

BGer 4A_126/2014 vom 16. Dezember 2014

Bundesgericht, 2014-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_126_2014

FR: TF 4A_126/2014 du 16 décembre 2014

IT: TF 4A_126/2014 del 16 dicembre 2014

Erwägungen

E. 1.1

La constructrice dénonce une violation de l' art. 679 CC . La Cour d'appel aurait dénié à tort la légitimation passive de la commune en tant que propriétaire de la parcelle.

E. 1.2.1

En vertu de l' art. 679 al. 1 CC , celui qui est atteint d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire notamment pour obtenir des dommages-intérêts. Nonobstant le texte de cette disposition, la jurisprudence reconnaît la qualité pour défendre non seulement au propriétaire du fonds, mais aussi au titulaire d'un droit réel restreint ou d'un droit personnel permettant d'utiliser le fonds; le critère est la maîtrise de fait que la personne exerce sur le fonds (ATF 132 III 689 consid. 2.2). Dans le cadre d'un procès intenté par un autre propriétaire voisin lésé par le même glissement de terrain, le Tribunal fédéral a jugé que la commune de Lausanne, en constituant le droit de superficie, s'était démunie de la maîtrise de fait sur sa parcelle; la constructrice avait excédé ses droits dans l'exercice de la maîtrise sur l'immeuble, maîtrise qu'elle détenait seule. Il importait peu que la commune soit appelée à retirer un profit économique de l'exploitation des bâtiments à construire, et qu'elle se soit réservé un certain nombre de droits de nature contractuelle. Elle n'avait aucune influence sur la manière dont s'exerçait la maîtrise de fait du superficiaire. L'autorité de céans a laissé indécise la question de savoir si, dans certains cas, le propriétaire du sol peut également se voir reconnaître la qualité pour défendre au motif qu'il a conservé une certaine maîtrise de fait sur l'immeuble (ATF 132 III 689 consid. 2.3.4 et 2.4).

E. 1.2.2

La recourante oppose l'argumentation suivante: la commune avait conservé une certaine maîtrise de fait, en ce sens qu'elle lui avait imposé un "paquet ficelé", en particulier l'architecte et le nombre d'immeubles et d'appartements à construire. La commune avait en outre approuvé les plans de construction et s'était réservé le droit de contrôler l'entretien des immeubles. Un droit de retour anticipé était prévu en cas de faillite ou de mise en péril de la recourante. Enfin, la commune avait imposé un de ses hauts fonctionnaires au conseil d'administration de la constructrice. La recourante se prévaut aussi d'une critique doctrinale portée contre l' ATF 132 III 689 , selon laquelle le propriétaire du fonds engagerait aussi sa responsabilité lorsqu'il octroie un droit de superficie dans un but comportant des risques d'immissions pour le voisinage; en l'occurrence, la commune de Lausanne aurait dû attirer explicitement l'attention du superficiaire sur l'existence du rapport géotechnique et exiger de son cocontractant qu'il mette en oeuvre les mesures nécessaires pour que les travaux de construction ne nuisent pas au propriétaire voisin (PAUL-HENRI STEINAUER, note in DC 2007 64).

E. 1.2.3

La recourante ne fournit pas d'éléments qui justifieraient de s'écarter de la solution retenue dans l'arrêt précité à propos du même complexe de faits. En particulier, l'autre voisin lésé avait déjà soulevé l'argument selon lequel la commune était intervenue dans l'élaboration du projet et son financement, notamment en définissant le nombre d'appartements et leur typologie, et en se réservant des droits de regard quant à l'exploitation des immeubles et à la fixation des loyers (ATF 132 III 689 consid. 2.4.2). La commune a certes imposé l'architecte, mais rien n'indique qu'elle ait conservé un pouvoir dans la mise en oeuvre du projet, en particulier dans la marche des travaux. Le contrat de superficie précise que les plans ont été approuvés par les autorités compétentes, ce qui ne signifie pas que la commune, en tant que propriétaire, s'était réservé le droit d'approuver les plans. Par ailleurs, si la commune disposait d'un représentant au sein du conseil d'administration de la constructrice, l'on ne peut pas en déduire qu'elle contrôlait cet organe, et partant les décisions de la constructrice.

Certes, la commune avait intérêt à la création de logements à loyers modérés et à l'édification de bâtiments d'une certaine taille, nécessitant une excavation plus importante que des villas. Mais la constructrice, qui voulait elle aussi créer des logements à loyers modérés pour ses membres, a bénéficié de toutes les prérogatives du propriétaire dans la conduite des travaux, si ce n'est dans le choix de l'architecte; il n'apparaît pas que la commune ait imposé le bureau d'ingénieurs, qui est le principal responsable du dommage pour avoir sous-estimé les risques inhérents aux caractéristiques du sous-sol, pourtant mises en exergue notamment par le bureau d'études géotechniques. Il n'y a ainsi aucun motif de revenir sur la solution retenue dans l'arrêt publié.

E. 2.1

La recourante reproche aux juges d'appel d'avoir versé dans l'arbitraire en constatant qu'elle avait connaissance du rapport J._____ de 1986, respectivement en renonçant à retenir que la commune lui avait fait de fausses promesses sur la qualité du terrain. En droit, les juges cantonaux auraient dû déclarer inopérante la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de superficie, la commune ayant frauduleusement dissimulé les risques liés au sous-sol de la parcelle (art. 199 CO). La recourante ne pouvait prétendument pas réaliser la gravité du problème affectant le terrain et ses conséquences financières, qui seraient incompatibles avec la construction de logements à loyers modérés. Elle n'aurait jamais conclu le contrat si elle avait connu ces éléments.

E. 2.2

La Cour d'appel aurait arbitrairement passé sous silence le passage suivant d'une expertise privée réalisée par deux ingénieurs et un architecte à la requête de la compagnie d'assurance (expertise L._____/M._____/N._____ du 28 avril 1998) :

"A sa charge (réd.: celle de la commune) :

- En sa qualité de propriétaire du terrain, endosse la responsabilité causale en première ligne vis-à-vis des voisins, en cas d'ébranlement du terrain, etc.

- Indique au superficiaire, via le document A4 précité, que le terrain ne présente aucun problème particulier. Puis, lors de la séance du 23.11.94, sur la base des nouvelles explications de l'architecte A.A._____ concernant d'éventuelles constructions en sous-sol, il n'est pas en mesure d'avertir le superficiaire d'un danger à construire, une

prétendue "molasse rouge à moins 5 m. de profondeur" n'est pas un signe d'une géologie difficile, mais d'une excavation dans des terrains plus durs et donc plus onéreuse.

- Met à disposition du constructeur C._____ un terrain défectueux dont les particularités ne seront connues qu'au fur et à mesure des excavations."

Comme le relève la Cour d'appel, le juge n'est pas lié par les avis qu'expriment ces experts sur des questions juridiques telles que la responsabilité du propriétaire d'un bien-fonds. Il est vrai que l'extrait précité contient un élément de fait, en ce sens que la commune aurait donné une fausse information sur le terrain. Ceci dit, l'on ignore tout du document A4 évoqué par les experts privés, et la recourante ne dit mot à ce sujet. Le jugement de première instance mentionne l'existence d'une notice selon laquelle le terrain ne poserait pas de problème; les juges constatent que cette notice n'est pas datée et n'émane pas de la commune, et refusent donc de retenir que la commune aurait donné l'assurance que la parcelle ne posait aucun problème (jgt précité p. 120). La recourante n'explique pas en quoi cette analyse serait arbitraire, ce qui clôt toute discussion (cf. art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 249 consid. 1.4.3). En bref, l'autorité précédente n'a pas enfreint le droit fédéral en refusant de constater l'existence de fausses promesses données par la commune.

E. 2.3

La recourante conteste avoir eu connaissance du rapport J._____ de 1986. La cour se serait arbitrairement fondée sur les déclarations de l'architecte A.A._____ qui avait un intérêt à l'issue du litige; elle aurait méconnu un autre témoignage pourtant jugé "particulièrement sincère et convaincant", dont il ressort que la recourante n'avait aucune idée des problèmes du terrain.

La recourante propose la même argumentation qu'en appel, sans expliquer en quoi l'appréciation portée par l'autorité précédente serait arbitraire, ce qui entraîne l'irrecevabilité du grief. Il est au demeurant infondé. La séance du 23 novembre 1994 a fait l'objet d'un procès-verbal, dont il ressort que l'architecte A.A._____ a évoqué, en présence de la constructrice et de la commune, un rapport géotechnique mettant en évidence la présence de molasse rouge à moins de cinq mètres, qui engendrerait vraisemblablement des complications. La recourante avait donc à tout le moins connaissance de l'existence d'une étude géotechnique et d'un risque de complications liées à la nature du sol. Par ailleurs, la constructrice savait qu'un rapport géotechnique complémentaire était attendu, puisqu'elle avait cosigné en juin 1996 le mandat donné en ce sens au bureau E._____ SA. La Cour d'appel n'a donc pas versé dans l'arbitraire en refusant de constater que la constructrice n'avait aucune connaissance des problèmes concernant le sous-sol du terrain.

E. 2.4

En droit, force est de constater que l'omission de communiquer le rapport J._____ et d'évoquer les problèmes du sous-sol n'est pas de nature à fonder une responsabilité de la commune envers la constructrice. En juillet 1996, le bureau d'études géotechniques mandaté par l'atelier d'architecture et la recourante a identifié le risque inhérent au sous-sol, apportant même des informations supplémentaires par rapport au rapport J._____, qu'il a consulté. Le bureau a préconisé des mesures de sécurisation, en particulier l'ancrage des murs de soutènement, à l'instar du rapport J._____. Tant l'atelier d'architecture que le bureau d'ingénieurs ont reçu ce nouveau rapport. La connaissance de ces éléments n'a pas prévenu la survenance du dommage, qui est directement dû au fait que les mesures

préconisées n'ont pas été respectées. L'on ne peut donc pas reprocher à la commune d'avoir favorisé la survenance du dommage en occultant des informations qui auraient profité aux professionnels chargés des travaux de terrassement puisque ceux-ci, malgré les mises en garde, ont failli à leurs devoirs de mandataires. La recourante, qui ne prétend pas bénéficier de connaissances spécialisées en matière de construction, ne plaide pas qu'elle aurait exercé une surveillance de ses mandataires si elle avait connu les précautions particulières imposées par la nature du sol. Le fait qu'elle n'a pas cherché à se renseigner après la mise en oeuvre d'une étude géotechnique complémentaire montre qu'elle s'en remettait aux professionnels.

La recourante objecte aussi qu'elle n'avait pas connaissance de la gravité du problème et surtout de ses conséquences financières, et qu'elle n'aurait certainement pas contracté si elle avait eu ces informations, le coût des mesures de sécurisation étant prohibitif. Ce faisant, elle se place plutôt sur le terrain du vice de consentement. Quoi qu'il en soit, l'argument doit être rejeté.

La commune n'a pas intégré le rapport J. _____ dans le dossier présenté à la recourante, alors qu'elle l'avait fait pour la coopérative K. _____. Toutefois, il ne suffit pas d'établir qu'un autre partenaire potentiel ayant eu accès aux données litigieuses a refusé le projet pour démontrer que la recourante aurait elle aussi renoncé. Les experts ont clairement expliqué que la nature du sous-sol n'empêchait pas la construction de bâtiments, mais imposait des mesures de sécurisation avant et pendant l'excavation; la construction était réalisable sans dommage à condition de respecter ces mesures. Le dommage est directement dû au non-respect de celles-ci. Quant au coût de la sécurisation des fouilles, le jugement de première instance retient un montant de l'ordre de 500'000 fr., en concluant qu'une telle somme n'était pas de nature à dissuader la recourante de réaliser son projet, qui s'est en définitive chiffré à 15'121'500 fr. (jgt précité, p. 120). La recourante n'émet aucune critique à ce sujet.

L'administrateur-président de la première coopérative (K. _____) avait une mauvaise relation avec l'architecte A.A. _____ et a admis que cet élément suffisait déjà à le dissuader d'accepter le projet. De surcroît, l'on ignore sur quelles bases il a estimé que le projet n'était pas viable financièrement, ni quel était le budget de l'entité qu'il présidait. La tournure utilisée dans les décisions cantonales peut laisser accroire que l'administrateur a tiré des renseignements financiers du rapport J. _____. Toutefois, la lecture de ce document figurant au dossier révèle qu'il ne chiffre pas les conséquences financières des mesures de sécurisation liées à la nature particulière du sol; tout au plus envisage-t-il de limiter la fouille à la partie est du terrain "pour éviter le surcoût engendré par le soutènement des sols argileux" (pièce 107 du bordereau de la constructrice du 29 juillet 1999). S'agissant des complications causées par la nature du sol, ledit rapport mentionne les "graves difficultés" qui pourraient se produire lors de l'excavation en raison de la moraine argileuse, et la nécessité de consolider le mur par un système de paroi ancrée.

Au vu de l'ensemble des circonstances, il n'y a pas matière à pronostiquer que la recourante aurait renoncé au contrat si la commune lui avait soumis le rapport J. _____ et évoqué les problèmes liés au sous-sol du terrain.

E. 2.5

En bref, la cour cantonale n'a pas enfreint le droit fédéral en renonçant à retenir une responsabilité de la commune envers la constructrice.

E. 3

La recourante n'a pas développé d'argumentation subsidiaire remettant en cause les montants qu'elle est condamnée à payer à la propriétaire lésée. Il n'y a ainsi pas à revenir sur cette question (art. 42 al. 1 et 2 LTF).

E. 4

La recourante requiert de condamner la compagnie d'assurance à la relever de tout montant versé à la propriétaire lésée à concurrence de 1'325'349 fr. 50 plus intérêts à 5 % dès le 1er octobre 1997, alors que l'arrêt sur appel retient le montant de 1'320'349 fr. 50 plus intérêts dès le 14 mai 1998. Le recours ne contient aucune motivation à ce sujet, de sorte que ce chef de conclusions doit être déclaré irrecevable (art. 42 al. 1 et 2 LTF).

E. 5

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. En conséquence, la recourante supportera les frais et dépens de la présente procédure (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF). A cet égard, l'on précisera que la commune n'agit pas dans l'exercice de ses attributions officielles, de sorte qu'elle a droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF a contrario). En revanche, aucune indemnité n'est due au bureau d'ingénieurs, qui n'a pas déposé d'écriture. Il en est de même pour l'atelier d'architecture, qui a procédé sans avocat et ne fait pas état de frais particuliers (ATF 133 III 439 consid. 4).

Le règlement sur les dépens alloués à la partie adverse (RS 173.110.210.3) pose en substance les principes suivants: les honoraires d'avocat sont fixés en règle générale de façon proportionnelle à la valeur litigieuse, dans les limites du tarif, d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé par l'avocat (art. 3 al. 1 du règlement). Le juge peut fixer des montants inférieurs au taux minimum en cas de disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable et le travail effectif de l'avocat (art. 8 al. 2).

En l'occurrence, la recourante versera les indemnités suivantes: 12'000 fr. à la commune, dans les limites du tarif, mais en-deçà de la pratique forfaitaire du Tribunal fédéral, eu égard au travail accompli (sur cette pratique, cf. Bernard Corboz, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n° 35 ad art. 68 LTF); 7'000 fr. à la propriétaire lésée, en-deçà du tarif pour tenir compte du travail effectif (art. 8 al. 2 du règlement); 1'000 fr. au bureau d'études géotechniques, au regard du travail effectif et de l'absence d'intérêt direct à l'issue du litige (art. 8 al. 2); 2'000 fr. pour la compagnie d'assurance (art. 3 al. 1 et art. 4).

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