

Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, 29 mai 2000,
P. c. Office fiduciaire des détenteurs suisses de stocks obligatoires d'engrais, Berne

Faits: Dans le cadre des mesures de défense économique du pays, la Confédération oblige les producteurs indigènes et importateurs d'engrais de constituer des stocks. Elle agit par l'entremise de l'Office fédéral pour l'approvisionnement économique du pays et d'une société coopérative dénommée Office fiduciaire des détenteurs suisses de stocks obligatoires d'engrais (OFSE) qui conclut avec les maisons intéressées des contrats de stockage. Aux termes de ces contrats, les maisons s'engagent à tenir à l'intérieur du territoire douanier suisse et dans des entrepôts publics ou privés ainsi que dans des locaux propres ou appartenant à des tiers, des réserves obligatoires. La maison est tenue de les assurer, au prix de revient y compris la contribution au fonds de garantie, auprès d'une compagnie privée contre tous les dommages assurables en Suisse pouvant être causés par le feu, les explosions, l'eau, les forces de la nature et le vol par effraction.

En 1983, un représentant de l'OFSE a constaté la présence, à C., d'un hangar vide appartenant à D. G. Il en a fait part aux maisons P. C. à Y. et P. V. SA à A. qui cherchaient des locaux pour entreposer leurs réserves obligatoires.

Le 30 mars 1983, D. G. a conclu avec les maisons P. C. et P. V. SA un contrat dans lequel il s'engageait à recevoir 8'500 tonnes d'engrais en vrac pour une durée de 15 ans moyennant un loyer de 15 francs par tonne et par année de marchandise entreposée. Le contrat prévoyait que D. G. entretiendrait soigneusement et régulièrement les locaux dans lesquels la marchandise était entreposée, en maintenant des conditions optimales permettant une conservation parfaite de la marchandise à l'abri de l'humidité, des intempéries et de toutes influences dommageables. D. G. devait couvrir à ses frais, par une assurance, les risques incendie, dégâts par les forces de la nature et dégâts des eaux à l'immeuble. Pour leur part, les maisons assuraient elles-mêmes à leurs frais les risques incendie et dégâts d'eau pour la marchandise.

Par la suite, P. C. et P. V. SA ont concédé à d'autres maisons: T. SA à S., L. SA à Z., W. SA à V., P.-St. AG à O. et J. G. à C. - la possibilité d'entreposer des stocks obligatoires d'engrais à C. Toutes ces maisons ont conclu des contrats d'assurances avec différentes compagnies suisses pour couvrir les risques incendie et dégâts d'eau.

Après que des bâches plastiques avaient été posées dans le hangar, les engrais ont été aspirés et soufflés dans le hangar, de sorte qu'il ne restait plus qu'un espace d'environ 50 à 60 cm sous le toit. Chaque année, des délégués de l'OFSE venaient contrôler la marchandise. Ils utilisaient une échelle, des bottes et un masque. Ils rampaient sur la marchandise pour voir son état, mais ne pouvaient contrôler l'état du hangar.

Par acte authentique du 18 juin 1988, D. G. a vendu à B. P. le bâtiment abritant les réserves obligatoires d'engrais. Dans l'acte, il a été déclaré que l'immeuble était vendu dans son état actuel bien connu des parties et que l'acquéreur reprenait les baux en cours dont il connaissait les conditions et les échéances.

Le 25 octobre 1990, à l'occasion de la visite du délégué de l'OFSE, il a été constaté qu'une partie des engrais était endommagée par de l'eau. Il a alors été décidé de déstocker entièrement le dépôt de C.

Les maisons qui détenaient des engrais ont avisé leurs assurances dégâts d'eau au début de l'année 1991. B. P. a également informé son assurance RC.

Le 7 novembre 1991, les responsables des maisons détentrices d'engrais, les représentants de leurs assurances dégâts d'eau, B. P. et les représentants de l'OFSE se sont rencontrés à C. pour faire le point de la situation. Toutes les personnes présentes se sont accordées pour dire que les engrais avaient subi des dégâts d'eau. Les assurances présentes ont souhaité que la Vaudoise Assurance, en tant qu'assureur du bâtiment, dont le représentant n'était pas présent, mène les négociations avec l'OFSE pour les décisions ayant trait aux dommages.

La Vaudoise Assurance ayant toutefois refusé de se joindre aux autres assureurs, ceux-ci ont décidé de désigner A. D., du Service des sinistres de La Bernoise Assurances, comme représentant.

En juillet 1992, alors que le hangar avait été vidé, A. D. a mandaté l'architecte R. P. à La Ch.-de-F. pour déterminer les causes exactes des dommages.

Le 20 novembre 1992, l'OFSE a présenté, pour le compte des maisons, aux différentes assurances un décompte d'où il résultait que les dommages causés par l'eau à la marchandise s'élevaient à 1'559'641.85 francs.

Treize jours plus tard, R. P. a délivré son rapport d'expertise à la Bernoise Assurance. Selon l'architecte P., on pouvait sans hésiter affirmer que les causes du dommage aux marchandises étaient dues à des refoulements de deux colonnes de chutes d'eau ainsi que des conduites de canalisations sous les fonds; à cela s'ajoutaient des gouttières et éventuellement des refoulements des chenaux lors de très fortes pluies consécutives aux orages, le nombre de colonnes de chutes étant très nettement inférieur aux exigences des règlements en fonction de la nature des toitures et de leurs surfaces. L'expert ajoutait qu'il aurait été nécessaire avant le stockage de mettre en oeuvre des moyens de défense autres que le seul renforcement des parois et leur relative étanchéité à l'usage avec des feuilles de polyéthylène puisqu'après le stockage, aucun contrôle n'était plus possible à l'intérieur du bâtiment. Dans ses observations éventuelles, l'expert écrivait encore:

" A ce titre, la seule observation qui peut être faite, consiste à relever le caractère lacunaire de l'examen des bâtiments qui a permis l'entreposage des marchandises.

Le propriétaire n'en assume pas la responsabilité, mais les services officiels qui ont eux sans doute été amenés à se prononcer après vision locale et à autoriser les entreposages, portent une part importante de responsabilité qui ont conduit au sinistre, le propriétaire répond quant à lui de l'entretien défectueux.

Enfin, il ne peut pas être pris en considération de dégradation de l'état des bâtiments entre le moment de l'entreposage et celui constatant le sinistre et pour conclure, sans que cela puisse être absolument établi, il ne peut pas être exclu que des condensations sous

les toitures aient pu provoquer en surface des produits stockés une action néfaste d'humidité, comme cela est absolument le cri avec les surfaces en contact avec les sols bitumineux."

Par lettres, respectivement des 24 février 1993, 25 février 1993, 10 mars 1993 et 1er juin 1993, les assurances dégâts d'eau ont déclaré à leurs assurés qu'elles refusaient d'intervenir pour le sinistre, celui-ci étant dû, selon elles, à l'entretien défectueux du bâtiment et à l'omission de mesures de défense. Elles ont conseillé à leurs assurés de faire valoir leurs droits et prétentions qui en découlaient auprès du propriétaire des locaux loués ou de son assurance.

Au mois de novembre 1993, T. SA, L. AG, P. V. SA, P. C. et fils SA, W. SA, J. G. et P.-St. AG ont signé une déclaration selon laquelle ils renonçaient sans condition à faire valoir eux-mêmes leurs droits et prétentions en droit qui leur appartenaient, dans le cadre du sinistre intervenu le 25 octobre 1990 à C. dans les locaux de M. B. P., C. ..., .. C., en vertu de la loi et en vertu de dispositions contractuelles, notamment à l'encontre des propriétaires des locaux et de l'assurance choses et cédaient tous lesdits droits et prétentions à l'office fiduciaire des détenteurs suisse de stocks obligatoires d'engrais à B., qui était donc autorisé à en poursuivre la réalisation en lieu et place des propriétaires en son propre nom, pour son compte et à ses profits, risques et périls.

Par la suite d'autres discussions ont encore eu lieu entre le mandataire de l'OFSE et les assurances dégâts d'eau ainsi que la Vaudoise Assurance.

Dans une lettre du 11 février 1994, la Vaudoise Assurance a remis à l'avocat de l'OFSE un avis de droit qu'elle avait reçu du professeur F. W. de l'Université de Fribourg le 20 juillet 1993. Selon le professeur, l'obligation des locataires d'assurer l'engrais avait pour effet de limiter la responsabilité du bailleur au cas où le dommage des locataires était dû à une faute grave de sa part. Dès lors, La Vaudoise s'est opposée aux prétentions de l'OFSE.

Par demande déposée le 17 novembre 1995, l'OFSE a introduit action devant l'une des Cours civiles du Tribunal cantonal contre B. P. en prenant les conclusions suivantes:

"1. Condamner le défendeur à payer au demandeur la somme de CHF 1'559'641.85 avec intérêt à 5% dès le 25 octobre 1990.

2. Condamner le défendeur à tous frais et dépens".

Le demandeur allègue que les travaux d'évacuation et de liquidation des stocks se sont achevés le 25 juin 1992. C'est à cette date que l'ampleur quantitative du dommage a été connue. Quant aux causes du dommage, elles ont été établies par l'expertise P. Dans la mesure où le dommage est dû à un défaut d'entretien, le défendeur répond de l'intégralité du dommage subi par l'OFSE, d'une part en sa qualité de propriétaire des stocks qu'il a dû reprendre des diverses maisons spécialisées dans le cadre de la procédure de liquidation et, d'autre part, en sa qualité de cessionnaire des droits des maisons spécialisées détentrices des stocks obligatoires de l'entrepôt de C. Quant au montant total

du dommage, il s'élève à 1'559'641.85 francs selon le courrier adressé aux parties intéressées le 19 novembre 1992.

Le 17 novembre 1995 également, l'OFSE a déposé quatre demandes, respectivement contre La Bernoise Assurances, L'Alpina Assurances, L'ELVIA Assurances et la Winterthur Assurances, en leurs qualités d'assurances dégâts d'eau conclues par les locataires intéressés.

B. P. a pris les conclusions suivantes:

"1. Si elle est recevable, déclarer la demande de l'OFSE mal fondée dans toutes ses conclusions.

2. Condamner la défenderesse aux frais et dépens de la procédure".

B. P. allègue que son seul intérêt dans cette affaire était d'acquérir des locaux industriels. Il a avisé, lors d'une rencontre à Y., les intervenants aux contrats de stockage de son impossibilité d'intervenir dans les constructions, les installations et leur contenu. De même, il avait connaissance des contrôles des preneurs ou de l'OFSE, pour le moins de l'obligation de ceux-ci d'y procéder, mais il n'a jamais participé à un constat. Il n'a pas commis de faute. L'obligation prise sans ambiguïté dans le contrat de bail préformulé et présenté par les preneurs d'assurer les risques d'incendie et de dégâts pour les marchandises exclut qu'il puisse être recherché pour un quelconque dommage. Au surplus, celui allégué est contesté.

Pour leur part, les quatre compagnies d'assurances ont conclu au rejet des demandes dirigées contre elles en toutes leurs conclusions, sous suite de frais et dépens. Toutes quatre ont allégué que tant leurs preneurs d'assurance que les propriétaires successifs de l'entrepôt ne s'étaient pas conformés à leurs obligations résultant du contrat de stockage, soit du contrat de bail. Au demeurant, les créances invoquées par le demandeur étaient prescrites et également frappées de déchéance.

Par jugement du 2 novembre 1998, la IIe Cour civile a rejeté les demandes du demandeur et condamné celui-ci aux frais et dépens. La IIe Cour civile a considéré en bref, qu'en l'occurrence les assurances dégâts d'eau auraient dû intervenir et que, dès la connaissance des conclusions du rapport P. et du refus de leurs demandes d'indemnités, les assurés auraient dû agir. Le demandeur avait donc par sa faute laissé se périmer sa prétention et il en découlait logiquement qu'il avait perdu également ses droits contre le défendeur P., les détenteurs s'étant en effet obligés vis-à-vis du bailleur à conclure des assurances dégâts d'eau. La Cour a ajouté que cette solution n'était pas inéquitable. A lire l'expertise, le demandeur avait commis une faute grave dans la manière dont il avait fait stocker en vrac les réserves obligatoires dans le hangar du défendeur P. De cette manière en effet, tout contrôle de l'état intérieur du bâtiment était exclu pendant toute la durée du stockage.

Le 7 juin 1999, statuant sur un recours en réforme interjeté par le demandeur, le Tribunal fédéral a annulé le jugement de la IIe Cour civile du 2 novembre 1998 et renvoyé la cause à la Cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le

Tribunal fédéral a, en effet, estimé que, dans le système du droit des obligations, la responsabilité d'une personne n'est pas diminuée à l'égard du lésé du fait qu'un tiers se trouve lui aussi responsable du même dommage. Comme aucune disposition légale n'oblige le lésé à actionner son assureur avant tout autre responsable, le demandeur pouvait en l'occurrence agir à choix contre le défendeur ou contre l'une ou l'autre des assurances des locataires. La Cour de céans aurait dû dès lors entrer en matière sur l'action du demandeur dirigée contre le défendeur, nonobstant le rejet des prétentions élevées contre les assurances, et examiner cette action au regard des divers types de responsabilités entrant en ligne de compte pour cette personne, soit la responsabilité contractuelle, la responsabilité pour acte illicite et la responsabilité du propriétaire d'ouvrage.

Par ordonnance du 10 février 2000, le juge instructeur a autorisé les parties à compléter leurs conclusions en cause au vu de l'arrêt du Tribunal fédéral. Si le demandeur s'est exécuté en deux pages, le défendeur a cru bon de déposer des conclusions en cause supplémentaires s'étendant sur 69 pages (!).

Motifs: Selon l'article 66 OJF, l'autorité cantonale dès qu'une affaire lui est renvoyée est tenu de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral.

Comme l'a observé le Tribunal fédéral, l'action intentée contre le demandeur peut avoir trois fondements juridiques différents: l'acte illicite (art. 41 CO), la violation du contrat (art. 97 CO) ou la responsabilité du propriétaire d'ouvrage (art. 58 CO).

Tant la responsabilité délictuelle que la responsabilité pour violation du contrat supposent toutefois une faute, à prouver dans le premier cas et présumée dans le second. La responsabilité du propriétaire d'ouvrage est en revanche indépendante d'une faute. Le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par les vices de construction ou le défaut d'entretien indépendamment de son comportement.

Il convient dès lors d'examiner en premier lieu si les conditions de cette dernière responsabilité sont remplies. Si tel est le cas en effet, le demandeur doit réparer le dommage indépendamment d'une faute de sa part.

La notion de propriétaire, dans l'acceptation de ce terme propre à l'article 58 CO, fait l'objet de controverses au sein de la doctrine et a donné lieu à une abondante jurisprudence. Selon deux arrêts récents (ATF 123 III 306; 121 III 448), le sujet de la responsabilité découlant de la propriété de l'ouvrage est défini, en principe, par la propriété de la chose. Telle est la règle générale et il faut s'y tenir car une extension de la qualité pour résister à une action fondée sur l'article 58 CO ne peut être admise qu'avec retenue, vu la teneur claire de cette disposition légale et eu égard à la sécurité du droit. Ce n'est donc qu'exceptionnellement qu'il se justifiera de faire abstraction du critère formel de la propriété pour prendre en considération la maîtrise effective de la chose. Quant au moment déterminant pour résoudre le problème de la légitimation passive, il est celui de la survenance de l'atteinte au droit de la victime; c'est la personne qui était "propriétaire" à

cette époque qui devra être recherchée, même si le défaut doit être imputé à son prédécesseur ou si l'ouvrage a été transféré à un tiers au moment de l'ouverture d'action.

Dans le cri particulier, on peut estimer que le dommage est survenu après que B. P. était devenu propriétaire du hangar abritant les stocks d'engrais. La visite des délégués de l'OFSE ayant en principe lieu à la fin de chaque année, si le dommage était survenu avant le 18 juin 1998, il aurait été certainement découvert à fin 1998 ou au plus tard à fin 1999. Au demeurant, on ne peut pas suivre le défendeur lorsqu'il voudrait qualifier le demandeur de propriétaire de l'ouvrage du fait des conditions particulières de stockage, qui empêchaient tout contrôle. Ce fait peut avoir une importance dans la détermination du défaut d'entretien ou pour retenir une faute concurrente du demandeur, mais ne change rien au fait que c'était le défendeur qui était le propriétaire et à tout le moins responsable des défauts de l'ouvrage.

On constate au vu de l'expertise de l'architecte P., que l'ouvrage lorsqu'il a été loué par G., était déjà défectueux. On peut en effet déduire de cette expertise que l'ouvrage ne s'est pas dégradé fondamentalement entre le moment de l'entreposage et celui de la constatation du sinistre et que, notamment, les colonnes de chutes d'eau étaient déjà défectueuses, alors que les canalisations n'avaient pas la bonne pente. L'expert l'a d'ailleurs confirmé lors de son audition. On ne peut dès lors que retenir que le bâtiment était affecté de vices de construction ou de défauts d'entretien antérieurs au stockage, dont le défendeur répond en tant que propriétaire au moment du sinistre.

Il n'est pas non plus contestable qu'un lien de causalité adéquat entre le vice de construction et le dommage subséquent existait dans le cas particulier. En effet, d'après le cours ordinaire des choses et le cours ordinaire de la vie, des colonnes d'eau défectueuses aboutissant à une canalisation en contre-pente provoqueront une inondation à plus ou moins brève échéance.

Le défendeur doit dès lors en principe réparer le dommage subi par le demandeur.

Il y a lieu toutefois de prendre en considération le fait que l'examen des lieux par le demandeur a été lacunaire et que sa manière d'entreposer les engrais en vrac, qui rendait à la fois tout contrôle subséquent impossible et permettait à n'importe quel sinistre de s'étendre sans limite, peut être considérée comme une faute grave de la part d'un spécialiste de l'entreposage des engrais. L'expert l'a relevé, et dans son premier jugement, la Cours de céans avait fait sienne son opinion sur laquelle il n'y a pas lieu de revenir.

Au demeurant, la manière du demandeur d'alléguer et d'établir son dommage est critiquable à bien des titres. Sans vouloir aller jusqu'à dire qu'un dommage ne peut pas être allégué en se référant à des documents, d'autant plus si ces derniers sont volumineux, on observera que lorsque, comme en l'espèce, le montant du dommage est contesté, la partie qui en demande la réparation doit l'établir autrement que par les doubles de sa correspondance.

Il n'en demeure pas moins qu'il y a eu dommage et qu'une partie de celui-ci est établi par certains documents. Dans le courrier du 19 novembre 1992, le demandeur fait état du dommage subi par 4075 tonnes de phosphate diammonique et par 26,6 tonnes de chlorure de potasse dont il réclame la réparation de la manière suivante:

"Phosphate diammonique

Valeur de renouvellement/octobre 1990

approuvée par le CP (Contrôle des Prix) le 25.8.92

franco Bâle, la tonne 285.10

transport Bâle-Bevaix, (tarif CFF) 41.60

transport Bevaix-Cortailod 23.—

et stockage

4'075 t à	349.70	1'425'027.50
		=====

dont il déduit

recettes de la vente -273'417.20

et auquel il ajoute

total des frais de stockage et d'élimination	+ 399'453.00	

1'55'063.85

Chlorure de potasse

Valeur de renouvellement

26,6 t à Fr. 330.-- 8'778.—

dont il déduit

recettes nettes de la vente 26,6 t, forfait	200.—	
--	-------	--

demande de dommages-intérêts 8'578.—

Total réclamé		1'559'641.85
		=====

Si l'on peut retenir les quantités alléguées qui n'ont jamais fait l'objet de contestations des assurances intéressées, de même que le prix des engrais qui résulte de documents

visés par une instance officielle, on doit se montrer plus sceptique sur les autres chiffres avancés. Dans ses conclusions en cause, le demandeur écrit lui-même qu'en réalité, pour être replacé dans sa situation antérieure, il aurait pu aussi reconstituer les stocks de C. et demander la prise en compte des frais d'acheminement et de mise en place de nouveaux engrais mais qu'il y a renoncé au profit du poste "travaux d'évacuation". Or, en fait, dans son décompte, il demande les deux, ce qui n'est pas compatible. Au demeurant, une partie des frais d'évacuation concerne des engrais qui n'étaient pas endommagés et découle de factures qui n'ont pas été produites.

Si l'on fait abstraction des frais d'acheminement et de mise en place des nouveaux engrais, soit 4100 tonnes à environ 65 francs et qu'on réduit quelque peu le prix des travaux d'évacuation, le montant total du dommage subi par le demandeur peut ainsi être estimé à 1'200'000 francs.

Il paraît équitable, au vu des circonstances et notamment de la faute concurrente, de condamner le défendeur à rembourser au demandeur la moitié du montant précité. Ce montant portera intérêts dès le 20 novembre 1992, date à laquelle le demandeur a fait parvenir aux intéressés la liste de son dommage.

Au vu du sort de la cause, les frais avancés par le demandeur et par le défendeur seront partagés et les dépens entre parties compensés. Compte tenu des précédentes procédures, le demandeur sera en fait condamné aux 3/4 des frais totaux.

Par ces motifs,
LA 1^{re} COUR CIVILE

1. Condamne le défendeur à payer au demandeur 600'000 francs avec intérêts à 5 % dès le 20 novembre 1992.

2. Met à la charge du demandeur les $\frac{3}{4}$ des frais et à la charge du défendeur le $\frac{1}{4}$ des frais avancés ainsi qu'il suit:

Frais avancés par le demandeur	Fr.	38'352.-
Frais avancés par le défendeur	Fr.	85.-

3. Compense les dépens dans la procédure qui oppose le demandeur au défendeur.