

Tribunal fédéral - 4A_197/2017 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 13 mars 2018

Newsletter mai 2018

Bail à ferme agricole ;
expulsion

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet, Réintégrande : formes procédurales et conditions matérielles (arrêt 4A_197/2017), Newsletter bail.ch mai 2018

Action possessoire du propriétaire de l'immeuble contre le tiers à qui le précédent fermier a transmis la possession de la chose affermée

Art. 641 al. 2, 922 ss, 927 CC ;
261, 267 CO ; 14, 23 al. 1
LBFA ; 98 LTF ; 9 Cst.



Réintégrande : formes procédurales et conditions matérielles

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_197/2017, destiné à la publication au recueil officiel, rappelle quelles sont les conditions de la réintégrande (art. 927 CC), en l'occurrence exercée par le propriétaire dont le bien-fonds était loué et dont la possession a été transmise par l'ancien fermier à un tiers. Il s'intéresse également aux formes procédurales que prend l'action possessoire.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Un bailleur ayant acquis en 2003 un domaine agricole loué à deux frères depuis l'an 2000 est en litige avec ses fermiers quant à la reprise du domaine par un de leurs neveux. Lesdits fermiers, faisant fi de la décision du bailleur de relouer les locaux à un tiers de son choix, remettent de leur propre autorité les biens affermés audit neveu. Le propriétaire agit par la voie de la réintégrande et des mesures provisionnelles en restitution des biens affermés. Les autorités cantonales le déboutent en retenant que les conditions de la réintégrande ne sont pas réunies, l'acquéreur d'un bien-fonds ne pouvant s'en prévaloir, faute de possession antérieure. Quant aux mesures provisionnelles, la condition du dommage difficile à réparer de l'art. 261 al. 1 CPC ferait défaut. Le bailleur recourt au Tribunal fédéral en invoquant une violation des art. 927 CC et 261 ss CPC.

B. Le droit

Dans un considérant 3 très didactique, le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord (consid. 3.1) la **fonction** et l'**objet** de la **réintégrande** de l'art. 927 al. 1 CC. Sa fonction est 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; ATF 113 II 243 consid. 1b p. 244 ; arrêts 5A_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.2 ; 5P.509/2006 du 8 mai 2007 consid. 1.3 ; cf. PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5^e éd., 2012, n. 313 ss ; EMIL W. STARK/BARBARA LINDENMANN, Berner Kommentar, 2016, n^{os} 1 ss Vorb. *ad* Art. 926–929 CC ; SUTTER-SOMM, Eigentum

und Besitz, in TDPS V/1, 2014, n. 1309 ; BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, 2008, n. 129). Comme le précise l'art. 927 al. 1 *in fine* CC, le défendeur à l'action en réintégrande ne peut pas exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose (ATF 113 II 243 consid. 1b ; STEINAUER, *op. cit.*, n. 344 ; STARK/LINDENMANN, *op. cit.*, n^{os} 91 ss Vorb. *ad* Art. 926–929 CC).

L'art. 927 al. 2 CC réserve une situation exceptionnelle, celle dans laquelle le défendeur établit aussitôt un droit – réel ou contractuel (ATF 40 II 559 consid. 3 p. 564 ss ; STARK/LINDENMANN, *op. cit.*, n^o 20 *ad* art. 927 CC) – préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 113 II 243 consid. 1b p. 245 *in fine* ; arrêt 5A_98/2010 précité consid. 4.1.2 ; cf. STEINAUER, *op. cit.*, n. 345 ss ; EMIL W. STARK/WOLFGANG ERNST, in : Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, 5^e éd. 2015, n^o 6 *ad* art. 927 CC).

Le jugement sur l'action en réintégrande de l'art. 927 al. 1 CC statue définitivement sur la protection de la possession et, partant, le rétablissement de l'état antérieur (ATF 113 II 243 consid. 1b p. 244). Le juge n'a pas à fixer au demandeur un délai pour introduire une action au fond sur l'existence du droit. L'action pétitoire en revendication (art. 641 al. 2 CC), qui porte sur la protection du droit, peut mettre fin aux effets du jugement sur l'action possessoire (ATF 113 II 243 consid. 1b p. 244). Il s'agit d'une action réelle, qui ne doit pas être confondue avec l'action contractuelle en restitution de la chose louée, à l'échéance du bail (art. 23 al. 1 LBFA ; pour le bail à loyer ordinaire, art. 267 al. 1 CO). Elle peut être assortie ou précédée d'une requête de mesures provisionnelles (art. 261 ss CPC) et de mesures superprovisionnelles (art. 265 CPC).

Le Tribunal fédéral poursuit par les **conditions** de la réintégrande (consid. 3.2). Elles sont au nombre de deux : premièrement, le demandeur doit démontrer 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.*, n. 1348).

Premièrement (consid. 3.2.1), le demandeur doit établir qu'il **avait la possession de la chose**. La possession suppose la maîtrise effective de la chose et la volonté correspondante de celui qui l'exerce de posséder (art. 919 al.1 CC ; STEINAUER, *op. cit.*, n. 176 ss ; SUTTER-SOMM, *op. cit.*, n. 1207). La maîtrise multiple étant possible (STEINAUER, *op. cit.*, n. 211 ss), il peut s'agir de la possession immédiate de la personne qui exerce directement, sans intermédiaire, la maîtrise de fait sur la chose, mais aussi de la possession médiate de celui qui l'exerce par le truchement d'un tiers à qui il a accordé un droit (réel ou personnel) sur la chose (STEINAUER, *op. cit.*, n. 214 et 340a ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5^e éd. 2017, n. 214 ; SUTTER-SOMM, *op. cit.*, n. 1216 ss ; HÜRLIMANN-KAUP, *op. cit.* n. 130 ; STARK/LINDENMANN, *op. cit.*, n^o 6 Vorb. *ad* art. 926–929 CC).

Lorsque le propriétaire de l'immeuble loue celui-ci à un locataire (ou fermier), les deux sont possesseurs : le locataire a la possession immédiate (*unmittelbarer Besitz*) et le propriétaire la possession médiate (*mittelbarer Besitz*) (HÜRLIMANN-KAUP, *op. cit.*, n. 114, 118 et 120). Si, en tant que moyen de réaction contre une voie de fait apparente, l'action possessoire protège avant tout le possesseur immédiat contre les tiers (STARK/LINDENMANN, *op. cit.*, n^o 48 Vorb. *ad* art. 926–929 CC ; SUTTER-SOMM, *op. cit.*, n. 1318), elle protège aussi le possesseur médiate, propriétaire de l'immeuble (cf. art. 937 al. 1 et 2 CC).

Le transfert de la possession s'effectue selon les règles des art. 922 ss CC (HÜRLIMANN-KAUP, *op. cit.*, n. 122). Lorsque le propriétaire, qui a loué son immeuble à un locataire (ou à un fermier), l'aliène par contrat de vente en la forme authentique (art. 216 al. 1 CO) (titre d'acquisition), le nouveau propriétaire en acquiert la propriété après réquisition d'inscription (acte de disposition) et inscription au registre foncier (acte matériel) (art. 956 al. 1 et 972 CC). Le bail passe à l'acquéreur (art. 261 et 290 let. a CO et, pour le bail à ferme agricole, art. 14 LBFA) (HÜRLIMANN-KAUP, *op. cit.*, n. 544 s.).

L'aliénateur cède aussi au nouveau propriétaire la possession médiate qui est la sienne, par délégation de possession (*Besitzanweisung*), sans que la possession immédiate du locataire (ou du fermier) n'en soit affectée (art. 924 al. 1 1^{re} hypothèse CC ; cf. STEINAUER, *op. cit.*, n. 271 ss ; STARK/LINDENMANN, *op. cit.*, n^{os} 15 et 18 *ad* art. 924 CC ; SUTTER-SOMM, *op. cit.*, n. 1277).

Deuxièmement (consid. 3.2.2), le demandeur doit prouver qu'il a **perdu la possession** de la chose à la suite d'un **acte d'usurpation illicite**.

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.*, 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 médiate par un acte d'usurpation illicite ? La question est controversée en doctrine (cf. notamment HÜRLIMANN-KAUP, *op. cit.*, n. 183 et note 106 ; STARK/LINDENMANN, *op. cit.*, n^{os} 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. PETER HIGI, *Zürcher Kommentar*, n^o 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).

Dans la présente cause, le Tribunal fédéral **ne tranche que la première condition**. Après avoir écarté les arguments procéduraux de l'intimé en considérant que le premier juge avait tranché au fond sur la réintégrande si bien que la décision attaquée était bien finale (consid. 3.3.1-3.3.2), le Tribunal fédéral examine (consid. 3.3.3) l'approche de la cour cantonale. Celle-ci a considéré que le contrat de bail a été conclu entre l'ancienne propriétaire du domaine et les fermiers, le 25 novembre 2000. Le demandeur n'en est devenu propriétaire qu'ultérieurement le 15 octobre 2003. Les fermiers ont transmis leur exploitation à leur neveu, le défendeur. La cour cantonale en a déduit que le propriétaire n'a donc jamais eu la possession des immeubles, celle-ci ayant passé de la propriétaire précédente aux fermiers et de ceux-ci au défendeur.

Cette conception est en contradiction manifeste avec les règles sur le transfert de la possession des art. 922 ss CC. Lorsque le propriétaire qui a affermé son immeuble aliène celui-ci, par contrat de vente en la forme authentique (art. 216 al. 1 CO), il cède aussi à l'acquéreur la possession médiate qui est la sienne, par délégation de possession (*Besitzanweisung*), sans que la possession immédiate des fermiers n'en soit affectée (art. 924 al. 1 1^{re} hypothèse CC), puisque le bail à ferme agricole passe à l'acquéreur (art. 14 LBFA). Il est arbitraire d'appliquer à l'acquisition ensuite de cession volontaire de la possession par l'aliénateur à l'acquéreur une solution que la doctrine, citée par l'arrêt attaqué, n'a appliquée qu'à l'acquisition d'un immeuble par acte officiel, dans le cadre d'une vente aux enchères publiques après faillite (art. 656 al. 2 CC ; arrêt 4A_632/2009 du 5 janvier 2010 consid. 2.1 ; STARK/ERNST, *op. cit.*, n^o 3 *in fine ad* art. 927 CC, repris par PASCAL PICHONNAZ, in *Commentaire romand*, Code civil II, 2016, n^o 3 *ad* art. 927 CC) ; l'art. 261 al. 1 CO et l'art. 14 LBFA mettent certes sur un même pied l'aliénation de la chose louée et son enlèvement dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, mais c'est uniquement en ce qui concerne le rapport contractuel de bail qui passe à l'acquéreur ; il n'est pas nécessaire de trancher ici comment se transfère la possession dans le cadre de l'exécution forcée.

Il s'ensuit qu'il doit être admis que le recourant, propriétaire actuel de l'immeuble, en est le possesseur médiat (première condition de l'art. 927 al. 1 CC).

Le Tribunal fédéral **admet le recours** et renvoie la cause à la cour cantonale pour examen et décision sur la deuxième condition de l'action possessoire de l'art. 927 al. 1 CC, soit sur la question de savoir s'il y a eu ou non un acte d'usurpation illicite de la part du neveu des anciens fermiers.

III. Analyse

La réintégrande de l'art. 927 al. 1 CC porte uniquement sur la protection de la possession et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Dans le cas d'espèce, le demandeur avait déposé une requête de mesures provisionnelles visant à la libération du domaine. Selon le résumé du Tribunal fédéral, ce demandeur avait « *introduit, principalement, une action possessoire, avant procès au fond et, subsidiairement, 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* ». Le CPC ne soumet pas la réintégrande à une procédure spécifique. En particulier, il ne prévoit pas que l'action possessoire serait en toute hypothèse soumise à la procédure sommaire (CPra actions-BOHNET, § 54 N 11 ; BSK ZGB II-ERNST, Vor. Art. 926-929, N 37 ss ; CR CC II-PICHONNAZ, art. 927 N ; STARK/LINDENMANN, Vor. Art. 926-929, N 106 ; SCHMID/URLIMANN-KÄUP, op. cit., N 250a-250b ; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Tome I, N 358 ; THOMAS SUTTER-SOMM, Eigentum und Besitz, SPR V/1, Bâle 2014, p. 616 N 1346 s. ; TAPPY, note in JdT 2009 III 85, 90 ss). Elle n'est pas mentionnée à l'art. 249 let. d CPC. Au vu de son but et des conditions qu'elle implique, elle est particulièrement adaptée à la procédure du cas clair (CPra actions-BOHNET, § 54 N 11, 15 ; CR CC II-PICHONNAZ, art. 927 N 25 ; SCHMID/URLIMANN-KÄUP, Sachenrecht, 5^e éd., Zurich 2017, N 250a ; TAPPY, note in JdT 2009 III 85, 91). Lorsque l'état de fait ou la situation juridique n'est pas limpide au sens de l'art. 257 CPC, on peut aussi envisager qu'elle intervienne comme une mesure provisionnelle *sui generis* dans le cadre d'une action mobilière ou en revendication, si le demandeur rend vraisemblable que les conditions de l'art. 927 al. 1 CC sont réunies (CPra actions-BOHNET, § 54 N 11, 15 ; dans le même sens : CR CC II-PICHONNAZ, art. 927 N 26). L'exigence du dommage difficile à réparer de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est réalisée à notre sens par l'usurpation illicite privant de la possession (comp. CPC-BOHNET art. 261 N 11). Si elle est accordée sous l'angle des mesures provisionnelles, la protection possessoire n'interviendra que dans l'attente d'un jugement au fond (voir TAPPY, note in JdT 2009 III 85, 93 ; SCHMID/URLIMANN-KÄUP, op. cit., N 251 ; contra : TC FR, arrêt du 2 décembre 2014, 101 2014 89, selon lequel les actions possessoires sont par principe tranchées comme mesures provisoires, mais sans nécessité de les valider. Voir en revanche TC FR, arrêt du 23 février 2016, 101 215 126 qui examine la question sous l'angle du cas clair).

Le Tribunal fédéral semble retenir que la réintégrande serait par nature soumise à la procédure sommaire, puisqu'il l'examine dans le cas d'espèce sans prise en compte des conditions du cas clair ou des mesures provisionnelles (le cas échéant *sui generis*). Certes, la procédure sommaire est la procédure la plus adaptée à la réintégrande (comp. CJ GE, arrêt du 2 mai 1985, SJ 1985 474), mais il semble difficile de faire abstraction des exigences du Code, sauf à considérer que cette procédure tomberait implicitement dans la liste de l'art. 249 let. d CPC, ce que la doctrine ne retient pas (TAPPY, note in JdT 2009 III 85, 90 ss, détaillé sur la question ; CPra actions-BOHNET, § 54 N 11 ; BK-STARK/LINDENMANN, Vor. Art. 926-929, N 106 ; SCHMID/URLIMANN-KÄUP, op. cit., N 250a ; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Tome I, N 358 ; SUTTER-SOMM, op. cit., p. 616 N 1346 s. ; BSK ZGB II-ERNST, Vor. Art. 926-929, N 37 ss, 41 ss ; contra : BERGER-STEINER/SCHMID, ZGB Kommentar, 3^e éd. Zurich 2016, art. 929 N 6). Autant dire que la réintégrande, hors cas clair ou mesures provisionnelles, est soumise à la procédure simplifiée ou ordinaire – suivant la valeur litigieuse –, avec préalable de conciliation (CPra actions-BOHNET, § 54 N 11, 13).

Quant aux conditions matérielles de la réintégrande – la possession antérieure et sa perte par un acte d'usurpation illicite –, il est juste qu'en l'espèce, comme le retient le Tribunal fédéral, la première exigence est remplie : le propriétaire bailleur acquéreur de l'immeuble après sa mise en location en est possesseur originaire et médiateur, le locataire possédant à titre dérivé et immédiat. Ce n'est pas le cas en revanche lorsqu'un bien est acquis aux enchères alors que le propriétaire ayant perdu son bien refuse de quitter les lieux (comp. BSK ZGB II-ERNST, art. 927 N 3 ; CR CC II-PICHONNAZ, art. 927 N 3). On conçoit mal dans ce cas que l'inscription au registre fasse de l'acquéreur un « ancien possesseur » privé de celle-ci par un acte d'usurpation.

La seconde exigence, à savoir la perte de la possession par un acte d'usurpation illicite, et qui doit encore faire l'objet d'une analyse au niveau cantonal, soulève plus de difficultés. Elle ne serait pas remplie en droit allemand, puisqu'il résulte de l'art. 869 BGB que la possession médiate n'est protégée que par le biais de la possession immédiate (voir BK-STARK/LINDENMANN, Vor. Art. 926-929, N 50 et les réf. doctrinales). Or en l'espèce, le possesseur immédiat, mis volontairement en possession à l'époque, a lui-même remis de son plein gré le domaine à un tiers. Ce possesseur immédiat ne pourrait donc pas agir par la réintégrande. Cependant, le possesseur immédiat ne respecte pas la volonté du possesseur médiate en transférant la possession à un tiers. Le propriétaire se trouve ainsi atteint dans sa possession médiate (comp. BK-STARK/LINDENMANN, Vor. Art. 926-929, N 33). La doctrine majoritaire suisse admettant que la possession médiate est protégée pour elle-même (voir BK-STARK/LINDENMANN, Vor. Art. 926-929, N 51 et les exemples jurisprudentiels en matière de trouble à la possession ; Hans HINDERLING, Der Besitz, TDPS V/1, p. 451), la réintégrande ne semble pas exclue dans un tel cas, le tiers entrant dans les locaux après la fin du bail, en lieu et place de l'ancien locataire qui perd à cette occasion toute possession. Cette situation se distingue de l'hypothèse du refus de restitution des locaux au bailleur à la fin du bail, puisque dans ce cas le locataire auquel avait été remise volontairement la possession demeure possesseur immédiat (voir BSK ZGB II-ERNST, art. 927 N 2 ; BK-STARK/LINDENMANN, art. 927 CC N 16, Vor. art. 926-929 CC N 60 s. ; CR CC II-PICHONNAZ, art. 927 N 6), comme il reste possesseur médiate en cas de sous-location (CJ GE, arrêt du 2 mai 1985, SJ 1985 474).