

CONSTRUCTION IMMOBILIERE ET TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

Jean Rémy DRUJON d'ASTROS
Avocat Associé

La notion de trouble anormal de voisinage n'a pas été directement créée par la loi.

Ce sont les Tribunaux qui ont institué cet adage suivant lequel « *nul ne doit causer à autrui aucun trouble anormal de voisinage* ».

Cette notion trouve toutefois une base légale dans l'article 544 du Code Civil relatif au respect de la propriété privée.

La notion de trouble anormal de voisinage a été utilisée bien souvent dans des affaires où la construction immobilière était absente.

Elle a été retenue par exemple pour des nuisances sonores (radio, vide ordure, instrument de musique, boîte de nuit, chant d'un coq...mouches provenant d'un élevage de chevaux...) ou pour une gêne esthétique (dépôt de ferraille ...)

Cependant ces dernières années, c'est dans le domaine de la construction immobilière qu'elle est le plus souvent retenue par la jurisprudence.

De fait, la construction d'un immeuble peut être à l'origine de nombreux troubles pour le voisinage.

Ainsi, la mise en œuvre d'un chantier peut-elle générer un bruit exceptionnel, des poussières envahissant les maisons du voisinage, des désordres aux immeubles voisins lors de la réalisation des terrassements, (tirs de mines, utilisation de brise-roches).

En ville, la construction d'un immeuble peut entraîner des dommages (notamment fissurations) aux immeubles voisins.

Enfin, la construction d'un immeuble (voire d'une maison individuelle) peut apporter au voisinage un trouble de jouissance tel que perte de vue ou d'ensoleillement.

On constate dès lors que les risques de dommage au voisinage sont importants lors de la réalisation d'une construction quel qu'elle soit.

La première des précautions d'un maître d'ouvrage construisant dans un milieu déjà urbanisé est de faire procéder à une expertise des immeubles avoisinants par le biais d'un « *référé préventif* ».

Le juge des référés désigne ainsi un expert chargé de dresser un état des lieux des immeubles avoisinants pour éviter qu'un voisin malveillant n'attribue à la construction en cours des fissures déjà anciennes.

Cette procédure qui peut-être coûteuse ne doit cependant être envisagée que pour les opérations immobilières importantes et non pour la simple construction d'une maison individuelle sauf risque particulier lié à la qualité du sol ou aux techniques de construction employées.

Qui est le voisin auteur du trouble ?

Traditionnellement, le voisin susceptible de voir sa responsabilité engagée du fait d'une construction était le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire, soit le promoteur immobilier, soit le particulier qui faisait construire sa maison individuelle.

Depuis quelque temps cependant, la Cour de Cassation a élargi cette notion de voisin aux entreprises travaillant sur le chantier qui sont, dès lors, considérées comme des « *voisins occasionnels* ». (cass.3° civ 22/06/2005 n°03-20.068)

Dans un premier temps, on a pu penser que tous les intervenants à l'acte de construire (architectes, bureau d'études, entreprises), devaient être considérés comme des voisins occasionnels.

Dans ce cas, le voisin victime d'un trouble anormal de voisinage pouvait agir en justice soit contre le maître de l'ouvrage lui-même, soit contre les entrepreneurs qui travaillaient sur le chantier.

La jurisprudence a cependant récemment restreint la notion de voisin occasionnel à la seule entreprise présente sur le chantier au moment où le trouble se produit.

Ainsi la Cour de Cassation (cass.3° civ 21/05/2008 n°07-13.769) et tout récemment la Cour d'Appel de Paris (26/11/2008 n°06-20837) ont exclu de cette notion de voisin occasionnel le maître d'œuvre, les bureaux d'études et d'une façon générale, les entreprises qui n'étaient pas présentes sur le chantier au moment de la survenance du trouble ou celles auxquelles il ne peut être imputé.

Seul l'entrepreneur réalisant les travaux sur le chantier a été reconnu comme le « *voisin occasionnel* » et de ce fait susceptible de voir sa responsabilité engagée sur cette notion de trouble anormal de voisinage.

Quel fondement juridique ?

L'immense avantage de cette notion de trouble anormal de voisinages vient de ce que le voisin victime (le propriétaire, un copropriétaire, voire un locataire) n'a pas besoin de démontrer la faute du voisin auteur du trouble.

La responsabilité de ce dernier est une responsabilité de plein droit dont il ne peut pas se dégager en prouvant qu'il n'a commis aucune faute. (cass.3°civ 4/02/1971)

Ainsi, le voisin victime verra son action prospérer indifféremment contre le maître l'ouvrage ou l'entrepreneur « *voisin occasionnel* » voire les deux solidairement s'il démontre qu'il y a bien un lien de causalité entre la réalisation du chantier et les dommages constatés sur sa propre habitation.

Dans le cas où un référé préventif a été réalisé, l'imputabilité sera facile à démontrer.

En l'absence de référé préventif, il faudra préalablement à toute réclamation, que le voisin victime demande en référé la désignation d'un expert pour déterminer l'origine des dommages dont il se plaint et les travaux propres à y remédier.

Dans un deuxième temps, à défaut d'indemnisation amiable, il devra présenter sa demande au fond devant le Tribunal.

Qui supporte la charge finale de la réparation ?

Il s'agit d'une question délicate qui n'a pas été définitivement tranchée clairement par la jurisprudence.

Il serait trop long d'en faire ici une analyse exhaustive.

À l'égard du voisin victime, aussi bien le maître de l'ouvrage que l'entreprise « *voisin occasionnel* » peuvent être condamnés ensemble.

Il peut-être considéré également que le maître de l'ouvrage doit supporter une part propre de responsabilité (sans recours contre l'entrepreneur) s'il a volontairement fait des économies substantielles sur les travaux à réaliser et que ces économies sont à l'origine des dommages causés au voisinage.

C'est le problème des recours entre les différents intervenants à la construction qui est le plus délicat.

En effet le maître de l'ouvrage une fois qu'il aura indemnisé le voisin victime, disposera d'un recours contre les entreprises intervenantes et pas seulement contre l'entreprise « *voisin occasionnel* » ; pourront être dès lors concernés les autres intervenants (maître d'œuvre, bureau d'études, etc.) qui n'avaient pas la qualité de voisin occasionnel, mais qui peuvent être par leur faute à l'origine du trouble causé au voisinage.

En définitive, le maître de l'ouvrage sauf s'il a commis personnellement une faute en relation directe de causalité avec le dommage causé (encore que cela soit juridiquement discuté en jurisprudence) doit pouvoir être totalement relevé et garanti

par les intervenants à la construction, si tant est que le dommage puisse leur être imputé.

Quels sont les troubles indemnisables?

Il s'agit des troubles qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

Il est certain que les troubles ponctuels de bruit, d'odeurs, de poussières, ne seront pas s'ils sont de courte durée retenus comme trouble anormal de voisinage.

Les troubles les plus fréquents sont les dommages notamment de fissurations provoquées par la construction voisine, des déstabilisations de terrain, voire des menaces d'effondrement.

Il peut s'agir aussi de préjudices de vue (pour des panoramas en général exceptionnels) ou des pertes d'ensoleillement.

Il a également été jugé que la transformation de l'environnement (exploitation d'une carrière, création d'un ensemble immobilier sur un terrain planté de vignes), peut constituer un trouble anormal de voisinage.

Il faut souligner que cette notion de trouble anormal de voisinage peut parfaitement être retenue quand bien même la construction serait-elle parfaitement conforme aux règles d'urbanisme (cass.3°civ 9/05/2001) ou respecterait également les dispositions des articles 678 et 679 du Code Civil relatifs aux vues sur le fonds voisin. (cass.3°civ. 12/10/2005 n°03-19.759)

Quelle réparation ?

Lorsqu'il s'agit de dommages matériels causés à l'immeuble (fissures, glissements de terrain, etc...) le voisin auteur du trouble sera condamné au paiement des travaux nécessaires pour mettre fin au trouble (chez lui et chez le voisin victime) et ce après expertise qui déterminera la nature de ces travaux et leur coût.

Il pourra être également condamné à des dommages –intérêts réparant le trouble de jouissance occasionné.

Lorsqu'il s'agit de préjudices immatériels (privation de vue, perte d'ensoleillement, transformation de l'environnement) le voisin victime se verra attribué des dommages-intérêts destinés à compenser autant que faire se peut le préjudice subi soit pour le préjudice de jouissance subi soit pour la dépréciation de son bien.

+++++

L'abondance de jurisprudence délivrée par la Cour de Cassation ces derniers temps démontre qu'il s'agit d'un contentieux de plus en plus fréquent que les maîtres d'ouvrage et entrepreneurs, maîtres d'œuvre ou bureaux d'études doivent prendre très au sérieux.

La sagesse impose deux précautions de la part des constructeurs : la mise en œuvre du référé préventif et la vérification des clauses de leurs polices d'assurance de responsabilité civile.

A n'en pas douter, des évolutions sont encore à attendre de nos juridictions. Le recours aux conseils de l'avocat n'en est que plus nécessaire.