

L'action réintégrande : sa nature et ses conditions

Auteur : Arnaud Nussbaumer

Date : 6 avril 2018

[ATF 144 III 145](#) | [TF, 13.03.2018, 4A_197/2017*](#)

La décision sur l'action possessoire est une décision portant sur des mesures provisionnelles au sens de l'[art. 98 LTF](#). L'action possessoire protège avant tout le possesseur immédiat (par exemple le locataire d'un immeuble) contre les tiers, mais protège aussi le possesseur médiat (par exemple le propriétaire de l'immeuble).

Faits

Deux fermiers prennent à bail un domaine agricole pour une durée déterminée. Le contrat de bail est conclu entre eux et le propriétaire de l'époque. Il est convenu dans le contrat de bail à ferme que, à l'expiration de la durée du contrat, si le bailleur n'a pas lui-même d'enfant, il s'engage à remettre le bail à un neveu des deux fermiers. En cours de bail, **le propriétaire de l'époque vend son domaine à un nouveau propriétaire qui reprend alors le bail à ferme avec les deux fermiers.**

Avant l'expiration de la durée de la relation de bail à ferme, les deux fermiers et le bailleur (le nouveau propriétaire) concluent une convention de résiliation du contrat de bail à ferme. Au vu de cette convention, l'autorité foncière cantonale informe le bailleur qu'il n'est plus tenu de conclure une relation de bail à ferme avec un neveu des fermiers. **Le bailleur conclut donc un contrat de bail à ferme avec un tiers.**

Les deux fermiers et leur neveu mettent en demeure le bailleur de conclure un nouveau contrat de bail à ferme avec le neveu. **Les deux fermiers informent par la suite le bailleur du fait qu'ils ont transmis l'exploitation agricole à leur neveu.**

Le bailleur introduit alors **une action possessoire (réintégrande au sens de l'[art. 927 al. 1 CC](#))** contre le neveu, tendant à la restitution du fonds. Faute d'urgence, le Tribunal de première instance rejette l'action possessoire du bailleur. Le Tribunal cantonal fribourgeois rejette l'appel du bailleur au motif que **celui-ci n'aurait jamais été possesseur du fonds** et que dès lors, il n'est pas titulaire d'une action possessoire.

Le bailleur recourt contre cet arrêt au Tribunal fédéral, lequel est amené à déterminer si le bailleur est ou non titulaire d'une action possessoire contre le neveu.

Droit

Le Tribunal fédéral commence par expliquer que **la décision sur l'action possessoire est une décision (finale) portant sur des mesures provisionnelles** au sens de l'[art. 98 LTF](#), si bien que seule peut être dénoncée la violation d'un droit constitutionnel. Le Tribunal fédéral limite donc son examen à l'arbitraire.

Ensuite, le Tribunal fédéral explique 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, secondement, 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 (*bloesses Glaubhaftmachen*) ne suffit pas.

Concernant **la première de ces conditions (preuve de la possession)**, le Tribunal fédéral explique que 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*). 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, elle protège aussi le possesseur médiate, propriétaire de l'immeuble.**

Toujours en lien avec cette première condition, le Tribunal fédéral explique que **lorsque le propriétaire qui a affermé son immeuble aliène celui-ci, 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 1ère hypothèse CC](#)), puisque le bail à ferme agricole passe à l'acquéreur ([art. 14 LBFA](#)).

Partant, en l'espèce, lorsque le bailleur a acquis la propriété du domaine agricole litigieux de l'ancienne propriétaire, il a également acquis la possession médiate sur l'immeuble. L'instance cantonale est donc tombée dans l'arbitraire en considérant que le bailleur n'a jamais été possesseur du fonds litigieux.

Le Tribunal fédéral considère ainsi que **la première condition de l'action réintégrande est remplie**. Ce faisant, il admet le recours et renvoie la cause à l'instance cantonale pour qu'elle examine si la seconde condition précitée (l'existence d'un acte d'usurpation) est remplie ou non.

Note

Concernant **la seconde condition (acte d'usurpation)**, le Tribunal fédéral renvoie la question à l'instance cantonale mais relève toutefois ce qui suit : « [*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* ».

Dans le cas d'espèce, le bailleur n'a pas requis de mesures (super-)provisionnelles mais a agi directement par l'action de la réintégrande de l'[art. 927 CC](#) – qui elle-même donne lieu à une décision provisionnelle au sens de l'[art. 98 LTF](#). Le Tribunal fédéral profite de cet état de fait pour relever qu'il n'a jamais tranché la question de savoir si une action possessoire peut être accompagnée ou précédée d'une requête de mesures **superprovisionnelles** de l'[art. 265 CPC](#). Il relève toutefois que cela est en principe admis.

Il relève qu'il n'a jamais non plus tranché la question de savoir si des mesures **provisionnelles** peuvent être prises dans le cadre (ou avant l'introduction) d'une action possessoire, laquelle serait menée en procédure ordinaire ou simplifiée en fonction de la valeur litigieuse.