Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.117/2005 /frs

Arrêt du 16 août 2005
IIe Cour civile

Composition
M. et Mmes les Juges Raselli, Président,
Nordmann et Escher.
Greffière: Mme Mairot.

Parties
C._____,
défenderesse et recourante, représentée par
Me Yves Jeanrenaud, avocat,

contre

A._____,
B._____,
demanderesses et intimées,
toutes deux représentées par Me Christian Buonomo, avocat,

Objet
dommages-intérêts selon l'art. 679 CC,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 18 mars 2005.

Faits:
A.
A.a Les sociétés immobilières A._____ et B._____ sont respectivement propriétaires des parcelles 4643 et 4642 de la Commune de Y._____. Un immeuble, principalement destiné à abriter des locaux commerciaux, est construit à raison de deux tiers sur la première de ces parcelles et d'un tiers sur la seconde. Jusqu'en novembre 2000, C._____ était propriétaire de la parcelle 7140, adjacente à la parcelle 4642.

A partir d'août 1997, C._____ a entrepris des travaux de destruction du bâtiment préexistant sur sa parcelle et de construction d'un nouvel immeuble comportant huit étages et trois sous-sols. Le chantier a été installé durant le mois d'août 1997 et la démolition de l'ancien bâtiment effectuée du 1er septembre au 31 octobre 1997 au moyen de marteaux-piqueurs, les gravats étant évacués par camions. De novembre 1997 à fin mars 1998 ont eu lieu des travaux d'excavation impliquant l'utilisation de pelles mécaniques et le transport de la terre par des camions, ainsi que des travaux de terrassement et de pose de parois moulées jusqu'à 14 mètres de profondeur nécessitant le coulage de béton. Les travaux de maçonnerie et de béton armé ont duré de fin mars à fin novembre 1998. D'octobre 1998 à juillet 1999, il a été procédé à la pose de façades en verre et, de fin mars à fin septembre 1999, aux aménagements intérieurs. La construction s'est achevée en octobre 1999 par l'enlèvement des échafaudages et des palissages entourant le chantier.

Il ressort des enquêtes ordonnées en première instance que ces travaux ont engendré pour le bâtiment propriété des sociétés immobilières susmentionnées des nuisances consistant en un bruit incessant, des trépidations, de la poussière et un passage continuel de camions. Par ailleurs, la rue donnant accès aux différents commerces

situés dans le bâtiment dont elles sont propriétaires n'a pas été accessible aux véhicules pendant plusieurs mois; certains magasins ont en outre été obstrués par des échafaudages. Des commerçants ont subi une perte de clientèle importante, certains ayant même été contraints de cesser leur activité durant quelque temps, voire définitivement. Enfin, des infiltrations d'eau se sont produites chez plusieurs locataires.
A.b De nombreux occupants du bâtiment propriété desdites sociétés immobilières se sont plaints des nuisances provoquées par les travaux sur la parcelle voisine et ont agi en réduction de loyer pour défaut de la chose louée. Conformément à différents jugements rendus par le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève et à l'accord conclu avec un de leurs locataires, A._____ et B._____ ont payé les sommes suivantes: 26'350 fr., 16'240 fr., 15'120 fr., 20'812 fr.50 et 7'860 fr., soit au total 86'382 fr.50, à titre de réductions de loyer. Elles se sont par ailleurs acquittées d'un montant de 47'844 fr.20 de frais et honoraires pour l'activité déployée par leur avocat.
B.
Par demande déposée le 4 septembre 2001, A._____ et B._____ ont assigné C._____ en paiement de 163'626 fr.70 avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 1998, se réservant d'amplifier ce montant. Elles réclamaient en substance, à titre de dommages-intérêts causés par les nuisances provenant du chantier situé sur la parcelle de la défenderesse, le paiement des sommes versées à leurs locataires en tant que réductions de loyer, à savoir 86'382 fr.50 plus 29'400 fr., ainsi que d'un montant de 47'844 fr.20 correspondant aux frais et honoraires supportés par elles, soit au total 163'626 fr.70.

La défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions pour le motif que les nuisances en question ne pouvaient être qualifiées d'excessives et que les demanderesses n'avaient encouru aucun préjudice.

Par jugement du 16 septembre 2004, le Tribunal de première instance du canton de Genève a condamné la défenderesse à payer aux demanderesses la somme de 134'226 fr.70 avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 1998.

Statuant le 18 mars 2005, la Cour de justice du canton de Genève a annulé ce jugement et réduit à 110'000 fr. le montant des dommages-intérêts dus aux demanderesses.
C.
La défenderesse exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 18 mars 2005, concluant au rejet de la demande.

Les intimées n'ont pas été invitées à répondre.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
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.
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 demanderesses, 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.
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).
2.2 En l'espèce, la Cour de justice a constaté, s'agissant du principe de l'indemnisation, que l'immeuble des demanderesses 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 demanderesses, 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 demanderesses un préjudice important.
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 demanderesse, 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 demanderesses 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'amoindrissement 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.
3.
3.1 La défenderesse soutient en outre que les demanderesses 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 demanderesses.
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.
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.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.

Un émolument judiciaire de 4’000 fr. est mis à la charge de la défenderesse.
3.
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 16 août 2005

Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: