 consid. 3a). Il en va de même après la fin du contrat de bail, lorsque le locataire, qui abuse de sa maîtrise effective, continue à occuper l'immeuble. Le propriétaire ne peut alors pas se prévaloir des actions possessoires et peut uniquement agir au pétitoire pour récupérer la possession immédiate de son immeuble (cf. HINDERLING, in Schweizerisches Privatrecht V/1, 1977, § 78, p. 451; EGGER ROCHAT, n. 239 avec références en note 401, et n. 257-261; ERNST, art. 927 n. 2; contra: ATF 75 II 122 consid. 6 in fine). 2.2.2. Lorsque ce n'est pas le possesseur médiat, mais le possesseur immédiat qui transfère la possession – ainsi par exemple lorsque la possession est remise par le locataire à un sous-locataire –, une partie de la jurisprudence et de la doctrine exclut l'action possessoire du possesseur médiat (cf. arrêt TC/GE du 2 mai 1985, in SJ 1985 474 consid. 3d; STEINAUER, n. 343 et n. 330b in fine; EGGER ROCHAT, n. 262-264), celui-ci ne pouvant, sauf abus manifeste, invoquer ces actions contre un tiers qui a été autorisé par le possesseur dérivé à prendre la possession immédiate de la chose. La protection ne doit en effet pas intervenir lorsque le litige ne peut être tranché sans la prise en considération d'un problème de droit. L'étendue de droits de l'auteur du trouble ne doit pas être sujet à débat. C'est dire que ce trouble doit être patent et présenter un caractère excessif. L'action possessoire n'a en effet pas pour but essentiel la protection des intérêts personnels, mais doit permettre une résolution rapide du litige. La preuve de l'atteinte doit être facile, un long débat sur les faits et les preuves étant exclu (cf. arrêt TC/GE du 2 mai 1985, in SJ 1985 474 consid. 3c). Le propriétaire ne peut ainsi utiliser les actions possessoires contre un

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 sous-locataire. En effet, le locataire ayant transmis de son plein gré la possession au sous-locataire, ce dernier n'a pas fait usage de la "verbotene Eigenmacht" (cf. arrêt TC/GE du 2 mai 1985, in SJ 1985 474 consid. 3d). Cette impossibilité à se prévaloir des actions possessoires dure en tous les cas aussi longtemps que court le bail principal, dans la mesure où, dans ce cas, le sous-locataire n'a pas usurpé la possession (cf. HIGI, Zürcher Kommentar V2b, 1994, art 262 CO n. 53; ERNST, Vor Art. 926-929 n. 22 in fine). 2.2.3. La situation est encore différente en présence d'un occupant

qui est entré par effraction et qui occupe les lieux sans droit (problématique dite du "squatter"; cf. EGGER ROCHAT, n. 207 avec références en note 345, et n. 274). Dans un tel cas en effet, doctrine et jurisprudence admettent que le propriétaire, possesseur médiat, peut récupérer son immeuble par l'action en réintégration puisqu'il s'oppose à un acte d'usurpation par lequel l'occupant s'est procuré l'usage des locaux et en a la possession de manière illicite (cf. arrêt TC/VD HC/2014/67 du 17 janvier 2014 consid. 4b/cc; EGGER ROCHAT, n. 210, 274 et 324). 2.2.4. En l'espèce, l'appelant fait valoir que l'intimé doit être comparé à un squatter occupant le domaine litigieux depuis le jour de son arrivée après le départ des précédents fermiers. L'intimé conteste cette appréciation et fait valoir qu'il a reçu la possession du domaine des mains de ses oncles, fermiers et possesseurs immédiats jusqu'au 21 février 2016. Il ressort du dossier que le propriétaire et les fermiers C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ ont convenu que le contrat de bail à ferme qui les liait prendrait fin le 21 février 2016. Par courrier du 1er février 2016, les fermiers ont par ailleurs informé le propriétaire qu'ils transmettaient leur exploitation agricole à un de leurs neveux, B. \_\_\_\_\_. Cette transmission a eu lieu au début du mois de février 2016, ainsi que cela ressort des allégués 29 et 30 de la requête de mesures provisionnelles du 9 février 2016 (cf. DO 11 et 12), admis par l'intimé dans sa réponse du 15 avril 2016 (cf. DO 44), selon lesquels, à la date du dépôt de la requête, B. \_\_\_\_\_ "exploite désormais l'entreprise agricole exploitée jusqu'alors par ses oncles sur le domaine agricole de E. \_\_\_\_\_". Il ressort de cet état de fait que l'intimé s'est 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 est par conséquent comparable à celle d'un sous-locataire, ce qui conduit à dénier au possesseur médiat le recours à l'action réintégrande à son encontre puisqu'il n'a pas usurpé la possession mais l'a obtenue avec l'accord du possesseur immédiat et non par effraction. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée, par substitution de motifs. 3. 3.1. Vu le sort de l'appel, les frais doivent être mis intégralement à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent notamment les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés à CHF 2'000.-. 3.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). En cas de fixation globale, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours contre une décision du juge unique est de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 En l'espèce, compte tenu de ces critères, les dépens de l'intimé pour les deux phases de la procédure d'appel peuvent être arrêtés au montant de CHF 4'314.-, TVA par CHF 314.- comprise. la Cour arrête: I. L'appel de A. \_\_\_\_\_ est rejeté. Partant, la décision du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse du 22 septembre 2016 est confirmée. II. Les frais d'appel seront supportés par A. \_\_\_\_\_. Ils comprennent notamment les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés à CHF 2'000.-. III. Les dépens d'appel de B. \_\_\_\_\_ sont fixés globalement à la somme de CHF 4'314.-, TVA par CHF 314.- comprise. IV. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 19 décembre 2018/dbe Le Président: La

Greffière:

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