

## LA JURISPRUDENCE TURQUE ET SUISSE EN MATIERE DE RESPONSABILITE DU PROPRIETAIRE FONCIER(\*)

*Prof. Dr. Kemal OĞUZMAN*

### I. INTRODUCTION

Le menace créée par la pollution et la nuisance dans notre société contemporaine a fait, de ces dernières années, la protection du voisinage et de l'environnement, un sujet actuel et important qui intéresse des différentes disciplines parmi lesquelles le droit, avec ses dispositions préventives et répressives, tient une place prépondérante.

Le droit administratif, le droit pénal et le droit civil y trouvent un domaine assez large d'application. En droit civil ce sont les règles de voisinage et de la responsabilité du propriétaire foncier qui régissent principalement cette matière.

Une réglementation spéciale<sup>1</sup> serait souhaitable pour assurer la protection de l'homme et de son milieu naturel contre les atteintes

---

(\*) Rapport présenté à la Semaine juridique Turco - Suisse, Zürich 1980.

1) En Turquie, une loi promulguée en 1971 prévoit la protection des produits d'eau. Cette loi de caractère de droit public prohibe la pollution de l'eau (eaux intérieures et mer) et un décret du 28.6.1973 ordonne aux établissements industriels de prendre les mesures nécessaires pour que les déchets nuisibles ne s'écoulent pas aux endroits où on exploite les produits d'eau. D'autre part, les mesures prévues par les articles 268 ss de la Loi sur l'Hygiène publique, promulguée en 1930, servent aussi à la protection du voisinage et de l'environnement. Cf. Kemal Oğuzman, Rapport turc sur la protection juridique du voisinage et

nuisibles ou incommodantes<sup>2</sup>. Toutefois à la différence de plusieurs pays<sup>3</sup>, la Suisse et la Turquie ont l'avantage d'avoir dans leurs codes civils quelques dispositions directement applicables pour la protection du voisinage.

En effet l'article 661 du CCT et l'article 684 du CCS précisent que "Le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ces travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. — 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"<sup>4</sup>.

La sanction de la violation de ce principe est prévue par l'article 656 du CCT et l'article 679 du CCS comme suit: "Celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parcequ'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tout dommages-intérêts"<sup>5</sup>.

A ce sujet, une jurisprudence assez abondante du Tribunal Fédéral en Suisse qui interprète ou qui comble les lacunes de la loi a essayé de répondre aux exigences de la vie. En Turquie, depuis une dizaine d'années l'application de ces dispositions est de plus en plus remarquée.

---

de l'environnement. Travaux de l'Association Henri Capitant, Tome XXVII, 1976, p. 173.

Pour les règles des lois spéciales en Suisse cf. Pierre **Tercier**, Rapport Suisse, Travaux de l'Association Henri Capitant, Tome XXVII, 1976, p. 166.

2) Pour l'art. 24 septies de la Constitution fédérale suisse. Cf. **Tercier**, op. cit., p. 169.

3) Cf. Travaux de l'Association Henri Capitant, Tome XXVII, 1976.

4) Les articles 662 et 663 du CCT qui correspondent aux articles 685 et 686 du CCS prévoient spécialement les règles concernant les fouilles et constructions.

5) En outre, les articles 680 et 681 du CCT qui correspondent aux articles 706 et 707 du CCS réglementent spécialement la protection des sources.

Par cette étude, nous tenterons de comparer les jurisprudences des deux pays où presque les mêmes textes sont appliqués.

## II. LE CADRE DE LA RESPONSABILITE

### 1. Les personnes responsables.

L'article 656 du CCT et l'article 679 du CCS visent directement la responsabilité du propriétaire foncier. Pour le cas où l'auteur du trouble n'est pas propriétaire, le fondement juridique de sa responsabilité est discuté.

L'opinion dominante admet la responsabilité des titulaires d'un droit réel restreint qui ont une maîtrise effective sur le fonds et qui commettent un excès du droit qui leur est accordé<sup>6</sup>.

Le Tribunal Fédéral qui a eu au début l'occasion d'approuver cette opinion pour le titulaire du droit de superficie (JdT. 1963 I 173) s'en est expliqué d'une manière plus générale dans son arrêt du 23 Février 1978 (JdT 1978 I 604).

Par contre, la responsabilité des titulaires d'un droit personnel continue à être un sujet très discuté et la jurisprudence de la Cour de Cassation et celle du Tribunal Fédéral sur ce sujet paraissent être divergentes. Dans la doctrine suisse et turque<sup>7</sup> la majorité des

6) Pour la Suisse cf. **L'Huillier**, la responsabilité du propriétaire foncier selon l'art. 679 du CCS; ZSR 1952 (71), p. 61; **Hubert Bauer**, la responsabilité du propriétaire foncier (art. 679 CC). Les personnes responsables et les personnes protégées, Mémoires publiées par la faculté de droit de Genève, No. 39, 1973, p. 9.

Pour la Turquie cf. **Kemal Oğuzman/Özer Seliçi**, Eşya Hukuku (Les Droits Réels), 2. éd., Istanbul 1978, p. 547; **Jale G. Akipek**, Gayrimenkul malikinin mesuliyetinin hukuki neticeleri (Les conséquences juridiques de la responsabilité du propriétaire foncier), Istanbul 1955, p. 46.

L'opinion dominante admet la responsabilité exclusive du titulaire du droit réel restreint de son comportement qui consiste en un usage excessif de l'immeuble grevé. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas responsable.

7) Pour la Suisse cf. **Bauer**, op. cit., p. 11; Pour la Turquie cf. **Oğuzman/Seliçi**, op. cit., p. 548.

auteurs admettent que les titulaires d'un droit personnel ne peut être tenu responsable suivant l'article 679 du CCS et l'article 656 du CCT. D'après cette opinion, dans les cas où l'atteinte est le fait d'un titulaire de droit personnel (par exemple d'un locataire) ou tout autre personne autorisée à faire usage du fonds (clients, employés, invités, membre de famille, etc.) la responsabilité incombe au propriétaire ou au titulaire du droit réel restreint qui les a autorisés à faire usage du fonds. En effet, le propriétaire qui permet à des tiers d'exercer son pouvoir de disposer du fonds par actes matériels assume le risque d'un excès de son droit.

Cette solution est admise par la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation dans son arrêt du 18 Janvier 1977, No. 4028/450 (Yasa Dergisi, 1978 No. 9, p. 1585). Bien que le Tribunal Fédéral aussi a paru accepter la même opinion dans son arrêt du 19 Septembre 1957 (JdT 1958 I 349), il a expressément soutenu l'avis opposé dans son arrêt du 23 Février 1978 comme suit: "La responsabilité selon l'art. 679 CC résulte d'une atteinte dommageable (ou d'un danger) provenant d'un dépassement des limites que l'ordre juridique a fixé au propriétaire foncier et qui ressortent notamment des dispositions sur les rapports de voisinage (art. 684 ss CC). L'atteinte aux droits de voisin doit dès lors provenir de l'exercice de la maîtrise de fait sur le fonds, savoir son exploitation ou tout autre usage. C'est ainsi que le rattachement n'est pas par exemple, le critère formel de la propriété comme telle. — Peut exercer la maîtrise de fait non seulement le propriétaire d'immeuble, mais aussi le possesseur dérivé qui l'a reçu sous forme de droit réel restreint ou de droit personnel (art. 919 et 920 CC), tel par exemple, l'usufruitier ou le preneur d'un bail à ferme. A l'égard du voisin, ce possesseur n'a pas un droit plus étendu que le propriétaire à ce qu'il tolère ces actes. Au contraire, il est soumis exactement comme lui aux règles sur les rapports du voisinage. Or, si en matière de rapports de voisinage le simple possesseur est assimilé au propriétaire quant à l'exercice de la maîtrise de fait sur le fonds, il se justifie également de ne pas le traiter différemment quant à la responsabilité fondée sur l'article 679 CC" (JdT. 1978 I 605).

La solution de cet arrêt nous paraît assez discutable, car, l'article 679 du CCS (art. 656 CCT) sanctionne l'excès du droit de prop-

riété foncière. S'agissant des actes du propriétaire et des titulaires des droits réels restreints, l'atteinte provient de l'exercice de certains prérogatives inhérents à la propriété. Quant aux titulaires d'un droit personnel, ils n'ont pas de pouvoir issu de droit de propriété et ne peuvent pas être sujet à des devoirs qui découlent de la propriété<sup>8</sup>. Le titulaire d'un droit personnel ou autre personne qui a commis l'acte dommageable, peut être poursuivi suivant les principes généraux de la responsabilité civile (art. 41 ss COS et COT) à condition que cet acte soit un acte illicite. Mais lorsque cet acte a en même temps le caractère d'une atteinte excessive du droit pour le propriétaire qui a autorisé l'auteur à faire usage du fonds, cette responsabilité délictuelle du titulaire d'un droit personnel n'enlève pas la responsabilité du propriétaire foncier suivant l'article 679 du CCS et l'article 656 du CCT (JdT 1949 I 625; JdT 1951 I 133. L'arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 18 Janvier 1977, No. 4028/450, Yasa Dergisi, 1978, No. 9, p. 1585). Dans ce cas, entre le propriétaire responsable suivant l'article 679 du CCS et 656 du CCT et le titulaire d'un droit personnel responsable en vertu des dispositions de la responsabilité civile (art. 41 ss COS et COT), il existe une solidarité dite solidarité imparfaite (art. 51 COS et COT).

Lorsque l'acte commis par le titulaire d'un droit personnel constitue seulement un excès dans l'usage du fonds, la responsabilité n'incombe qu'au propriétaire qui a autorisé le titulaire du droit personnel à faire usage du fonds. Il est évident que les voisins ne sont pas tenus de tolérer de telles atteintes.

## 2. Les personnes protégées.

Bien qu'il existe en Suisse des auteurs qui admettent une légitimation active à tout tiers lésé par l'excès du droit de propriété<sup>9</sup> et que le Tribunal Fédéral s'est prononcé, dans quelques arrêts, de la protection de chaque individu (Jedermann) qui a subi un dommage en raison de l'excès commis (JdT. 1933 I 518; JdT. 1948 I 132)<sup>10</sup> dans ses arrêts postérieurs il a décidé que la légitimation active

8) **Bauer**, op. cit., p. 12.

9) Cf. **L'Huillier**, op. cit., p. 32, note 88.

10) En réalité, dans ces arrêts il n'était pas question de la légiti-

doit être refusée à des personnes qui n'ont qu'un droit d'usage qui ne le procure pas une maîtrise effective.

D'après les arrêts récents, la légitimation active appartient, outre le propriétaire, aux personnes qui possèdent l'immeuble atteint en vertu d'un droit réel restreint ou d'un droit personnel (JdT. 1949 I 625, JdT. 1958 I 348; JdT. 1963 I 166; JdT. 1978 I 599). Surtout dans le dernier arrêt cette solution est expliquée comme suit: "Selon l'art. 679 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écartier le danger, sans préjudice de tout dommages-intérêts. On pourrait en déduire que la légitimation active appartient à quiconque entend faire valoir qu'il a subi un dommage du fait qu'un propriétaire foncier a excédé son droit. Dans la doctrine et la jurisprudence, l'idée qui s'est imposée est toutefois que l'art. 679 CC a un champ d'application limité aux rapports de voisinage. L'action en responsabilité n'appartient qu'à celui qui est entravé dans l'utilisation, la jouissance ou l'exploitation d'un fonds voisin. Il faut ainsi avoir avec le fonds en cause une relation qui ne soit pas uniquement fortuite et momentanée. Le propriétaire du fonds n'est toutefois pas seul à avoir la légitimation pour agir, mais elle appartient aussi notamment au titulaire de droits réels restreints ou de droits de nature obligatoire, savoir entre autres le titulaire d'une servitude, le preneur de bail à loyer ou à ferme" (JdT. 1978 I 603).

Cette solution qui est conforme à la doctrine dominante en Suisse et en Turquie<sup>11</sup> est admise par la Cour de Cassation aussi (Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 12 Mai 1978, No. 4774/5433, *Yargıtay Kararları Dergisi* 1978, No. 7, p. 1091).

L'article 679 du CCS et l'article 656 du CCT protègent en principe les voisins de l'immeuble d'où provient le dommage par l'excès du droit de propriété. Mais il faut souligner que le titre

---

mation active d'un tiers quelconque. Dans le premier arrêt (JdT 1933 I 518) le demandeur était un locataire et dans le deuxième (JdT 1948 I 132) le demandeur était le propriétaire.

11) Pour la Suisse cf. **Bauer**, op. cit., p. 17 ss; pour la Turquie cf. **Oğuzman/Seliçi**, op. cit., p. 532.

de voisin varie suivant le norme du droit de voisinage qui est applicable au cas concret. Tribunal Fédéral considère comme voisin, non seulement celui dont le fonds jouxte immédiatement le fonds de celui qui abuse de son droit de propriété, mais encore celui qui subit un préjudice du fait d'une immission dans un cercle d'immeubles plus ou moins éloignés (JdT 1930 I 209; JdT 1956 I 261; JdT 1966 I 155). La jurisprudence de la Cour de Cassation reflète le même esprit de la manière suivante: Même les rapports des propriétaires des immeubles situés assez loin l'un de l'autre entre dans le concept du droit de voisinage prévu par l'article 661 du CCT. Toutefois la loi s'est délibérément abstenue de fixer un chiffre quelconque en ce qui concerne cette distance. Ainsi elle a acquis une grande flexibilité d'adaptation aux changements et aux développements accélérés de la vie moderne. Dans le cas où un immeuble se trouve dans la sphère d'influence de l'excès d'usage, les parties sont admises comme voisines (Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 12 Mai 1978, No. 4744/543, Yargıtay Kararları Dergisi, 1978, No. 7, p. 1091; et l'arrêt du 5 Mai 1978, No. 4975/5150, Yargıtay Kararları Dergisi, 1978 No. 8, p. 1275).

### III. LES CONDITIONS DE LA RESPONSABILITE

Pour qu'il y ait responsabilité prévue à l'article 656 du CCT et l'article 679 du CCS, la première condition requise est que le propriétaire excède son droit de propriété. Deuxièmement, il faut que cet excès du droit ait causé un préjudice. Ce dommage doit avoir un rapport de causalité adéquate avec l'excès du droit. Le danger de préjudice imminent donne au voisin le droit d'intenter une action en omission (prévention) du trouble.

Le Tribunal Fédéral et la Cour de Cassation ont admis que cette responsabilité est une responsabilité objective. Elle existe indépendamment de toute faute (JdT 1936 I 290; JdT 1944 I 523; JdT 1948 I 132. Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 18 Janvier 1977, No. 4028/450, Yasa Dergisi 1978, No. 9, p. 1585), mais elle suppose toujours l'existence d'un acte humain qui est en connexité avec l'exercice du droit de propriété sur un fonds et qui viole les restrictions légales du droit de propriété.

### 1. Excès dans l'exercice du droit de propriété.

Comme le Tribunal Fédéral a précisé dans son arrêt du 22 Mai 1967 qu' "Un excès du droit de propriété ne peut consister que dans un comportement du propriétaire qui est en connexité avec l'exercice du pouvoir du fait qu'il possède sur le fonds, avec l'exploitation ou tout autre usage dudit fonds. Des effets qui ont pour cause exclusivement des phénomènes naturels ne tombent pas sous la notion d'excès du droit de propriété. De même un comportement purement passif ne peut en règle générale fonder une responsabilité selon l'art. 670 CC, à défaut de connexité avec l'exploitation ou l'usage du bien fonds. Une omission ne peut être importante au regard de l'art. 679 CC que si le propriétaire du fonds ne prend pas les mesures nécessaires pour empêcher que des voisins ne soient exposés à des dangers causés actuellement ou naguère par l'usage ou l'exploitation du bien-fonds... En revanche, le simple fait de laisser subsister dans sa propriété un état de fait résultant uniquement de phénomènes naturels ne tombent pas sous le coup de l'art. 679 CC précisément parce que le rapport de connexité entre le comportement du propriétaire et l'usage ou l'exploitation du bien-fonds fait défaut" (JdT 1968 I 583-584).

Parmi les restrictions légales du droit de propriété foncière que le propriétaire doit respecter, ceux qui concernent le rapport de voisinage trouvent une application assez importante.

D'après l'article 661 du CCT et l'article 684 du CCS chaque propriétaire doit s'abstenir des atteintes qui excèdent les limites de tolérance (*übermäßige Einwirkungen*). Par contre, les voisins sont tenus de tolérer les atteintes qui ne sont pas excessives.

Pour statuer sur l'existence d'un excès, le juge doit se placer à un point de vue objectif et tenir compte des impressions d'un homme normal, faisant abstraction des doléances d'un hypersensible et de l'absence de réactions d'un être dépourvu de toute sensibilité; la notion d'excès varie selon l'usage local, la situation des immeubles et leur nature; une immission couverte par un effet dû à une autre cause n'est pas supprimée par autant, car, s'ajoutant à d'autres, elle ne cesse de troubler qu'en apparence; des inconvénients qui, pris isolément, peuvent être tenus pour supportables, peuvent considérés dans leur ensemble, être excéssifs; dans son examen, le juge



doit comparer les intérêts en présence, ceux du propriétaire qui est accusé d'abuser de son droit et ceux des voisins qui se plaignent d'un excès (JdT 1962 I 545-546).

Le juge tiendra compte l'usage local, la situation et la nature des immeubles (Art. 661 CCT, Art. 684 CCS). L'importance de l'usage local est souligné dans l'arrêt du 20 Juin 1968, No. 3621/3671 de la 8. Chambre Civile de la Cour de Cassation comme suit: Les villages étant en général des lieux où l'on s'occupe de la culture de la terre et de l'élevage des bestiaux, le propriétaire d'un champ a le droit de faire le battage de blé dans son champ durant la saison appropriée, conformément à l'usage local. Même au cas où la poussière provenant de ce battage serait nuisible à la plantation de tabac voisine, ces travaux ne constituent pas un excès dans l'exercice du droit de propriété (Cité par Oguzman/Seliçi, op. cit. p. 522).

L'usage local qui doit être pris en considération est celui en vigueur au moment de l'ouverture de l'action, car il importe peu que les effets d'une installation aient répondu à l'usage local lors de sa construction (RO. 44 II 463).

Parmi les atteintes excessives l'article 661 du CCT et l'article 684 du CCS donnent les exemples des émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui excèdent les limites de tolérance.

Le Tribunal Fédéral a eu maintes fois l'occasion d'appliquer l'art. 684 du CSS en ce qui concerne les bruits. Par exemple, le bruit des sonailles des vaches pendant la nuit à proximité d'un quartier d'habitation (JdT 1920 I 25; JdT 1976 I 252); la musique de danse incommodant les hôtes de certains hôtels d'un station d'étrangers (JdT 1935 I 518); le bruit qui émane d'un stand de tir (JdT 1962 I 116).

La Cour de Cassation a appliqué l'article 661 du CCT pour le bruit provenant d'un atelier de tissage (Arrêt de la 14. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 9 Janvier 1975, No. 3975/82, Yargıtay Kararları Dergisi, 1975, No. 5, p. 114) et le bruit provenant de la chaudière d'un chauffage central (Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 5 Mai 1978, No. 4975/5150, Yargıtay Kararları Dergisi, 1978, No. 8, p. 1275).

En ce qui concerne les émissions de fumée ou de suie et les émanations incommodantes, nous pouvons citer comme exemple les arrêts suivants du Tribunal Fédéral : L'odeur d'une porcherie (JdT 1926 I 162; JdT 1931 I 172; JdT 1962 I 48), la diffusion exagérée des odeurs incommodantes d'une rôtisserie de café sise dans un quartier destiné à l'habitation (JdT 1939 I 620).

Quant à la Cour de Cassation, elle a admis comme atteintes excessives, "la fumée émanant de la cheminée d'une fabrique qui rend immangeable les fruits du jardin voisin" (Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 30 Mars 1961 No. 6341/5485, cité par Oguzman/Seliçi, op. cit. p. 523), "la poussière d'une fabrique de ciment qui endommage la culture d'un champ voisin" (Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 29 Décembre 1978, No. 3173/15053, Yargıtay Kararları Dergisi, 1979, No. 8, p. 1127), les odeurs fétides émanant d'un étable (Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 15 Octobre 1964, No. 6431/5485, cité par Oguzman/Seliçi, op. cit., p. 523; arrêt du 21 Octobre 1977, No. 1027/10676, Yargıtay Kararları Dergisi 1978 No. 2, p. 182).

Les atteintes excessives citées par l'article 684 du CCS et l'article 661 du CCT ne sont que des exemples<sup>12</sup>. Le déversement d'eaux polluées (JdT 1966 I 155; JdT 1956 I 261) est aussi un des cas qui l'on rencontre assez souvent. En outre, comme le Tribunal Fédéral l'a remarqué, l'atteinte excessive peut être de nature immatérielle ainsi que les impressions psychiques pénibles que provoque l'exploitation d'un abattoir au milieu d'un village. Mais pour décider si des immissions de nature immatérielle sont excessives, il faut partir de l'effet psychique qu'elles produisent chez un homme normal moyen (JdT 1958 I 258).

Dans le cas d'inobservation des règles de fouilles et constructions (Art. 685, 686 CCS et Art. 662, 663 CCT) la responsabilité du propriétaire foncier suivant l'article 679 du CCS et 656 du CCT trouvent un autre domaine d'application<sup>13</sup> (JdT 1916 I 34; JdT 1957

12) Pour une casuistique cf. Arthur Meier - Hayoz, Berner Kommentar, Band IV, art. 684, No. 154 ss.

13) Dans les cas où il existe un empiètement sur le fonds voisin

I 464; JdT 1969 I 571. Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation 2 Juillet 1971 No. 3714/6622, cité par Oguzman/Seliçi, op. cit. p. 525; Arrêt de la 1. Chambre Civile du 9 Octobre 1978, No. 10313/10443, Yargıtay Kararları Dergisi, 1979, No. 5, p. 615).

## 2. Le Dommage.

Pour la responsabilité du propriétaire foncier suivant l'article 656 du CCT et l'article 679 du CCS, il faut que l'excès dans l'exercice du droit de propriété ait causé un préjudice ou ait créé un danger de préjudice imminent.

Dans l'arrêt du 31 Janvier 1951 No. 3/72-17 de la Cour de Cassation toutes Chambres Civiles réunies a rejeté la demande de suppression d'une fenêtre —ouverte sur le terrain vide voisin— qui pour le moment n'est pas susceptible de causer un dommage mais qui éventuellement peut devenir incommode dans le futur. (Türk İçtihatlar Külliyeti 1953, p. 145).

Mais comme le Tribunal Fédéral l'a précisé, une construction peut être interdite par une action en omission du trouble, lorsque d'après l'expérience générale il est certain ou fort probable que son utilisation aura pour les propriétaires voisins des effets intolérables (JdT 1958 I 258). D'après la Cour de Cassation, "si une barrière constituée par la défenderesse est susceptible de causer une inondation au cas où il y aura une abondance d'eau dans le ruisseau, le juge doit accepter la demande de suppression de cette barrière même si actuellement aucun dommage n'est causé (Arrêt de la 5. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 29 Mars 1955, No. 2472/2080, cité par Oguzman/Seliçi, op. cit. p. 545).

Le préjudice peut être matériel ou moral. Le préjudice moral peut être la conséquence des troubles qui atteignent le voisin dans sa sensibilité ou éveillent en lui des impressions désagréables. C'est le cas surtout des excès par le bruit ou par émanations incommo-

---

c'est l'art. 674 du CCS (Art. 651 CCT) qui doit être appliqué.

Pour les fouilles et constructions qui coupent ou souillent les sources d'autrui on doit appliquer les articles 706 et 707 du CCS (Art. 680 et 681 CCT).

dantes (Arrêt de la 14. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 9 Janvier 1975, No. 3975/82, Yargıtay Kararları Dergisi, 1975, No. 5, p. 114; Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 5 Mai 1978, No. 4975/5150, Yargıtay Kararları Dergisi, 1978, No. 8, p. 1275).

### 3. La Causalité.

On ne peut prendre en considération que les préjudices qui ont un rapport de causalité adéquate avec l'excès dans l'exercice du droit de propriété.

Cette causalité fait défaut lorsque le dommage est dû à une force majeure. Le propriétaire qui prouve qu'il y a eu force majeure est donc libéré. Même s'ils n'ont pas la caractéristique de force majeure, les effets qui ont pour cause exclusivement des phénomènes naturels n'engendrent pas la responsabilité du propriétaire. Car dans ces cas, on ne peut pas parler d'un excès dans l'exercice du droit de propriété (JdT 1966 I 559).

La causalité adéquate fait également défaut si le dommage provient exclusivement de la faute du lésé ou d'un tiers non autorisé par le propriétaire. Il convient de rappeler que, d'après la jurisprudence de la Cour de Cassation, le propriétaire répond de l'excès du droit de propriété commis par un tiers qu'il a autorisé à faire usage du fonds (Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 18 Janvier 1977, No. 4028/450, Yasa Dergisi, 1978, No. 9, p. 1585) même s'il n'a pas eu connaissance de l'excès. Le propriétaire ne peut expier de la faute du tiers que s'il prouve que celui-ci séjourne sur son immeuble sans son autorisation.

La faute concomittante du lésé est une cause de réduction de l'indemnité. Ainsi le juge peut réduire les dommages-intérêts lorsque la partie lésée n'a pas pris les mesures nécessaires pour empêcher l'augmentation du préjudice (Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 29 Décembre 1978, No. 3173/15053, Yargıtay Kararları Dergisi, 1979, No. 8, p. 1127).

## IV. LES EFFETS DE LA RESPONSABILITE

## 1. Le Principe.

L'article 656 du CCT et l'article 679 du CCS admettent trois actions.

a) *L'action en omission (prévention) du trouble.*

Cette action peut être intentée lorsque la partie demanderesse est menacée d'une atteinte concernant le domaine d'application de l'article 656 du CCT (art. 679 CCS).

Elle tend à faire interdire un trouble futur excessif et imminent. Il suffit pour cela de démontrer qu'il y aura effectivement un trouble excessif. Ainsi, comme le Tribunal Fédéral l'a prononcé, on peut interdire une construction lorsque, d'après l'expérience générale, il est certain ou, ce qui revient au même, lorsqu'il est très probable que l'utilisation normale de ces immeubles causera aux voisins un dommage intolérable (JdT 1958 I 259. Comparez JdT 1954 I 294).

La jurisprudence de la Cour de Cassation est conforme à ce point de vue (Arrêt de la 5. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 29 Mars 1955, No. 2472/2080, cité par Oguzman/Seliçi op. cit. p. 545).

Lorsque la demande est bien fondée, le juge doit ordonner les mesures propres à écarter le danger, par exemple obliger le demandeur à modifier ses plans ou à adapter sa construction, à limiter son activité ou même y renoncer, à abandonner enfin un projet de construction (JdT 1959 I 263).

b) *L'action tendant à la remise des choses en état.*

Cette action en suppression du trouble permet au lésé d'exiger la cessation d'un trouble qui dure encore.

Bien que le Tribunal Fédéral, dans son arrêt du 19 Octobre 1947, (JdT 1948 I 138-139; JdT 1958 I 44) a qualifié cette action comme une réglementation spéciale de "l'actio negatoria" prévue par l'article 641 al. 2 du CCS (Art. 618 al. 2 CCT), il a justement précisé dans son arrêt du 25 Novembre 1974 que l'article 641 al. 2

du CCS vise les usurpations directes d'un bien-fonds par exemple le dépôt des décombres sur le fonds du demandeur sans l'accord de celui-ci (JdT 1976 I 251). Tandis que l'article 679 du CCS vise les troubles créés par le comportement du propriétaire d'immeuble qui par ce comportement viole les restrictions de la propriété sans commettre une usurpation directe sur le fonds voisin (JdT 1963 I 173).

L'action en suppression du trouble doit viser les causes de l'effet injustifié non cet effet lui-même (JdT 1963 I 166).

Le droit d'intenter l'action en suppression du trouble ne se prescrit pas aussi longtemps que le trouble lui-même persiste (JdT 1943 I 466; JdT 1956 I 266).

Lorsque la demande est justifiée, le juge doit ordonner les mesures nécessaires, non seulement pour faire cesser l'effet dommageable, mais encore pour empêcher qu'il ne se renouvelle. Il peut préférer la solution la plus sûre à la solution la plus simple. C'est une question d'appréciation que de savoir quelles mesures doivent être prises; le juge requerra, en cas de besoin, l'avis d'experts sans être pour cela lié par leurs conclusions (JdT 1930 I 209. Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 5 Mai 1978, No. 4875/5150, *Yargıtay Kararları Dergisi*, 1978, No. 8 p. 1275; arrêt du 12 Mai 1978, No. 4774/5433, *Yargıtay Kararları Dergisi* 1978, No. 7, p. 1093).

Parmi les mesures acceptées par la jurisprudence, on constate l'installation d'un filtre pour empêcher les émanations incommodes d'une rôtisserie de café (JdT 1939 I 620), la fermeture des fenêtres d'une fabrique pendant les heures de travail pour cesser le trouble provenant du bruit (JdT 1958 I 199). Lorsque la suppression du trouble n'est pas possible avec d'autres mesures, la manière d'utilisation qui constitue l'excès, peut être interdite (JdT 1931 I 171. Arrêt de la 5. Chambre Civile de la Cour de Cassation No. 22/2345, *Yargıtay Kararları Dergisi*, 1977 No. 4, p. 495). Le juge peut même décider, si c'est nécessaire, la démolition de la construction incommode. Mais avant d'ordonner l'interdiction d'un mode d'utilisation ou la démolition d'une construction, il est nécessaire de chercher d'autres mesures propres à écarter le trouble (Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 21 Octobre 1977, No. 10271/

10676, Yargıtay Kararları Dergisi, 1978, No. 2, p. 182; Arrêt de la 8. Chambre Civile de la Cour de cassation du 3 Juillet 1967, No. 3973, cité par Oguzman/Seliçi, op. cit. p. 524). Il faut chercher les mesures compatibles avec les moyens pécuniers du défendeur et qui remédient le plus efficacement possible aux inconvénients constatés (JdT 1939 I 626). Mais le juge doit ordonner les mesures nécessaires d'une façon suffisamment précise (RO 44 II 30).

c) *L'action en dommages-intérêts.*

Cette action tend à la réparation du dommage qui a été causé par un trouble excessif. Elle est soumise aux principes généraux de la responsabilité civile. Comme la jurisprudence suisse et turque l'accepte, la responsabilité prévue à l'article 679 du CCS et l'article 656 du CCT étant une responsabilité objective, la faute du défendeur n'est pas exigée.

La preuve du dommage incombe au lésé (art. 42 COS et COT). L'indemnité est déterminée selon les articles 43 ss du COS et COT. La faute concomitante du lésé est une cause de réduction de l'indemnité (Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 29 Décembre 1978, No. 3173/15053, Yargıtay Kararları Dergisi, 1979, No. 8, p. 1127).

Bien qu'une action en réparation du tort moral dans le domaine de l'application de l'article 679 du CCS et de l'article 656 du CCT est prévue dans la doctrine<sup>14</sup> et que des actions en cessation du trouble psychique sont prises en considération par la jurisprudence (JdT 1958 I 258. Arrêt de la 1. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 5 Mai 1978, No. 4975/5150, Yargıtay Kararları Dergisi, 1978, No. 8, p. 1275, arrêt de la 14. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 9 Janvier 1975, No. 3975/82, Yargıtay Kararları Dergisi, 1975, No. 5, p. 114) nous n'avons pas trouvé un exemple de l'action en réparation du tort moral provenant de l'excès dans l'exercice du droit de propriété.

L'action en dommages-intérêts se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage, ainsi que

14) Pour le Suisse cf. **Tercier** op. cit., p. 164. Pour la Turquie cf. **Oğuzman/Seliçi**, op. cit., p. 547.

de la personne qui en est responsable et dans tous les cas par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit (Art. 60 COS et COT). Mais le Tribunal Fédéral a précisé que la prescription ne pourra commencer à courir que si l'on est en présence d'un dommage accompli et terminé (JdT 1956 I 268).

## 2. La responsabilité à cause d'un trouble excessif inévitable.

L'article 679 du CCS et l'article 656 du CCT n'ont pas prévu les conséquences d'un trouble excessif et inévitable. Au point de vue de ces articles, lorsqu'une atteinte est excessive, elle doit être supprimée, si elle est admissible, elle doit être tolérée.

Le Tribunal Fédéral a admis dans son arrêt du 28 Janvier 1965 qu'il existait à ce sujet une lacune de la loi. Il a comblé cette lacune en partant de l'appréciation équitable des intérêts opposés qui est le fondement même de l'article 679 du CCS. D'après la solution admise dans cet arrêt, lorsque le trouble excessif est un effet inévitable de l'activité conforme au règlement ou à l'autorisation des pouvoirs publics, la partie lésée doit se contenter seulement par des dommages-intérêts mais ne peut pas demander la cessation du trouble. D'autre part, l'avantage de pouvoir exceptionnellement pénétrer dans la sphère juridique d'autrui justifie un dédommagement, celui-ci en est même l'équitable contrepartie (JdT 1965 I 950).

La 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation dans l'affaire concernant la poussière d'une fabrique de ciment qui endommage la culture d'un champ voisin, a jugé que le trouble est excessif et inévitable. Mais sans faire allusion à la lacune de la loi, elle a examiné la question de l'indemnisation du préjudice (Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 29 Décembre 1978, No. 3173/15053, *Yargıtay Kararları Dergisi* 1979, No. 8, p. 1127).

La Cour de Cassation Toutes Chambres Réunies, dans son arrêt d'unification du 4 Mai 1966 No. 6/4 (Resmî Gazete No. 12311) concernant l'indemnisation des dommages causés aux immeubles voisins par les installations et les travaux d'exploitation d'une mine, a admis la responsabilité de l'entreprise minière en vertu de l'article 58 de COT (Art. 58 COS). Cette solution est critiquée par la doctrine<sup>15</sup>. On

15) Cf. Zahit Imre, La responsabilité civile provenant des choses



a soutenu qu'il y avait dans l'espèce le cas de trouble excessif et inévitable.

Sans doute, comme le Tribunal Fédéral l'admet, dans le cas où le dommage, dû à un excès du droit de propriété sur un immeuble et dont pâtit un voisin, provient des vices de construction ou du défaut d'entretien d'un bâtiment ou d'un autre ouvrage incorporé au sol, il y aura le concours entre l'action de l'art 58 COS et celle de l'article 679 CCS (JdT 1966 I 551). Mais dans la question traitée dans l'arrêt d'unification de la Cour de Cassation, le dommage provenait uniquement de la faiblesse de résistance du sol. Un vice de construction ou un défaut d'entretien n'était pas en question. En effet le litige portait sur l'exploitation d'une mine de charbon par son propriétaire concessionnaire; les travaux de constructions et d'extraction, par suite de la nature du sol avaient causé aux immeubles voisins des dommages (l'ébranlement du sol, danger de ruine des bâtiments, difficulté et même impossibilité de bâtir). La seule cause plausible des dommages était le manque de résistance du sol qui a cédé sous le poids et l'intensité des travaux souterrains et en surface de l'exploitation minière<sup>16</sup>.

### 3. La responsabilité de l'Etat pour les biens du domaine public.

Les immeubles appartenant au patrimoine privé de l'Etat ou d'autres personnes juridiques du droit public sont soumis aux règles du droit privé. Les propriétaires de ces immeubles peuvent donc encourir, comme toute personne privée, la responsabilité selon l'article 679 du CCS et l'article 656 du CCT.

Pour les biens du domaine public, la Cour de Cassation refuse, d'une manière catégorique et sans faire de distinction, l'application des règles de voisinage de droit privé (Arrêt de la 4. Chambre Civile de la Cour de Cassation du 11 Décembre 1972, No. 3234/9415, Resmî Kararlar Dergisi, 1973, II/2, p. 214). D'après cette jurisprudence, seule une indemnité de droit public peut être demandée par une action intentée auprès du Conseil d'Etat.

---

dangeuresues en droit privé turc. Extrait des Annales de la Faculté de Droit d'Istanbul, No. 29-31, 1968, p. 16.

16) Cf. *İmre* op. cit., p. 16.

Le Tribunal Fédéral qui n'avait pas accepté au début l'application des règles de voisinage pour les atteintes provenant des biens de droit public, a changé sa jurisprudence en faisant une distinction entre les dommages inévitables et ceux qui peuvent être évités sans frais excessifs. En effet cette évolution est expliquée dans l'arrêt du 21 Juin 1967 comme suit: "Selon la jurisprudence antérieure (cf. RO 61 II 323, JdT 1936 I 290), le voisin lésé par des immissions excessives provenant d'un fonds destiné à un usage public ne peut intenter l'action civile de l'art 679 CC que si la collectivité a agi en qualité de propriétaire du fonds; il ne possède en revanche aucune action contre l'Etat —et n'a droit à aucune indemnité— si celui-ci a agi en vertu de sa souveraineté. Cette jurisprudence critiquée par la doctrine a été abandonnée, notamment dans l'arrêt publiée au RO 91 II 476 (JdT 1966 I 555, 558), où le TF relève qu'en principe l'Etat peut encourir la responsabilité prévue par le droit privé (art. 679 CC), même lorsqu'il agit en vertu de sa souveraineté; une autre solution, fondée sur la distinction entre les immissions excessives découlant de l'usage privé du fonds et celles découlant de l'utilisation publique, ne se justifie pas en principe. Toutefois, pour éviter que l'Etat ne soit empêché de remplir ses tâches, l'action civile en cessation du trouble n'est pas donnée lorsque celui-ci ne peut être évité, ou ne peut l'être sans frais excessifs. En revanche si le but d'intérêt public peut être atteint sans immissions dommageables excessives pour les fonds voisins, ou si de telles immissions peuvent être sensiblement atténuées sans frais disproportionnés, la cessation du trouble peut alors être demandée au juge civil, en application de l'art. 679 CC, sans que pour autant la prédominance de l'intérêt public sur l'intérêt privé soit renversée ou méconnue" (JdT 1968 I 512-513).

Cette jurisprudence est confirmée par l'arrêt du 26 Octobre 1970 qui a précisé que l'Etat peut encourir la responsabilité des art. 679 et 684 CC non seulement dans l'usage privé d'un fonds lui appartenant, mais même quand il agit dans l'exercice de sa souveraineté. Mais l'action civile en cessation du trouble et en dommages-intérêts sont toutefois refusées aux lésés chaque fois que le préjudice est inévitable ou ne peut être évité sans frais excessifs. Dans ce cas le voisin touché par des immissions excessives et inévitables des pouvoirs publics peut réclamer des dommages-intérêts par la voie de l'exp-

ropriation (JdT 1971 I 181 . cf. en outre JdT 1963 I 209, JdT 1966 I 559).

## V. CONCLUSION

La comparaison de la jurisprudence des deux cours suprêmes nous montre qu'il existe entre eux une assez grande concordance.

Pourtant on constate une divergence marquée sur trois sujets. L'un concerne la responsabilité provenant du comportement des titulaires d'un droit personnel, Le deuxième a trait à la responsabilité de l'état pour les biens du domaine public. Le dernier sujet est la responsabilité en raison d'un trouble excessif inévitable. Sur cette dernière question la position de la Cour de Cassation ne paraît pas assez claire.