

BGer 5C.117/2005 vom 16. August 2005

Bundesgericht, 2005-08-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.117_2005

FR: TF 5C.117/2005 du 16 août 2005

IT: TF 5C.117/2005 del 16 agosto 2005

Regeste

dommages-intérêts selon art. 679 CC | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile - compte tenu de la suspension des délais prévue par l' art. 34 al. 1 let. a OJ - contre une décision finale prise par l'autorité suprême du canton, dans une contestation civile de nature pécuniaire (ATF 52 II 292 consid. 1 p. 292/293) dont la valeur litigieuse dépasse largement 8'000 fr., le recours est recevable au regard des art. 46, 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.

E. 2

La défenderesse se plaint d'une violation des art. 679 et 684 CC . Elle prétend en bref que la cour cantonale a qualifié à tort d'excessives les émissions résultant du chantier litigieux, en appliquant les critères relatifs à la réduction de loyer en raison des défauts de la chose louée, fondée sur l' art. 259d CO , au lieu des principes, selon elle bien plus stricts, posés en matière de droit de voisinage. Dans la mesure où une indemnité serait tout de même due, la défenderesse reproche à l'autorité cantonale d'avoir, en appliquant indirectement les règles du droit du bail, répercuté sur elle l'entier des réductions de loyer obtenues par les locataires des demanderesse, alors que l'action de l' art. 679 CC ne vise pas la pleine compensation du dommage, mais seulement celle du préjudice intolérable au sens du droit de voisinage.

E. 2.1

Selon l' art. 684 CC , le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1); sont interdits en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (al. 2). Le propriétaire victime de telles immissions peut agir en cessation ou en prévention du trouble ainsi qu'en réparation du dommage (art. 679 CC). Cette dernière norme ne consacre que la responsabilité du propriétaire qui excède son droit et ne le rend pas responsable des conséquences de l'exercice parfaitement conforme à la loi de son droit de propriété. Cependant, une construction peut entraîner des immissions qui, tout en étant inévitables et devant par là-même être supportées, dépassent largement par leur nature, leur intensité et leur durée ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation et l'exploitation d'un bien-fonds conformément aux règles du droit de voisinage. Estimant qu'il y avait là une lacune de la loi, le Tribunal fédéral l'a comblée en admettant que les immissions excessives inévitables ne peuvent en principe pas être interdites, mais que le propriétaire concerné a l'obligation d'indemniser équitablement le voisin qui subit de ce fait un dommage important

(ATF 91 II 100 consid. 2 p. 103 ss; 121 II 317 consid. 4c p. 327; 117 Ib 15 consid. 2a p. 17; 114 II 230 consid. 5a p. 237 et les références citées; arrêt C.228/1986 du 14 novembre 1986, in SJ 1987 p. 145; cf. aussi Franz Werro/Jean-Baptiste Zufferey, Les immissions de la construction, in Journées du droit de la construction, Fribourg 1997, vol. I, p. 57 ss, p. 69 ss). Pour déterminer si les immissions sont excessives et si le préjudice est important, le juge doit se fonder sur des critères objectifs, en se mettant à la place d'une personne raisonnable et moyennement sensible, et en prenant en considération l'ensemble des circonstances du cas particulier pour apprécier les intérêts en présence. Il dispose en la matière, comme du reste pour fixer l'indemnité équitable (art. 4 CC), d'un large pouvoir d'appréciation. Aussi le Tribunal fédéral n'intervient-il que lorsque l'autorité cantonale a manifestement outrepassé ce pouvoir (ATF 126 III 223 consid. 4a p. 227/228; 119 II 411 consid. 4c p. 416; 91 II 100 consid. 3 p. 7 et les références).

E. 2.2

En l'espèce, la Cour de justice a constaté, s'agissant du principe de l'indemnisation, que l'immeuble des demandresses était situé au centre-ville, dans une rue commerçante, et qu'il était affecté à un usage commercial. Les travaux entrepris par la défenderesse sur sa parcelle avaient d'abord consisté en la destruction d'un bâtiment préexistant, ce qui avait impliqué l'enlèvement de gravats par camions, puis en la construction d'un immeuble de huit étages comportant trois sous-sols. Il avait donc été nécessaire de procéder à des travaux d'excavation et au transport des déblais de terre par des camions. Ces travaux avaient duré plus de deux ans et avaient généré des nuisances sous forme de bruit, de trépidations, de poussière, de remontées de boue et de fréquents passages de véhicules lourds. Certaines arcades commerciales avaient en outre été obstruées par des échafaudages. Sur le vu de la nature, de l'ampleur et de la durée des travaux entrepris, de l'importance des réductions de loyer accordées (du 1er octobre, parfois du 1er septembre 1997 au 30 novembre 1998, pour un total de 86'382 fr.50 selon les décisions judiciaires exécutoires), du préjudice en résultant et, enfin, de l'affectation commerciale de l'immeuble propriété des demandresses, il apparaissait que les immissions provenant de la parcelle de la défenderesse ne se limitaient pas à des inconvénients passagers liés à la simple édification d'un bâtiment. Il y avait donc lieu d'admettre qu'elles avaient été excessives, du moins pendant la première année du chantier, et qu'elles avaient causé aux demandresses un préjudice important.

E. 2.3

Compte tenu des faits mentionnés ci-dessus et du large pouvoir d'appréciation dont le juge cantonal dispose dans ce domaine, on ne voit pas en quoi la Cour de justice aurait violé le droit fédéral, plus précisément les art. 679 et 684 CC , en considérant que les conditions d'octroi d'une indemnité équitable étaient réalisées. Il en va de même en ce qui concerne la fixation des dommages-intérêts. Sur ce point, l'autorité cantonale a d'abord relevé, à bon droit, qu'en incluant dans le calcul de l'indemnité équitable les réductions de loyer accordées aux locataires, d'un montant total de 86'382 fr.50, le Tribunal de première instance n'avait retenu que les dommages causés par des nuisances excessives, dès lors que le Tribunal des baux et loyers s'en était lui-même tenu aux émissions qui avaient dépassé les limites de la tolérance que se doivent les voisins. Les juges précédents ont au demeurant relevé qu'une réduction de loyer encore litigieuse, pouvant être évaluée au minimum à 29'400 fr., n'avait pas été retenue en première instance. Concernant les frais et honoraires incombant aux demandresse, seule la moitié, à savoir 23'922 fr., pouvait être prise en compte. Sur le vu de ces éléments, la Cour de justice a alloué aux deux sociétés

immobilières une indemnité totale de 110'000 fr. Déduction faite de la part des frais et honoraires incluse dans cette somme, les dommages-intérêts ont donc été fixés à 86'078 fr. (110'000 fr. - 23'922 fr.) alors que, selon l'arrêt entrepris, les diminutions de loyer supportées par les demanderessees s'élèvent à 115'782 fr. (86'382 fr. retenus par le Tribunal de première instance + 29'400 fr. non retenus). Le grief selon lequel l'intégralité de ces réductions aurait été répercutée sur la défenderesse tombe dès lors à faux. Celle-ci reproche en outre vainement aux juges précédents de s'être référés aux réductions de loyer accordées par le Tribunal des baux et loyers pour déterminer l'indemnité mise à sa charge. Lorsque, comme en l'espèce, l'amointrissement de l'usage de la chose louée a sa source dans le voisinage, notamment dans des immissions provenant de celui-ci, le tribunal des baux doit déterminer dans quelle mesure le preneur peut, raisonnablement et d'un point de vue objectif, s'attendre à user de la chose louée, respectivement à ne pas subir de nuisances. Seules les immissions excédant cette mesure constituent un défaut de la chose louée qui justifie une diminution de loyer au sens de l'art. 259d CO. Selon la jurisprudence topique du Tribunal fédéral, dans de tels cas, les principes posés dans le cadre des art. 679 et 684 CC, relatifs au droit de voisinage, sont applicables par analogie; une réduction de loyer exige ainsi que les nuisances excèdent, par leur nature, leur intensité et leur durée, ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation d'un bien-fonds conformément aux règles générales du droit de voisinage, et cela même si les travaux entrepris sont parfaitement conformes à la loi (arrêt C.144/1985 du 24 septembre 1985, in SJ 1986 195 consid. 1c p. 197/198). L'arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 relève certes que, depuis la révision du droit du bail entrée en vigueur en 1990, le droit à une réduction de loyer ne suppose plus un "usage notablement amoindri", comme le prévoyait l'art. 255 aCO. Quelle que soit la portée de cette remarque, elle est sans pertinence ici. En effet, il n'apparaît pas - et la défenderesse ne prétend pas de façon motivée - que le Tribunal des baux et loyers, qui, selon la Cour de justice, n'a retenu que les dommages causés par des émissions excessives, n'aurait pas procédé suivant les principes spécifiques du droit de voisinage.

E. 3.1

La défenderesse soutient en outre que les demanderessees ont enfreint leur obligation de réduire le dommage, prévue à l'art. 44 CO, en renonçant à appeler du jugement du Tribunal des baux et loyers qui admettait leur responsabilité contractuelle et sur la base duquel l'ensemble des réductions de loyer ont été accordées. Contrairement à l'opinion de l'autorité cantonale, un tel recours n'aurait pas été dénué de chance de succès car, dans le cas particulier, le chantier avait déjà commencé au moment de la conclusion du bail. Une réduction de loyer ayant ainsi été admise à tort par ce tribunal, la Cour de justice ne pouvait se fonder sur son jugement pour déterminer le préjudice subi par les demanderessees.

E. 3.2

L'obligation de réduire le dommage peut, dans certaines circonstances, imposer de recourir contre un jugement dont la condamnation à des dommages-intérêts - ou, comme en l'espèce, à une réduction de loyer - constitue le préjudice dont le remboursement est demandé à un tiers. Mais cette obligation ne signifie pas qu'un tel jugement doive a priori faire l'objet d'un recours; il faut qu'il existe de bons motifs pour cela. Par ailleurs, il est exact que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (arrêt C.144/1985 précité, in SJ 1987 195 consid. 1d p. 198). En l'occurrence, il résulte certes de l'arrêt déféré que le chantier avait

déjà débuté lorsque le bail en question a été conclu. En revanche, on ne trouve aucune constatation concernant le fait, décisif, que la locataire aurait à ce moment-là été suffisamment renseignée au sujet des atteintes qui ont finalement justifié une réduction de loyer. Au contraire, le Tribunal des baux et loyers constate expressément dans son jugement qu'elle ne pouvait prévoir l'ampleur de celles-ci. Mais la défenderesse ne s'exprime aucunement là-dessus. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'examiner dans quelle mesure l'obligation de réduire le dommage aurait commandé de recourir contre le jugement en cause. Au demeurant, la Cour de justice était d'autant moins liée par celui-ci que la défenderesse n'avait alors pas qualité de partie. La question de la diminution du dommage, respectivement de l'obligation d'attaquer ledit jugement ne revêt donc guère d'importance.

E. 4

En conclusion, le recours se révèle entièrement mal fondé et ne peut dès lors qu'être rejeté, aux frais de son auteur (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer des dépens, les demanderesses n'ayant pas été invitées à répondre.

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