

cesser le bruit résultant de son exploitation ou en tout cas pour le réduire dans des limites supportables ». La teneur alternative de ce dispositif est tout d'abord inadmissible ; d'après l'art. 684 le demandeur peut demander la suppression, non pas de tous bruits, mais seulement des bruits constituant un excès au détriment de la propriété du voisin. De plus, on ne saurait admettre que le tribunal se borne à admettre en principe que ces bruits sont insupportables et renvoie à la procédure d'exécution le soin de déterminer les mesures que le demandeur est en droit d'exiger et que le défendeur a l'obligation de faire exécuter. Procéder ainsi, c'est soustraire au juge civil la partie la plus importante du litige et la confier aux autorités d'exécution, dont les décisions ne sont comme telles pas susceptibles de recours en réforme puisqu'elles ne constituent pas des jugements au fond. Comme d'après le droit fédéral les jugements rendus en application de l'art. 684 CC peuvent être portés devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en réforme, les instances cantonales ne peuvent se borner à déclarer en termes généraux et imprécis, que le défendeur doit respecter cette prescription légale. Il n'est sans doute pas exclu que, dans les cas où le jugement détermine avec une netteté suffisante les mesures à prendre, certains détails de celles-ci soient réservées à la procédure d'exécution (voir dans ce sens RO 40 II p. 32) ; mais le jugement attaqué n'indique pas, en l'espèce, les travaux ou manipulations qui doivent être interdits. Comme l'expertise taxe de fort désagréables, la « manutention des fers et leur déchargement », il ne serait pas impossible que le demandeur fasse interdire par l'autorité d'exécution ces travaux et rende ainsi impossible au défendeur l'exploitation de son métier. Il est certain d'autre part que, contre une semblable décision, le défendeur doit avoir le droit de recourir en réforme ; or cela n'est possible que si le juge, dans la procédure ordinaire, indique d'une manière suffisamment précise les mesures à exécuter par le défendeur.

C'est dans ce sens que l'affaire est renvoyée à l'instance cantonale pour nouvelle décision.

6. — Concerne les dommages-intérêts...

le Tribunal fédéral prononce :

Le recours est admis ; en conséquence le jugement de la Cour civile vaudoise du 20 octobre 1917 est annulé et l'affaire est renvoyée à l'instance cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

8. Arrêt de la II^e Section civile du 24 janvier 1918
dans la cause **dame Provenat** contre **époux Dupont**.

Droit de voisinage : en cas de trouble provenant de l'exploitation d'un immeuble, l'action peut toujours être dirigée contre le propriétaire de l'immeuble, même lorsque c'est un locataire qui est l'auteur direct du trouble allégué.

Les époux Dupont sont propriétaires à Carouge d'un immeuble dans lequel dame Dupont exerce le métier de blanchisseuse. L'immeuble contigu est occupé par une fabrique de confiserie exploitée par Erismann ; il appartenait jusqu'au 3 juillet 1916 à la défenderesse, dame Provenat, qui l'a vendu à son locataire Erismann.

Alléguant que les débris de combustible et la suie provenant de la cheminée de la confiserie pénètrent sur leur fonds et entravent le commerce de blanchisserie de dame Dupont, les époux Dupont ont ouvert action le 19 novembre 1914 à dame Provenat en concluant à ce que celle-ci soit condamnée à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser l'inconvénient signalé et à payer aux demandeurs une somme de 300 fr. à titre de dommages-intérêts.

Une expertise a été ordonnée. Dans leur rapport, les experts constatent que la cheminée est en bon état d'entretien et de fonctionnement, mais que ce fonctionne-

ment ne peut avoir lieu sans émissions de fumée et de suie. Les experts indiquent deux moyens — fréquemment appliqués et donnant des résultats satisfaisants — destinés à parer à cet inconvénient : le premier consiste à poser, un peu au-dessous du sommet de la cheminée, un collecteur de suie, lequel atténuerait les projections de suie et de poussière fine de charbon ; le second moyen, qui supprimerait totalement la fumée, consisterait à ne brûler que du coke (au lieu des briquettes employées par Erismann). Ils recommandent cette dernière solution de préférence à la première dont ils ne pourraient garantir la complète efficacité.

A la suite du dépôt du rapport d'expertise, les demandeurs ont précisé leurs conclusions en demandant au tribunal d'ordonner que le chauffage de la chaudière de la fabrique devra être fait exclusivement au coke, à peine de 20 fr. de dommages-intérêts pour chaque contravention, et que la défenderesse devra faire poser un collecteur de suie. Ils maintiennent d'ailleurs leur demande d'indemnité de 300 fr.

La défenderesse a conclu à libération ; elle invoque le fait qu'elle n'est plus propriétaire de l'immeuble, que le trouble allégué provient de son locataire et non d'elle-même, que d'ailleurs il n'excède pas les limites de la tolérance requise dans les rapports de voisinage et qu'enfin, lorsque les demandeurs ont fait construire leur immeuble, la cheminée Erismann existait déjà.

Par arrêt du 26 octobre 1917, la Cour de Justice civile du canton de Genève a débouté les époux Dupont de leur demande relative à des modifications à apporter à l'installation ou au mode d'exploitation de la confiserie ; d'autre part elle a condamné la défenderesse à leur payer une indemnité de 200 fr. Cet arrêt est motivé en résumé comme suit :

Les modifications d'installation réclamées ne peuvent plus être ordonnées à l'encontre de la défenderesse, puis-

qu'elle a cessé d'être propriétaire de l'immeuble. Par contre, en tant que l'action était fondée lorsque les demandeurs l'ont intentée, dame Provenat reste tenue à indemnité à raison du dommage causé pendant qu'elle était propriétaire de l'immeuble. Ce dommage provient d'émissions de fumée et de suie qui constituent pour l'exploitation de la blanchisserie Dupont un inconvénient sérieux lequel s'est peu à peu aggravé ces dernières années. Les immeubles dont il s'agit se trouvent dans un quartier qui ne peut être considéré comme purement industriel. Le fait que la cheminée existait déjà lorsque la blanchisserie a été installée ne saurait être opposé aux demandeurs ; du reste les émissions de suie ont été en augmentant. Alors qu'elles pourraient être atténuées par l'installation d'un collecteur de suie, aucune amélioration n'a été apportée ; il y a là une négligence qui justifie l'action introduite par les demandeurs. Ceux-ci étaient d'ailleurs en droit d'attaquer la propriétaire et non le locataire auteur direct du trouble, car l'action peut être dirigée contre le propriétaire lorsque, comme en l'espèce, le dommage est causé par l'insuffisance de l'installation. Quant à la quotité de l'indemnité, la somme de 200 fr. paraît représenter équitablement le préjudice subi.

La défenderesse a recouru au Tribunal fédéral en concluant à ce que l'arrêt cantonal soit réformé en tant qu'il l'a condamnée à une indemnité de 200 fr.

Considérant en droit :

1. — Se basant sur le fait que, en cours de procès, la défenderesse a transféré à un tiers la propriété de son immeuble, l'instance cantonale a écarté les conclusions de la demande en tant qu'elles tendaient à faire ordonner la cessation du trouble que l'exploitation de cet immeuble entraîne pour le fonds voisin appartenant aux demandeurs. Ceux-ci n'ayant pas recouru contre cette décision, le débat se ramène à la question de savoir si c'est à bon droit que

la défenderesse a été condamnée à la réparation du dommage causé aux époux Dupont du temps où elle était encore propriétaire.

La recourante conteste tout d'abord sa légitimation passive, en soutenant que l'action ne pouvait être dirigée que contre l'auteur du trouble allégué, c'est-à-dire contre son locataire Erismann. Mais cette exception n'est pas fondée. L'article 679 CCS, dont l'article 684 est une application spéciale, impose au propriétaire l'obligation de réparer le dommage résultant de l'abus (*Ueberschreitung*) du droit de propriété. Cette obligation est indépendante de toute faute personnelle commise par le propriétaire (voir Exposé des Motifs, 2^e éd., II p. 94) et existe du moment où les limites tracées à l'exercice du droit de propriété sont dépassées. Lors donc qu'un demandeur prétend que l'exploitation du fonds voisin le trouble dans la jouissance de son immeuble, il peut actionner le propriétaire de ce fonds, sans qu'il y ait lieu de distinguer suivant que le trouble dont il se plaint a été causé directement par le défendeur ou par un tiers—locataire, fermier, etc. Outre que cette solution est commandée par le texte précis de la loi et par la nature même de l'obligation résultant des rapports de voisinage, elle est la seule qui constitue une protection efficace des droits du lésé, qui ne saurait être tenu ni de rechercher dans chaque cas quel est l'auteur direct du trouble provenant du fonds voisin, ni d'attaquer successivement les différents détenteurs de ce fonds. Et d'autre part le propriétaire ne peut se plaindre d'être actionné à raison d'un fait qui ne lui est pas personnel ; en effet ou bien le trouble causé par le locataire résulte d'une exploitation conforme aux conditions du bail — et alors il va sans dire que le propriétaire doit en répondre puisqu'il l'a autorisé — ou bien le locataire outrepassé les droits que lui conférait le contrat — et alors le propriétaire peut en vertu même de ce contrat interdire l'empiètement commis sur la propriété voisine ; dans l'un comme dans l'autre cas, il est naturel qu'il

soit déclaré responsable d'excès qu'il a autorisés ou qu'il peut du moins faire cesser. Quant à savoir si le lésé peut aussi attaquer le locataire (voir RO 40 II p. 26 et suiv.), c'est là une question qu'il n'est pas nécessaire d'examiner : il suffit de constater que l'action peut dans tous les cas être dirigée contre le propriétaire, comme elle l'a été en l'espèce.

2. — Au fond, l'instance cantonale a admis, sur la base des enquêtes et de l'expertise, que les émissions de fumée et de suie provenant de l'immeuble dont la défenderesse était propriétaire « excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins en égard à l'usage local, à la situation ou à la nature des immeubles » (art. 684 al. 2). Cette appréciation repose sur des constatations de fait qui ne sont nullement contraires aux pièces du dossier et elle n'implique pas d'erreur de droit pouvant être redressée par le Tribunal fédéral. En particulier la défenderesse ne saurait invoquer le fait que, lorsque les demandeurs ont bâti, la fabrique de confiserie était déjà en exploitation ; d'après la doctrine et la jurisprudence constante (voir notamment RO 40 II p. 448-449 et les références qui y sont indiquées), cette antériorité de l'exploitation incommode ne dégage pas dans tous les cas le propriétaire de sa responsabilité ; d'ailleurs c'est seulement au cours des dernières années, soit après que les demandeurs eussent établi leur blanchisserie, que les émissions de fumée et de suie ont progressivement augmenté et sont devenues intolérables. Peu importe enfin — ainsi qu'on l'a déjà vu ci-dessus — que ces émissions excessives proviennent d'un vice d'installation (absence d'un collecteur de suie), c'est-à-dire d'une circonstance imputable directement au propriétaire, ou d'une exploitation défectueuse de la part du locataire (emploi d'un combustible non approprié) : quelle que soit la cause du trouble ainsi causé à son voisin, le propriétaire est tenu de l'en indemniser. Quant à la quotité de l'indemnité, la somme de 200 fr. allouée ne paraît pas excessive, la

preuve ayant été fournie que les demandeurs ont subi un dommage matériel appréciable par suite de l'obligation dans laquelle ils se sont trouvés à de nombreuses reprises de laver à nouveau le linge maculé par la suie provenant de l'immeuble de la défenderesse.

le Tribunal fédéral prononce:

Le recours est écarté et l'arrêt cantonal est confirmé.

III. OBLIGATIONENRECHT

DROIT DES OBLIGATIONS

9. Urteil der I. Zivilabteilung vom 18. Januar 1918 i. S. Brodtbeck gegen Rosenmund.

Art. 674 OR, Haftung der Verwaltungsorgane: der einzelne Aktionär kann auch den sekundären Schaden, aber nur zu Gunsten der Gesellschaft, einklagen. — Recht auf den letzten Geschäftsgewinn der zu einer Aktiengesellschaft umgewandelten stillen Gesellschaft? — Dividendengarantie?

A. — In Liestal bestand bis zum Jahre 1896 eine Kollektivgesellschaft mit dem Vater der Kläger und Widerbeklagten Albert Brodtbeck und dem Ehemann der Beklagten und Widerklägerin, Ambrosius Rosenmund, als Gesellschaftern. Nach dem Tode des Ehemannes der Beklagten trat diese an seine Stelle in die Gesellschaft ein. In der Folge übernahm der Vater der Kläger das Geschäft, immerhin liess die Beklagte ihren Geschäftsanteil stehen. Als dann auch der Vater der Kläger starb, trat an seine Stelle die Mutter der Kläger. Im Jahre 1909 starb auch sie. Nunmehr wurde gestützt auf eine aproximative Bilanz und einen zwischen den Klägern und ihren Schwestern,

als Erben der Witwe Brodtbeck einerseits und der Beklagten andererseits am 25. Februar 1910 abgeschlossenen Vertrag die Firma Brodtbeck in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Der Konstituierungstag dieser Gesellschaft fällt auf den 28. Februar 1910.

Als Ersatz für ihr auf 136,723 Fr. 40 Cts. beziffertes Geschäftsguthaben wurden der Beklagten bei der Gründung, nach einem Abstrich von 10,000 Fr. 120 Prioritätsaktien zu nominal Fr. 1000 überlassen, und es wurde ihr Rückzahlung der restierenden 6723 Fr. 40 Cts. in zehn Jahresraten versprochen, Ueberdies bestimmt der Gründungsvertrag, dass die beiden Kläger ihr für die Dauer von zehn Jahren eine durchschnittliche Dividende von 4 % garantieren.

Die Erben Brodtbeck ihrerseits übernahmen bei der Gründung laut Konstituierungsbeschluss 130 gewöhnliche Aktien, wobei 70 Aktien an Stelle des auf 30,000 Fr. gewerteten « fond de commerce » und des auf 40,000 Fr. bezifferten « Geschäftsguthabens » treten sollten. Hinsichtlich der restierenden 60 Aktien stellt der Konstituierungsbeschluss eine Einzahlung von 20 % fest und bestimmt, dass die verbleibenden 80 % bis 1. Juli 1910 in bar einzuzahlen seien.

In der konstituierenden Generalversammlung wurden die Kläger zu Direktoren und Verwaltungsräten ernannt.

Die nach der Gründung aufgenommene definitive Bilanz wies per 31. Dezember 1909 einen Reingewinn der alten Firma von 28,754 Fr. 03 Cts. auf. Diesen Betrag haben die Kläger zur teilweisen Deckung ihrer Verpflichtung auf Einzahlung der restlichen 80 % an die 60 nicht voll liberierten Aktien verwendet.

In der Folge kam es zwischen den Parteien zu Unterhandlungen betr. die Sanierung des Unternehmens, dem es angeblich an den nötigen Betriebsmitteln fehlte und am 10. Dezember 1912 wurde ein Vertrag abgeschlossen, der unter anderem die Parteien zu grösseren Bareinzahlungen und zur Streichung eines erheblichen Teiles