Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
5P.446/2004 /frs

Arrêt du 30 mai 2005
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Raselli, Président,
Nordmann, Escher, Meyer et Hohl.
Greffier: M. Braconi.

Parties
Hilton International Co.,
Hilton International (Switzerland) GmbH,
recourantes, toutes deux représentées par Me Edmond Tavernier, avocat,

contre

Société anonyme du Grand Cygne,
représentée par Me Vincent Jeanneret, avocat,
Immobergues SA,
représentée par Me Pierre-Louis Manfrini, avocat,
intimées
Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

Objet
action en revendication; contrat de management d'hôtel

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 8 octobre 2004.

Faits:
A.
A.a En 1972, la Société Anonyme du Grand Casino (ci-après la SA du Grand Casino) a acquis un droit de superficie distinct et permanent (n°3811) sur la parcelle n°6936, propriété de la Ville de Genève, en vue d'y construire un complexe hôtelier et immobilier; sur ce fonds sera édifiée la partie dite «avant» du complexe connu sous le nom de «Noga Hilton», qui comprend, en particulier, un hôtel, une salle de spectacle et de congrès, des locaux occupés par un casino, des appartements, un parking souterrain, des restaurants et des arcades commerciales. A la fin des années 1970, la SA du Grand Casino a acquis trois lots (n°1, 3 et 4) de la propriété par étages aménagée sur le droit de superficie distinct et permanent (n°7049) grevant la parcelle contiguë n°7007, propriété de Nessim Gaon; ces lots constituent la partie dite «arrière» du complexe hôtelier, comprenant notamment des parkings souterrains et des chambres d'hôtel.

Le 20 juillet 1978, la SA du Grand Casino a conclu, pour la partie «avant» du complexe hôtelier, un contrat intitulé «Management Agreement» (ci-après le contrat de management) avec la société américaine Hilton International Co., à laquelle s'est jointe par la suite la filiale suisse Hilton International (Switzerland) AG, devenue en 1999 Hilton International (Switzerland) GmbH (ci-après Hilton). En vertu de cette convention, la SA du Grand Casino s'engageait dans un premier temps à financer, construire, aménager et équiper l'hôtel, et la société Hilton s'engageait à assister la SA du Grand Casino pour la planification, la construction et l'aménagement de l'hôtel; après l'ouverture de l'hôtel, Hilton devait assurer la gestion et l'exploitation de celui-ci. Le 18 juin

1979, la SA du Grand Casino a délivré à Hilton une procuration.

Depuis l'achèvement et l'ouverture de l'hôtel en mai 1980, Hilton assure ainsi son exploitation. En 1990, le contrat de management a été étendu à la partie «arrière» du complexe, terminée entre-temps.
A.b Au début des années 1990, des créanciers gagistes de la SA du Grand Casino, dont l'UBS SA et le Crédit Suisse, ont entamé des poursuites en réalisation de gage immobilier, portant sur les parties «avant» et «arrière», en raison du non-remboursement de prêts hypothécaires consentis à la SA du Grand Casino pour la construction du complexe hôtelier. Dans le cadre de ces procédures, la SA du Grand Casino a cédé auxdites banques son droit au bénéfice d'exploitation («Owner's return»); Hilton s'en est acquittée directement en mains de ces dernières, mais cette cession n'a pas suffi à les désintéresser.
B.
Le 25 mai 2001, l'office des poursuites a procédé à la vente aux enchères du droit de superficie et des trois lots de propriété par étages. L'état des charges et les conditions de vente indiquaient dans la description des immeubles que la chaîne Hilton exploitait un hôtel dans les murs des bâtiments, aucun bail en sa faveur n'étant cependant mentionné, alors que la description de la partie «avant» faisait état de baux en faveur des exploitants de restaurants et du casino. Les conditions de vente prévoyaient que la prise de possession des biens adjugés aurait lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

En préambule à la vente, le préposé de l'office des poursuites a donné lecture d'une lettre que Hilton lui avait adressée le 2 avril 2001, sans se prononcer sur son contenu, pour l'informer que le «Management Agreement» serait opposable à tout nouvel acquéreur.

La partie «avant» a été adjugée à la SA du Grand Cygne pour la somme de 165'000'000 fr., et la partie «arrière» à Immobergues SA pour le prix de 58'000'000 fr. La Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral a confirmé l'adjudication (arrêt 7B.4/2002 du 21 mars 2002), puis précisé que la vente a pris effet le 22 mars 2002 (arrêt 7B.194/2002 du 10 décembre 2002).

Les adjudicataires ont autorisé, à bien plaire, la société Hilton à poursuivre l'exploitation de l'hôtel dans l'attente de la décision relative à la validité de la vente aux enchères et jusqu'à leur inscription en tant que propriétaires au registre foncier, tout en précisant que le contrat de management ne leur était pas opposable et que cette prorogation ne valait pas reconnaissance de l'existence d'un quelconque contrat entre elles.
C.
Le 13 juin 2002, la SA du Grand Casino a introduit contre la SA du Grand Cygne et Immobergues SA une action en constatation de l'existence d'un bail tacite portant sur les parties «avant» et «arrière» du complexe. La demande a été rejetée le 26 février 2003 par le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. La procédure d'appel contre ce jugement a été suspendue par la Cour de justice le 24 février 2004 à la suite de la faillite - le 8 janvier précédent (arrêt 5P.275/2003) - de la SA du Grand Casino.
D.
Le 8 octobre 2002, Immobergues SA et la SA du Grand Cygne ont ouvert action en revendication contre Hilton International Co. et Hilton International (Switzerland) GmbH devant le Tribunal de première instance de Genève, concluant à ce qu'il soit dit qu'elles sont seules et uniques propriétaires des trois lots de propriété par étages et du droit de superficie n°3811, et à ce que les défenderesses soient condamnées à leur restituer ces immeubles en les évacuant de leurs biens et de leurs organes, employés ou auxiliaires.

Les demanderesses contestent à la société Hilton le droit de continuer à exploiter l'hôtel par l'argument que le «Management Agreement» ne leur est pas opposable à la suite de l'adjudication lors des enchères forcées, ce contrat étant un mandat. Hilton estime, pour sa part, que cet accord doit être qualifié, du moins dans ses éléments essentiels, de bail à ferme, et qu'il est dès lors opposable aux adjudicataires des immeubles en vertu de l'art. 261 CO, auquel renvoie l'art. 290 CO.

Par jugement du 10 septembre 2003, le Tribunal de première instance a débouté les demanderesses; il a qualifié le contrat de management de contrat de bail à ferme, opposable aux nouveaux propriétaires.

Statuant le 8 octobre 2004 sur recours des demanderesses, la Cour de justice du canton de Genève a annulé ce jugement et condamné les défenderesses à évacuer les lots de propriété par étages et le droit de superficie de leurs biens, organes, employés ou auxiliaires; elle a considéré que le «Management Agreement» n'était pas un bail à ferme, sans qu'il soit nécessaire de décider s'il devait être qualifié de mandat ou de contrat innommé.
E.
Contre cet arrêt, les défenderesses exercent un recours de droit public et un recours en réforme au Tribunal fédéral. Dans le premier, elles concluent à l'annulation de la décision attaquée.

Les demanderesses proposent le rejet du recours.

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

Quoi qu'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.
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».
Quoi qu'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).
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.
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).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 50'000 fr. est mis solidairement à la charge des recourantes.
3.
Les recourantes verseront aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 50'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.
Lausanne, le 30 mai 2005
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: Le Greffier: