

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5P.101/2003 /frs

Arrêt du 4 juin 2003
Ile Cour civile

Composition
Mme et MM. les Juges Raselli, Président,
Nordmann et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
les époux X. _____,
recourants, représentés par Me Suzanne Cassanelli, avocate, rue de la Terrassière 41, 1207
Genève,

contre

SI Y. _____ SA,
SI Z. _____ SA,
intimées,
toutes les deux représentées par Me Dominique Lévy, avocat, rue Charles-Galland 15, 1206 Genève,
Première Section de la Cour de justice du canton de Genève, place du Bourg-de-Four 1, case postale
3108, 1211 Genève 3.

Objet
art. 9 Cst. (action en réintégration),

recours de droit public contre l'arrêt de la première Section de la Cour de justice du canton de Genève
du 30 janvier 2003.

Faits:

A.
Par actes notariés des 1er juin, 10 juin et 13 août 1987, les époux X. _____ sont devenus
propriétaires de l'intégralité de l'immeuble sis au n° xx de la rue à Genève, ainsi que du 16% de
l'immeuble contigu sis au n° yy de la même rue, correspondant à l'attique dudit bâtiment.

Ces deux immeubles immatriculés au Registre foncier ne comprennent que les parties construites à
partir du premier étage. Tout ce qui se trouve en dessous était propriété des sociétés anonymes
immobilières SI C. _____ A à G SA, comprenant des servitudes en faveur du Centre Commercial
Y. _____.

B.
Par "convention de bail à loyer" du 1er janvier 1996, le Centre Commercial Y. _____, agissant par
A. _____, permet aux époux X. _____ d'occuper quatre places de parc à voitures selon les
modalités suivantes (cf. P. 3 chargé demandeurs du 29 août 2002) :

"a) 2 places leur sont réservées au troisième sous-sol gratuitement, attachées à la propriété-
occupation des attiques xx et yy (une place par attique).

b) 2 places de parking leur sont données à bail, avec droit d'occuper l'une quelconque des places
libres au premier et au deuxième sous-sol. Ce bail produit également ses effets pour toute la durée
effective de l'occupation des deux attiques. (...) [Le loyer est fixé à] deux cent cinquante francs (TVA
comprise) par mois et par carte d'accès, soit cinq cent francs par mois pour les cartes."

C.
Les 20 août 1999 et 18 septembre 2000, la SI Y. _____ SA et la SI Z. _____ SA furent
constituées dans le but de reprendre la totalité du capital-actions des SI C. _____ A à G SA.

Le 22 septembre 2000, la SI Z. _____ SA, titulaire des droits de propriété sur des locaux "sis aux
niveaux 2 (1'412 m2), 3 (1'412 m2) et 4 (1'412 m2)", ainsi que sur la totalité du troisième sous-sol,
remit à bail tous ces locaux et surfaces à la banque B. _____, pour une durée de 10 ans à courir

dès le 1er juillet 2001.

Dès fin 2001, la banque B._____ se plaignit de l'occupation des places de parc par les époux X._____. Le 14 mai 2002, le bailleur prit des mesures concrètes (modification du code magnétique des cartes d'accès) pour que les époux X._____ ne pussent plus accéder au parking du troisième sous-sol; leurs véhicules furent mis en fourrière.

D.

Après être vainement intervenus auprès des différents responsables pour trouver une solution amiable à ce différend, les époux X._____, par acte du 29 août 2002, agissent en réintégration devant le Tribunal de première instance du canton de Genève contre les sociétés anonymes immobilières SI Y._____ SA et SI Z._____ SA.

Par jugement du 5 novembre 2002, le Tribunal de première instance a débouté les époux X._____ des fins de leur requête. Il a considéré en substance que ceux-ci n'avaient pas rendu vraisemblable que le droit personnel qu'ils invoquaient serait opposable aux nouveaux propriétaires des locaux, lesquels avaient quant à eux établi être au bénéfice d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC.

Par arrêt rendu le 30 janvier 2003 sur appel des époux X._____, la première Section de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance (cf. plus en détail consid. 2 infra).

E.

Agissant par la voie du recours de droit public pour arbitraire, les époux X._____ concluent avec suite de frais et dépens à l'annulation de cet arrêt. Une réponse au recours n'a pas été demandée.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Selon une jurisprudence constante, le recours en réforme est irrecevable contre un jugement cantonal de dernière instance rendu sur une action possessoire au sens des art. 927 al. 1 et 928 al. 1 CC, car un tel jugement n'est pas une décision finale au sens de l'art. 48 OJ (ATF 113 II 243 consid. 1b et les arrêts cités). En effet, les actions possessoires ne visent en principe qu'au rétablissement et au maintien d'un état de fait antérieur; sous réserve de l'art. 927 al. 2 CC, qui prévoit l'exception tirée du meilleur droit, elles ne conduisent pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait, mais n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, car une procédure engagée sur le terrain du droit peut mettre fin aux effets d'une décision portant sur la protection de la possession (ATF 113 II 243 consid. 1b et les arrêts cités). En revanche, une telle décision clôt la procédure introduite quant à la protection de la possession et doit, en conséquence, être considérée comme une décision finale au sens de l'art. 87 OJ; même si l'on devait lui attribuer un caractère provisoire, elle pourrait pour les mêmes motifs être déferée au Tribunal fédéral, à l'instar d'une décision rendue en matière de mesures

provisionnelles (ATF 118 II 369 consid. 1 et les arrêts cités; 126 III 261 consid. 1 et les références citées), par la voie du recours de droit public (arrêt non publié 4P.155/1992 du 5 novembre 1992, consid. 2a et les références). Il s'ensuit que le recours est recevable sous l'angle des art. 84 al. 2 OJ - qui pose le principe de subsidiarité absolue du recours de droit public par rapport aux autres moyens de droit au tribunal fédéral ou à une autre autorité fédérale - et 87 OJ. Formé en temps utile contre une décision prise en dernière instance cantonale, il est également recevable du chef des art. 89 al. 1 et 86 al. 1 OJ.

1.2 Saisi d'un recours de droit public pour arbitraire, le Tribunal fédéral ne prend pas en considération les allégations, preuves ou faits qui n'ont pas été soumis à l'autorité cantonale; nouveaux, ils sont irrecevables (ATF 119 II 6 consid. 4a; 118 III 37 consid. 2a et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral s'en tient dès lors aux faits constatés par l'autorité cantonale, à moins que le recourant ne démontre que ces constatations sont arbitrairement fausses ou incomplètes (ATF 118 la 20 consid. 5a p. 26). En l'occurrence, les recourants, qui invoquent uniquement une application arbitraire du droit fédéral, ne soutiennent pas que les constatations de fait de l'autorité cantonale seraient arbitrairement fausses ou incomplètes. Le Tribunal fédéral s'en tiendra par conséquent aux faits ressortant de l'arrêt attaqué, sans égard pour la présentation des faits contenue dans le recours de droit public, qui est reprise du mémoire d'appel présenté à l'autorité cantonale.

1.3 Selon l'art. 90 al. 1 let. b OJ, l'acte de recours de droit public doit contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Il s'ensuit que celui qui forme 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 l'autorité de recours jouit d'un libre pouvoir d'examen (ATF 128 I 295 consid. 7a p. 312; 117 la 10 consid. 4b; 110 la 1 consid. 2a; 107 la 186 et la jurisprudence citée). En particulier, il ne peut se contenter d'opposer sa thèse à celle de

l'autorité cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que la décision attaquée repose sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables (ATF 125 I 492 consid. 1b; 120 Ia 369 consid. 3a; 86 I 226).

2.

La motivation en droit de l'arrêt attaqué, dans ce qu'elle a d'utile à retenir, est en substance la suivante :

2.1 La convention conclue le 1er janvier 1996 avec le Centre Commercial Y._____, agissant par A._____, en vertu de laquelle les recourants possédaient les deux places de parc litigieuses au troisième sous-sol dudit centre, constitue manifestement un contrat de prêt à usage; celui-ci se conclut essentiellement dans l'intérêt de l'emprunteur et est donc gratuit par définition, ce qui le distingue du contrat de bail qui est en principe onéreux.

2.2 La réintégration, prévue par l'art. 927 CC, a pour but de protéger la possession, soit le fait; elle oblige quiconque usurpe une chose en possession d'autrui à la lui rendre, même s'il y prétend un droit préférable, ce sous réserve du cas où l'usurpateur établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au possesseur. Constitue une usurpation de la possession l'acte par lequel une personne enlève au possesseur la maîtrise effective de la chose. En l'occurrence, les recourants s'étant vu interdire l'accès à leurs deux places du troisième sous-sol par modification du code magnétique des cartes d'accès, il s'agit bien d'une usurpation de la possession.

2.3 L'art. 927 al. 2 CC prévoit une exception au principe de l'obligation de rendre la chose usurpée pour le cas où le défendeur établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur. En l'espèce, les intimées ont établi, en produisant le contrat de bail du 22 septembre 2000, leur droit préférable dès lors qu'elles ont, en tant que nouveaux propriétaires et titulaires d'un droit réel, remis à bail à la banque B._____ les places de parc sises au troisième sous-sol. Le prêt à usage consenti en son temps aux recourants par A._____ n'est pas opposable aux sociétés immobilières intimées. L'action en réintégration doit ainsi être rejetée.

3.

3.1 Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir admis de manière arbitraire un droit préférable des intimées qui résulterait de la conclusion d'un contrat de bail avec un tiers portant sur les places de parc dont ils étaient possesseurs. En effet, le défendeur à l'action en réintégration doit invoquer son propre droit préférable et non celui du nouveau possesseur de la chose, sans quoi il suffirait au défendeur de démontrer que la chose est possédée par un nouveau possesseur pour faire échec à la protection qu'accorde l'art. 927 CC au possesseur dépossédé de la chose par usurpation.

Les recourants font également grief à l'autorité cantonale d'avoir retenu de manière arbitraire et sans motivation qu'ils étaient liés à l'ancien propriétaire des locaux litigieux par un contrat de prêt à usage. Ils relèvent que les intimées n'auraient "qualifié cette relation de prêt qu'au plus soutenu des conditionnels", et soutiennent par ailleurs avoir "fait la démonstration s'agissant en particulier des deux dépôts qu'ils occupent dans le même immeuble et dont ils jouissent librement depuis 1987 qu'aucun prêt ne les a jamais liés au précédent propriétaire, la relation juridique en cause devant encore être qualifiée".

3.2 Il est douteux que ces griefs, essentiellement appellatoires, satisfassent aux exigences de motivation découlant de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (cf. consid. 1.3 supra). De toute manière, ils se révèlent infondés pour les motifs exposés ci-après.

3.2.1 En principe, comme la réintégration est une action possessoire, qui doit être distinguée du pétitoire (action fondée sur le droit sur ou à la chose), le défendeur ne peut exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose, comme le rappelle l'art. 927 al. 1 in fine CC (ATF 113 II 243 consid. 1b p. 245; Steinauer, Les droits réels, tome I, 3e éd. 1997, n. 344). L'art. 927 al. 2 CC apporte toutefois une exception à ce principe pour le cas où le défendeur établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur. Cette disposition vise, dans un souci d'économie de procédure, à ne pas donner gain de cause au demandeur à la réintégration qui aurait certainement tort dans un procès au pétitoire, par exemple à l'emprunteur tenu à restitution depuis longtemps face au propriétaire qui a réussi à lui reprendre de manière illicite l'objet prêté (Steinauer, op. cit., n. 346; Stark, Basler Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, 2e éd. 2003, n. 6 ad art. 927 CC).

3.2.2 En l'espèce, il est constant que les recourants possédaient les places de parc litigieuses en vertu d'un contrat passé en 1996 avec le précédent propriétaire du troisième sous-sol du Centre Commercial Y._____. La qualification de ce contrat comme prêt à usage (cf. consid. 2.1 supra) n'apparaît pas arbitraire, étant donné que l'usage des places de parc en question a été cédé à titre gratuit et non onéreux (cf. art. 305 CO et 257 CO; Tercier, les contrats spéciaux, 3e éd. 2003, n. 1735 et 1744; Reymond, Le bail à loyer/le bail à ferme/le prêt à usage, in Traité de droit privé suisse, vol. VII/1/1, 1978, p. 265).

Il n'est pas davantage arbitraire de considérer que le droit personnel découlant de ce contrat n'est pas

opposable aux intimées, qui ont établi avoir acquis la propriété du troisième sous-sol et qui ont ainsi établi, en tant que propriétaires de la chose, un droit préférable propre, même si la formulation ambiguë de l'arrêt attaqué sur ce point pourrait faire croire que le droit préférable qui fait échec à la restitution de la chose est le droit personnel du tiers qui loue depuis le 1er juillet 2001 la totalité du troisième sous-sol (cf. consid. 2.3 supra).

Il convient enfin d'observer qu'il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que l'action en réintégration porterait, outre sur les deux places de parc au troisième sous-sol, sur deux dépôts, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce moyen (cf. consid. 1.2 supra).

4.

En définitive, le recours se révèle mal fondé et ne peut qu'être rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens dès lors que les intimées n'ont pas été invitées à procéder et n'ont en conséquence pas assumé de frais en relation avec la procédure devant le Tribunal fédéral (art. 159 al. 1 et 2 OJ; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. V, 1992, n. 2 ad art. 159 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 2'500 fr. est mis à la charge des recourants.

3.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la première Section de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 4 juin 2003

Au nom de la IIe Cour civile

du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: