Urteilskopf

83 II 375

51. Arrêt de la IIe Cour civile du 19 septembre 1957 dans la cause Perrin contre Vitra SA
Regeste (de):
Verantwortlichkeit des Grundeigentümers. Art. 679 ZGB.

1. Art. 679 ZGB schützt nicht nur den Eigentümer eines Nachbargrundstücks, sondern auch jedermann, der dieses Grundstück kraft eines beschränkten dinglichen oder eines persönlichen Rechtes besitzt, namentlich einen Mieter oder Pächter (Erw. 1).

2. Soweit die Voraussetzungen des Art. 679 ZGB zutreffen, haftet der Eigentümer für einen Schaden, der durch die Art der Ausführung von Bauarbeiten durch den von ihm beauftragten Unternehmer entsteht (Erw. 2).

3. Der für bauliche Arbeiten an einem Grundstück benützte öffentliche Boden ist, soweit er zu deren Ausführung dient, als Teil des Baugrundstückes zu betrachten (Erw. 2).

4. Die zur Ausführung solcher Arbeiten technisch notwendigen Werkplatzanlagen können Ursache einer Schädigung der Nachbarn sein, und ihre Aufstellung kann sich als Überschreitung des Eigentumsrechtes erweisen (Erw. 3).

5. Die sich aus baulichen Vorrichtungen auf einem Grundstück für die Nachbarn ergebenden Unzukömmlichkeiten dürfen gewisse Grenzen nicht überschreiten, die der Richter unter Berücksichtigung der gesamten Umstände und Abwägung der beidseitigen Interessen zu bestimmen hat (Erw. 3).

Regeste (fr):
Responsabilité du propriétaire. Art. 679 CC.

1. L'art. 679 CC protège non seulement le propriétaire d'un fonds voisin mais aussi celui qui en a la possession en vertu d'undroit réel limité ou d'un droit personnel, en particulier un locataire ou un fermier (consid. 1).

2. Dans la mesure où les conditions prévues par l'art. 679 CC sont réunies, le propriétaire répond du dommage causé par la façon dont l'entrepreneur chargé de la réfection d'un bâtiment exécute les travaux (consid. 2).

3. La voie publique utilisée pour des travaux faits à un immeuble, en tant qu'elle sert à leur exécution, doit être considérée comme faisant partie de cet immeuble (consid. 2).

4. Les installations d'un chantier qui sont techniquement nécessaires pour exécuter des travaux à un immeuble peuvent être la source d'un dommage pour les voisins et leur établissement peut constituer un excès du droit de propriété (consid. 3).

5. Les inconvénients résultant pour les voisins des constructions entreprises sur un immeuble ne doivent pas dépasser certaines limites qu'il appartient au juge de déterminer en tenant compte de l'ensemble des circonstances et en mettant en balance les intérêts en présence (consid. 3).

Regesto (it):
Responsabilità del proprietario. Art. 679 CC.

1. L'art. 679 CC non protegge soltanto il proprietario di un fondo vicino, ma anche colui che ne ha il possesso in virtù di un diritto reale limitato o di un diritto personale, segnatamente un locatario o un affittuario (consid. 1).

2. Nella misura in cui sono adempiute le condizioni previste dall'art. 679 CC, il proprietario risponde del danno causato dal modo in cui ha eseguito i lavori l'imprenditore incaricato di riparare l'immobile (consid. 2).

3. La strada pubblica adoperata per i lavori relativi ad un immobile deve, nella misura in cui serve alla loro esecuzione, essere considerata parte dell'immobile (consid. 2).

4. Le installazioni di un cantiere che sono necessarie tecnicamente all'esecuzione di lavori relativi ad un immobile possono essere la causa di un danno per i vicini e la loro erezione puòcostituire un eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà (consid. 3).

5. Gli inconvenienti che risultano per i vicini dalle opere erette su un fondo non possono eccedere certi limiti i quali sono determinati dal giudice con riguardo all'insieme delle circostanze e agli interessi reciproci delle parti (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 377

BGE 83 II 375 S. 377

A.- Marcel Righi est propriétaire d'un immeuble situé à la place de la Fusterie, à Genève. Il loue un magasin à Oscar Perrin, qui exploite un commerce de tabac, cigares et cigarettes. Le bâtiment contigu appartient à la société immobilière Vitra SA Une allée publique reliant la place de la Fusterie au passage Malbuisson est aménagée au rez-de-chaussée de l'immeuble de cette société. En été 1953, Vitra SA a fait procéder à la réfection de son bâtiment. L'entrepreneur de Garini, qu'elle avait chargé de cette transformation, obtint du Département des travaux publics du canton de Genève, le 14 juillet 1953, l'autorisation d'occuper le domaine public pendant les réparations. Au début d'août 1953, il dressa contre la façade de l'immeuble de Vitra SA un échafaudage qui reposait sur le trottoir et se trouvait en partie devant l'entrée du passage allant de la Fusterie à Malbuisson. Il installa également contre le bâtiment appartenant à Righi, au-dessus du magasin de Perrin, un auvent de planches destiné à en protéger la marquise et à empêcher les chutes de matériaux sur les piétons. Cet auvent cachait l'enseigne du commerce de Perrin et rendait impossible l'usage de la tente. Un chantier fut ouvert sur le bord du trottoir et la chaussée devant l'échafaudage et jusque devant le magasin de Perrin. Une bétonnière et un élévateur y étaient installés. Une paroi de planches, haute de 2 m au début des travaux et ramené à 1 m 40 à la fin de septembre, fut posée en travers du trottoir devant l'entrée de l'allée publique et jusque devant le magasin de Perrin; elle avait pour but de clore le chantier de ce côté et de protéger les piétons qui passaient de l'allée publique au trottoir devant le magasin de Perrin, ou vice versa. Les échafaudages et barrières furent enlevés le 10 ou le 11 mars 1954.

BGE 83 II 375 S. 378

Le 20 août 1953, Perrin se plaignit auprès de Vitra SA de ce que la palissade placée devant son magasin le cachait presque entièrement. Prétendant que son chiffre d'affaires avait beaucoup baissé, il réclama une indemnité de 50 fr. par jour. Il revint à la charge le 5 septembre 1953, mais n'obtint aucune réponse. De son côté, Righi protesta, par lettres des 4 et 21 septembre 1953, contre la façon dont les échafaudages et les barrières avaient été établis et contre la lenteur des travaux. Par exploit déposé le 21 septembre 1953, Perrin a ouvert

action contre Vitra SA et conclu à ce qu'elle fût condamnée à lui payer 8000 fr. avec intérêt à 5% dès le 15 août 1953 et une indemnité judiciaire de 800 fr. Il a allégué que l'échafaudage avait été appuyé sans droit contre le bâtiment de Righi, qu'il constituait un écran et une barricade interdisant pratiquement l'entrée de son magasin, que la paroi de planches donnait l'impression aux passants que l'allée reliant Malbuisson à la Fusterie était fermée, et qu'enfin les travaux auraient pu être exécutés plus rapidement. Il aurait préféré, disait-il en outre, que sa marquise et ses vitrines courussent le risque d'être brisées, plutôt qu'elles fussent protégées d'une façon qui cachait la vue de son commerce. Il a produit des décomptes pour démontrer que son chiffre d'affaires aurait été, pendant les mois d'août 1953 à février 1954, de 23 400 fr. inférieur à celui de la période correspondante de l'année précédente. Il a indiqué que sa marge de bénéfice était de 30%. Il a invoqué les art. 679, 684, 685, 928 CC, 41, 55, 58 et 59 CO. La défenderesse a conclu à libération. Elle a contesté toute faute et tout excès dans l'exercice de ses droits, et fait valoir que le trouble subi par Perrin était insignifiant. Elle a soutenu que les art. 679 et 928 CC n'étaient pas applicables, en particulier parce que les échafaudages étaient établis sur le domaine public et non sur son immeuble. Par jugement du 2 juin 1955, le Tribunal de première mstance de Genève a rejeté l'action de Perrin. Il a considéré



que l'art. 679 CC s'appliquait en l'espèce, mais n'a pas admis que Vitra SA aurait excédé son droit de propriété.

B.- Saisie d'un appel formé par Perrin, la Ire Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé ce jugement, le 29 mars 1957. Elle a estimé que Vitra possédait la qualité pour défendre et que l'art. 679 CC était applicable. Elle a chargé des experts d'examiner si, eu égard aux travaux effectués, les échafaudages, les palissades, l'auvent et le chantier étaient nécessaires et si ces installations auraient pu être conçues différemment de façon à causer moins de gêne aux voisins et notamment à Perrin, de comparer, le cas échéant, les inconvénients réellement subis par le demandeur à ceux que lui auraient occasionnés des installations mieux comprises, et de dire si les travaux avaient été inutilement traînés en longueur. Vu le rapport des experts et leurs explications orales lors de leur comparution personnelle, elle a estimé que la prétention de Perrin n'était pas fondée.

C.- Contre cet arrêt, Perrin a recouru en réforme au Tribunal fédéral, concluant principalement à l'allocation de 8000 fr. avec intérêt à 5% dès le 15.août 1953 et d'une indemnité de 800 fr. à titre de participation aux honoraires de son avocat, et subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle fixe le montant des dommages-intérêts et fasse administrer les preuves offertes devant elle. L'intimée conclut au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Selon la jurisprudence (RO 59 II 136/137, 73 II 154, 75 II 120, 79 I 204), les droits découlant de l'art. 679 CC n'appartiennent pas au seul propriétaire d'un fonds voisin mais à quiconque est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit. Celui qui a la possession d'un immeuble en vertu d'un droit réel limité ou d'un droit personnel, en particulier un locataire

ou un fermier, peut revendiquer la protection accordée à la propriété foncière par l'art. 679 CC (RO 59 II 136/137, 75 II 120). En l'espèce, le recourant, qui est locataire d'un magasin dans le bâtiment appartenant à Righi et qui prétend avoir subi un dommage du fait que Vitra SA aurait excédé son droit de propriété, a dès lors la qualité pour agir selon l'art. 679 CC.

2. Le propriétaire foncier a qualité pour défendre à une action fondée sur l'art. 679 CC non seulement lorsqu'il cause lui-même le dommage, mais également quand celuici est le fait d'une autre personne qui utilise directement l'immeuble et qui y est autorisée, en vertu soit du droit privé soit du droit public. Le Tribunal fédéral a jugé que le propriétaire peut être recherché selon l'art. 679 CC pour le fait de son locataire ou de son fermier (RO 44 II 36) et que la corporation publique qui est propriétaire d'un égout peut être actionnée à raison du dommage causé par les eaux usées des entreprises reliées, avec son autorisation, à sa canalisation (RO 75 II 121, 76 II 132/133). Dans le sens de cette jurisprudence, on doit admettre de même que le propriétaire répond du dommage provoqué par la façon dont l'entrepreneur, chargé de la réfection d'un bâtiment, exécute les travaux, en tant que les conditions prévues par l'art. 679 CC sont réunies. L'entrepreneur est, en ce cas, autorisé à utiliser directement l'immeuble et, dans la mesure où l'usage qu'il en fait constitue un excès dommageable, l'action de l'art. 679 CC peut être exercée contre le propriétaire, sans préjudice des droits que le lésé peut faire valoir contre l'entrepreneur lui-même en vertu de l'art. 928 CC ou de l'art. 41 CO. L'intimée conteste avoir la qualité pour défendre parce que seules les installations du chantier établies sur la voie publique peuvent être la cause du dommage dont se plaint le recourant. A son avis, l'action fondée sur l'art. 679 CC ne peut dès lors être dirigée que contre le propriétaire de cette voie publique, à savoir le canton de Genève. La Cour cantonale a rejeté avec raison cette argumentation. Elle a considéré à juste titre que, si les échafaudages, le chantier,



la paroi de planches et l'auvent ne se trouvaient pas à proprement parler sur le fonds de Vitra SA et reposaient sur la voie publique ou la dominaient, ils étaient cependant "établis en fonction directe des travaux" qui étaient effectués au bâtiment de l'intimée et qui ne pouvaient être exécutés sans emprunter le domaine public. Ainsi qu'elle le relève, ces installations étaient rattachées au fonds de Vitra SA Lorsqu'une voie publique est utilisée pour des travaux faits à l'immeuble, en vertu d'une autorisation officielle accordée par l'autorité compétente à l'entrepreneur qui en est chargé, elle doit être considérée, en tant qu'elle sert à leur exécution, comme faisant partie de cet immeuble. Il en est ainsi du trottoir et de la route sur lesquels se trouvaient les installations établies pour la réfection du bâtiment de Vitra SA Dans le même sens, le Tribunal fédéral a jugé (RO 59 II 176, 79 II 78) que pour déterminer, du point de vue de l'art. 58 CO, l'étendue d'un ouvrage, c'est-à-dire les choses et installations qu'il comprend, il faut en considérer la destination, et a admis qu'un ouvrage peut comprendre des parties qui sont la propriété de tiers. En l'espèce, l'intimée peut dès lors être recherchée en vertu de l'art. 679 CC, dans la mesure où elle a excédé son droit de propriété, alors même que les installations qui ont causé le dommage reposaient sur le domaine public.

3. Les experts désignés par l'autorité cantonale ont notamment admis que, eu égard aux travaux effectués à l'immeuble de la défenderesse, les échafaudages, la palissade et l'auvent étaient nécessaires, mais que celui-ci "aurait pu être établi au-dessus de la marquise, ce qui aurait évité de poser le panneau vertical cachant l'enseigne du magasin". Ils ont déclaré en outre que la durée des travaux n'était pas exagérée. La Cour de justice genevoise a estimé que, d'après le rapport et les explications des experts, seule la façon dont l'auvent avait été placé pouvait être retenue à la charge de Vitra SA, et considéré que le "fait que l'inscription Laurens était plus ou moins cachée" ne pouvait avoir causé un dommage à

Perrin. Elle a cependant perdu de vue que les installations d'un chantier peuvent être la source d'un dommage pour les voisins et que leur établissement peut constituer un excès du droit de propriété, même si elles sont techniquement nécessaires pour exécuter des travaux à un bâtiment. Il s'agit là d'une question de droit que le juge doit examiner en tenant compte de l'ensemble des circonstances. En l'espèce, il est constant que l'entrepreneur a porté atteinte aux droits du propriétaire voisin et du recourant en installant contre l'immeuble de Righi un auvent qui était fixé sur la marquise de béton, masquait l'enseigne du magasin et rendait impossible l'usage de la tente. L'intimée répond de cette violation des droits des voisins, car elle a été commise par l'entrepreneur qui utilisait directement son fonds avec son autorisation. La Cour cantonale déclare qu'elle ignore si c'est à la demande de Perrin que l'auvent a été placé de cette façon pour assurer de l'ombre à sa vitrine, vu que les perches de l'échafaudage l'empêchaient de se servir de la tente. Les pièces du dossier ne permettent cependant nullement d'admettre même l'éventualité d'un accord de Perrin à ce sujet. Il en ressort au contraire que le recourant a formulé des réclamations auprès de l'architecte Braillard, chargé de la conduite des travaux effectués par Vitra SA, et qu'au cours de l'échange de correspondance qui a suivi, il a continué à protester contre la manière dont les installations avaient été faites. On se trouve dès lors, sur ce point, en présence d'une inadvertance manifeste qui doit être rectifiée d'office conformément à l'art. 63 al. 2 OJ. L'auvent, qui masquait l'enseigne "Laurens" et qui, selon les constatations des experts reprises par la Cour cantonale, aurait pu être placé autrement de façon à la laisser visible, n'est pas la seule installation qui était de nature à nuire au commerce du recourant. Durant près de huit mois un chantier, comprenant notamment une bétonnière et un élévateur, une paroi de planches hautes tout d'abord de 2 m puis de 1 m 40 et des barrières furent



établis jusque devant le magasin de Perrin, qui était ainsi caché. En portant de la sorte atteinte aux droits du demandeur, Vitra SA a incontestablement excédé son droit de propriété, alors même que ces installations pouvaient être exigées du point de vue technique par les travaux effectués. Certes, comme l'admet avec raison l'autorité cantonale, il y a des inconvénients résultant des constructions entreprises sur un fonds qui doivent être supportés par les voisins (cf. en ce sens KOLB, Die Haftung des Grundeigenümers, Revue de droit suisse 1952, p. 145 a). Toutefois, ces inconvénients ne sauraient dépasser certaines limites qu'il appartient au juge de tracer en tenant compte, dans chaque cas, de l'ensemble des circonstances et en mettant en balance les intérêts en présence (cf., en ce qui concerne l'art. 684 CC, RO 79 I 205/206; pour le domaine d'application des art. 685 et 686 CC, HAAB, note 16 p. 455). En l'espèce, on doit admettre que l'atteinte portée aux intérêts de Perrin, dont le commerce a été pendant de longs mois caché et entouré d'installations qui en détournaient le public, dépasse manifestement ce qu'il peut être tenu de supporter. Il s'ensuit que Vitra SA a l'obligation de réparer le dommage causé au recourant dans la mesure où, par les travaux exécutés à son immeuble, elle a outrepassé les limites des inconvénients qu'elle pouvait faire subir d'une manière licite à ses voisms.

4. Estimant que la responsabilité de Vitra SA n'était pas engagée, la Cour cantonale ne s'est pas prononcée sur la question du dommage. La cause doit dès lors lui être renvoyée pour qu'elle statue sur ce point en faisant application en particulier de l'art. 42 al. 2 CO.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et l'affaire est renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle statue à nouveau dans le sens des considérants.