

## **L'immeuble source de troubles anormaux de voisinage**

Rapport français, par Suzanne Carval, professeur à l'université de Rouen

1. Le maître de l'ouvrage qui installe sur son terrain le panneau signalant l'autorisation d'urbanisme qu'il vient d'obtenir éprouve des sentiments divers. S'il est de nature confiante, il est habité par la joie de construire, le « plus complet des actes », selon Paul Valéry. S'il est prudent, sa joie se teinte d'appréhension ; les risques de l'opération sont nombreux, comme cela a été rappelé ce matin. Mais les moins bien lotis, si l'on ose dire, sont ses voisins, à qui ledit panneau n'annonce rien d'agréable. Les chantiers sont sales, bruyants, et durent longtemps. Les nouveaux édifices sont plus massifs et plus hauts que ceux qu'ils remplacent. Enfin, il n'est pas rare que les trépidations, forages et injections en sous-sol endommagent les propriétés d'alentour, qui se fissurent ou s'affaissent. Sauf exception, l'opération de construction n'apporte aux voisins aucun avantage, et elle risque de leur causer, à court, moyen ou long terme, d'importants dommages. C'est leur sort peu enviable qu'il m'a été demandé d'envisager dans ce rapport, sous l'angle des responsabilités que le droit français consacre à leur profit.

2. L'ensemble des gênes et dégradations que l'édification d'un immeuble peut apporter au voisinage donne naissance à des rapports de responsabilité dont les protagonistes et les fondements sont divers. Le plus souvent, la responsabilité est délictuelle. Si une faute a été commise, et peut être prouvée, l'article 1382 du code civil est évidemment invocable. Il arrive également que la responsabilité du fait des choses soit mise en œuvre. Mais la plupart des actions sont fondées sur un régime spécial, que la jurisprudence a créé au 19<sup>ème</sup> siècle à l'intention des victimes de nuisances occasionnées par les fonds immobiliers, et qu'il est d'usage d'appeler « la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage ».

3. La Cour de cassation a d'abord fondé cette responsabilité sur les articles 544 et 1382 du code civil, sans bien la distinguer d'ailleurs de la responsabilité pour abus de droit. Elle l'a ensuite détachée de l'article 1382, pour en faire un régime autonome, détaché de la notion de faute. Dans ses arrêts, elle vise aujourd'hui, tout simplement, « le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage<sup>1</sup> ». Les conditions de cette responsabilité sont peu nombreuses et ses effets sont ceux de la responsabilité civile en général<sup>2</sup>. Elle s'avère donc très favorable aux victimes, puisqu'elle leur permet d'obtenir, par exemple, des mesures de cessation du trouble. Elle ne fait pas l'objet d'une obligation d'assurance, mais elle donne lieu à des garanties facultatives que peuvent souscrire les constructeurs ou les propriétaires d'immeubles.

4. Le domaine de la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage s'étend au-delà des troubles causés par les immeubles ; il comprend également les dommages occasionnés par les activités exercées sur les fonds concernés, ainsi que par les éléments naturels – sols, eaux, végétaux – qui s'y trouvent. Le contentieux relatif aux immeubles est néanmoins très

---

<sup>1</sup> Civ.2, 28 juin 1995, n° 93-12681, BC II n° 222.

<sup>2</sup> Pour une présentation générale de cette responsabilité, voir G. Viney et P. Jourdain, *Traité de droit civil, Les conditions de la responsabilité*, LGDJ 3<sup>ème</sup> éd., p.1999 et s.

important ; les décisions qui relèvent de notre thème d'étude sont donc nombreuses, et ce sont elles qui seront utilisées dans les développements qui suivent.

Ceux-ci seront ordonnés autour d'un plan dont le seul mérite est celui de l'efficacité, ce qui navrera les amoureux des constructions originales, mais facilitera la tâche de notre rapporteur de synthèse.

J'envisagerai donc, successivement, les conditions de la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage (I), ses créanciers et débiteurs (II), et ses sanctions (III).

## **I - LES CONDITIONS DE LA RESPONSABILITE POUR TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE**

### ***1) Une relation de voisinage***

5. Cette responsabilité prend naissance dans les relations de voisinage. La notion de voisinage appelle peu de remarques. Elle est largement entendue ; la jurisprudence n'exige pas, par exemple, que le fonds lésé soit contigu à celui qui est la source du trouble. Il n'est pas nécessaire que ce fonds soit bâti, et il est indifférent qu'il appartienne à une personne privée ou publique.

La responsabilité joue évidemment au sein des copropriétés : entre copropriétaires ou dans les rapports entre copropriétaires et syndicat de copropriété.

es

### ***2) Un trouble anormal du voisinage***

D2uuttu tuttpa, 05734587-6.33537(u)5ms, ub e rore

6. La responsabilité suppose l'existence d'un trouble anormal du voisinage.

Le trouble s'entend d'une perturbation apportée à la jouissance ou à l'intégrité du fonds voisin<sup>3</sup>. Il est anormal lorsqu'il excède le seuil de tolérance qui peut être raisonnablement exigé du voisin dans le contexte envisagé. Ce seuil est évidemment plus élevé dans un quartier commerçant que dans une zone résidentielle.

7. Les troubles occasionnés par des immeubles sont de nature très diverse. Certains résultent des chantiers de travaux (construction, réfection ou démolition), d'autres de l'existence même de l'immeuble ou de ses aménagements.

8. Dans l'un et l'autre cas, les troubles peuvent prendre la forme de **nuisances**, c'est-à-dire des gênes d'une certaine durée qui altèrent la tranquillité des fonds voisins. Dans le cas des chantiers, il s'agit par exemple de bruits, de fumées, de poussières ou de trépidations. Pour l'immeuble édifié, les nuisances prennent la forme de perte d'ensoleillement, de perturbation dans le tirage d'une cheminée ou la réception d'ondes, d'augmentation des bruits<sup>4</sup>, d'une

---

<sup>3</sup> Peu importe la nature du trouble : bruits, odeurs,

impossibilité de réaliser des travaux<sup>5</sup> ou du retard pris dans ceux-ci<sup>6</sup>... La nuisance peut être d'ordre esthétique : elle résulte alors de la présence d'un édifice particulièrement disgracieux<sup>7</sup>, ou de celle d'un engin de chantier qui jure dans la beauté d'un paysage. La jurisprudence y inclut aussi des gênes ponctuelles, telles que l'arrachage d'un câble électrique qui entraîne une coupure de courant<sup>8</sup>.

9. Le caractère anormal des nuisances doit être constaté. Cette condition est souverainement appréciée par les juges du fond, qui s'attachent à des critères matériels tels que leur intensité ou leur durée<sup>9</sup>. Au sujet de la présence d'une grue sur un chantier, la Cour d'appel d'Aix en Provence a pu relever qu'une « installation, telle qu'une grue de chantier, qui à l'origine ne constitue pas en soi une gêne anormale du fait de son utilité pour des travaux de construction si ceux-ci sont menés dans un délai raisonnable, peut causer des troubles anormaux du voisinage dès lors que celle-ci reste positionnée sans raison valable et ce pendant 5 années, et plus précisément sur les cinq saisons estivales où cette maison a vocation à être louée. La permanence injustifiée de cette installation et les conséquences de celle-ci sur la vue panoramique de la maison voisine, et ce malgré l'enlèvement de la flèche de la grue, étant démontrée, le trouble anormal de voisinage est donc caractérisé<sup>10</sup> ».

10. Il est aujourd'hui admis que le trouble peut consister en des **désordres** causés aux fonds voisins, tels que des fissures ou la déstabilisation de leurs fondations. Ces atteintes à l'intégrité matérielle des fonds sont également soumises à l'exigence d'anormalité mais on se doute qu'en ce qui les concerne, cette condition est presque systématiquement satisfaite. Certains auteurs déplorent cet élargissement, qu'ils accusent de déformer la notion de trouble de voisinage. Selon eux, « les désordres ne répondent pas aux caractéristiques classiques du trouble de voisinage lequel suppose un dommage continu, et non pas accidentel comme un affaissement, et un dommage supportable jusqu'à un certain seuil, ce qui n'est pas le cas des désordres causés à l'immeuble voisin<sup>11</sup> ». L'inclusion des désordres dans la catégorie des troubles semble pourtant inévitable. Comment justifier que des phénomènes qui ont la même origine que les nuisances, et des conséquences aussi graves pour les victimes, ne soient pas soumis au même régime favorable ? Il serait pour le moins curieux que ceux qui les subissent

---

revêtement d'origine, quelques médiocres que soient les performances acoustiques de ce dernier, cette constatation suffit à caractériser l'anormalité du trouble sonore subi par les époux victimes des nuisances sonores, la présence de tapis recouvrant les dalles étant par essence aléatoire selon les conditions d'occupation et insusceptible d'assurer de manière permanente une isolation phonique équivalente à celle d'origine » ().

<sup>5</sup> Pour un mur de soutènement dont la fragilité interdit aux voisins d'agrandir leur maison, Civ.3, 17 février 2015, n° 13-25809.

<sup>6</sup> Civ. 3, 24 juin 2014, n° 13-19849.

<sup>7</sup> Le TGI de Nanterre a jugé qu'une antenne de téléphonie mobile créait un trouble visuel anormal, en raison de sa taille, de sa proximité et de l'absence de tout camouflage du pylône par un feuillage artificiel ou de fausses épines de pin, TGI Nanterre, 27 mai 2010: AJDI 2010. 574.

<sup>8</sup> Civ.3, 13 avril 2005, n° 03-20.575, BC III n°89.

<sup>9</sup> V. récemment Civ. 3, 20 janvier 2015, n° 13-24558 : pas d'anormalité du trouble car « si l'édification de l'immeuble de M. Y... causait une gêne à Mme X..., dont le terrain était à l'origine entouré de vergers, celle-ci, en devenant propriétaire d'un bien situé dans une artère de la commune de La Rochelle, bordée de lotissements composés de parcelles de faibles dimensions, devait s'attendre à une forte urbanisation dans son voisinage ».

<sup>10</sup> 31 Octobre 2013, Numéro JurisData : 2013-025600.

<sup>11</sup> En ce sens, Ph. Mallinvaud, Droit de la construction, Dalloz Action, n°477-430.



14. Le lien de causalité entre les dommages allégués et le trouble doit être établi par la victime. Lorsqu'il est demandé réparation de pertes financières qui découlent pour partie d'un chantier et pour partie d'un autre événement, seules les pertes imputables au trouble sont réparables<sup>18</sup>.

#### **4) L'absence de cause d'exonération**

15. L'existence de la responsabilité suppose enfin l'absence de causes d'exonération.

Celles-ci sont peu nombreuses. La responsabilité étant de plein droit, la preuve de l'absence de faute (en particulier le respect des dispositions légales) ne libère pas l'auteur du trouble. L'existence d'une autorisation administrative (tel un permis de construire) non plus, puisque les autorisations sont données sous réserve des droits des tiers.

L'auteur du trouble peut en revanche s'exonérer en démontrant que ce dernier résulte de la force majeure, ou que les conditions de l'article L.112-16 du code de la construction et de l'habitation sont réunies. Selon ce texte, « Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions ». Il instaure donc une immunité légale dite « de préoccupation », dont la constitutionnalité a été contestée en vain<sup>19</sup>, mais dont le périmètre est limité puisqu'il ne concerne que les nuisances dues à des activités – dans lesquelles on peut sans doute inclure les activités de construction – à l'exclusion de celles causées par l'immeuble lui-même.

## **II - LES CREANCIERS ET DEBITEURS DE LA RESPONSABILITE**

### **1) Les créanciers**

16. Le régime spécial de responsabilité bénéficie aux voisins qui subissent l'incidence des troubles. Les propriétaires des fonds affectés sont concernés au premier chef, mais un simple occupant peut également l'être, tel un locataire gêné dans son activité par les nuisances d'un chantier. Au sujet des nuisances, la question s'est posée de savoir si le propriétaire qui ne réside pas sur le fonds peut agir pour les faire cesser. Selon la Cour de cassation, « un propriétaire, même s'il ne réside pas sur son fonds, est recevable à demander qu'il soit mis fin aux troubles anormaux de voisinage provenant d'un fonds voisin<sup>20</sup> ». La solution est

---

<sup>18</sup> Pour la baisse du chiffre d'affaires d'un restaurant et la perte de son étoile au Michelin, due à des travaux mais aussi à la mort de son chef, voir Civ.2, 23 octobre 2014, n° 13-25646.

<sup>19</sup> Cons. const. 8 avr. 2011, no 2011-116 QPC, D. 2008. 1258, note Rebeyrol; RDI 2011. 369, obs. Trébulle; RCA 2012, no 267, note Courtieu.

<sup>20</sup> Civ. 2, 28 juin 1995, précité.

opportune, ne serait-ce que parce que le fonds est déprécié ou susceptible de l'être par les troubles auxquels il est exposé. Si une demande en dommages-intérêts était formée en pareille hypothèse, elle pourrait également être accueillie, sous réserve que la preuve d'un dommage soit faite.

17. Lorsque l'immeuble est vendu après la survenance du trouble, il semble que ce soit le propriétaire au moment du sinistre qui puisse en demander réparation. Par un arrêt du 18 juin 1997, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a en effet jugé que l'action n'est pas transmise de plein droit à l'acquéreur en cette occurrence, la transmission supposant une stipulation expresse<sup>21</sup>. Cette solution est néanmoins fragilisée par le revirement de jurisprudence qui est intervenu au sujet de l'action en responsabilité contractuelle que l'acquéreur d'un immeuble affecté de désordres cherche à exercer contre l'entrepreneur auteur du dommage. Après avoir longtemps jugé que cette action n'était pas transmise de plein droit à l'acquéreur lorsque le dommage a été révélé avant la vente, la Cour de cassation décide aujourd'hui l'inverse : « sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a qualité à agir contre les constructeurs, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire<sup>22</sup> ». La transmission de plein droit des actions au sous-acquéreur est donc plus facilement admise et il n'est pas exclu qu'elle soit appliquée un jour à l'action en responsabilité pour troubles de voisinage.

18. Le représentant d'un intérêt collectif est-il recevable à exercer l'action pour trouble de voisinage ? Des comités de défense sont fréquemment à l'origine de telles procédures, qu'elles entament seules ou avec certains de leurs membres. La Cour de cassation a été saisie à plusieurs reprises de cette question. En 1978, elle avait déjà jugé que l'action d'une association constituée pour la défense de victimes de troubles de voisinage ne « faisait pas double emploi avec les demandes des membres intervenant à titre personnel<sup>23</sup> ». Elle a réitéré cette affirmation 2006, en jugeant, au visa de l'article 31 du code de procédure civile<sup>24</sup>, « qu'une association peut agir en justice au nom d'intérêts collectifs dès lors que ceux-ci entrent dans son objet social ». Dans cette affaire, elle a censuré un arrêt qui avait jugé que les demandes d'une association d'information et de défense des riverains d'une carrière étaient irrecevables comme ayant le même objet que celles de ses membres<sup>25</sup>.

## 2) Les débiteurs

19. Le principe étant que « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage », la dette de responsabilité pèse sur toute personne à l'origine d'un tel trouble.

---

<sup>21</sup> Civ. 3, 18 juin 1997, n° 95-18254, BC III, n° 149.

<sup>22</sup> Civ.3, 9 juillet 2014, n° 13-15923, à paraître au bulletin ; 10 juillet 2013, n° 12-21910, BC III n° 102, obs. O. Deshayes, RDC 2013, 1349.

<sup>23</sup> Civ.3, 14 mars 1978, n° 76-14481, BC III n° 117.

<sup>24</sup> Selon lequel « L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prestation contractuelle (le débiteur ou le créancier) à agir aux seules personnes qui ont qualité pour élever ou combattre une telle action ». Civ. 3, 18 juin 1997, n° 95-18254, BC III, n° 149.

<sup>25</sup> Civ.2, 5 octobre 2006, n° 05-17602, BC II n° 255.

Lorsqu'un immeuble est concerné, son **propriétaire** est évidemment responsable. Il l'est même s'il n'est pas l'auteur matériel des troubles, ce qui se produit lorsque les nuisances sont le fait des entrepreneurs qui construisent l'immeuble. Le propriétaire est tenu parce qu'il a pris la décision de procéder aux travaux<sup>26</sup> ; suivant la terminologie du droit de la construction, il est le « maître » de l'ouvrage, tenu en tant que tel et même si sa décision de construire n'est pas fautive.

Dans les copropriétés, le responsable est un copropriétaire ou le syndicat de copropriété, suivant que le trouble émane de parties privatives ou communes<sup>27</sup>.

20. Par une série de décisions très importantes, rendues à partir de la fin des années 90, la Cour de cassation a décidé que la responsabilité pour troubles du voisinage pesait également sur les **entrepreneurs de construction**<sup>28</sup>. Cette jurisprudence a surpris, car le lien que les entrepreneurs entretiennent avec le fonds est beaucoup plus lâche, et bref, que celui du maître de l'ouvrage. On hésite à les qualifier de voisins, ce qui a d'ailleurs conduit la Cour de cassation, dans certains arrêts, à préciser qu'ils étaient des « voisins occasionnels ».

Cette solution, très favorable à la victime<sup>29</sup>, est justifiée par plusieurs considérations. La première est qu'il est souvent plus facile de déterminer l'identité du constructeur (par les panneaux du chantier par exemple) que celle du maître de l'ouvrage, surtout lorsqu'il s'agit d'une société qui fait partie d'un groupe. La deuxième réside dans le fait que lorsque le maître de l'ouvrage est une personne morale de droit public, la victime peut hésiter à commencer une procédure devant le tribunal administratif, souvent moins accueillant que le juge judiciaire. La troisième, plus générale, est qu'il paraît opportun de faire supporter au secteur de la construction des dommages qui sont inhérents à son activité. Une nouvelle responsabilité pour risques est ainsi créée qui, bien que formellement rattachée au voisinage, est en réalité imposée à une importante branche d'activité professionnelle.

21. Une fois ce principe posé, la question s'est rapidement posée de savoir s'il concernait tous les constructeurs ou certains d'entre eux. Dans un premier temps, la Cour de cassation a privilégié la première solution, en attribuant la qualité de « voisins occasionnels » aux entrepreneurs généraux comme à leurs sous-traitants, mais aussi à des architectes, des maîtres d'œuvre et des gestionnaires de programme<sup>30</sup>.

Un mouvement de repli a ensuite été opéré. A partir de 2011, la Cour de cassation a imposé aux juges du fond l'obligation de vérifier l'existence d'une « relation de causalité directe entre les troubles subis et les missions respectivement confiées aux constructeurs<sup>31</sup> ». Ce choix du critère de la causalité directe n'est pas très heureux car, en matière de causalité, l'adjectif direct est susceptible d'acceptions très diverses. De l'avis des spécialistes, il semble toutefois que la Cour de cassation ait ainsi voulu restreindre l'éventail des responsables, qui seraient

---

<sup>26</sup> Ou qui a consenti à ceux décidés par son locataire.

<sup>27</sup> JurisClasseur Construction – Urbanisme, fasc. 94-35, n° 42, par G. Vigneron.

<sup>28</sup> Le premier arrêt est de 1998, Civ.3, 30 juin 1998, n° 96-13.039, BC III, n° 144 ; RDI 1998. 647, obs. P. Malinvaud ; JCP 1999. I. 120, § 13, obs. H. Périnet-Marquet.

<sup>29</sup> Elle peut en effet faire condamner *in solidum* le maître de l'ouvrage et les constructeurs.

<sup>30</sup> Sur cette jurisprudence, v. Ph. Malinvaud, Droit de la construction, Dalloz Action, 2015, n° 477.360.

<sup>31</sup> Civ. 3, 9 février 2011, n° 09-71.570, BC n° 21, RDI 2011. 227, obs. P. Malinvaud ; Civ. 3, 28 avril 2011, n° 10-14.516 et 10-14.517, BC III, n° 59 ; RDI 2011. 402, obs. P. Malinvaud.

désormais les entrepreneurs qui interviennent matériellement sur le chantier. Il est donc aujourd'hui assez risqué pour la victime d'agir sur ce fondement contre un entrepreneur général qui a sous-traité le marché, ou contre un « auteur intellectuel » des travaux, tel qu'un architecte ou un bureau d'études.

22. Même ainsi restreint, l'éventail des responsables reste suffisamment large pour que des **recours en contribution** soient fréquemment exercés.

Des règles discutables ont été posées à leur sujet, dont la plus marquante est celle qui consiste à donner au maître de l'ouvrage un recours subrogatoire total contre les entrepreneurs<sup>32</sup>. En l'état du droit positif, le maître de l'ouvrage est subrogé dans les droits du voisin victime contre l'entrepreneur, ce qui lui permet d'exercer une action délictuelle (en troubles du voisinage) contre une personne avec qui il peut être en relation contractuelle (par ex l'entrepreneur général). Le principe du non-cumul des responsabilités est évidemment mis à mal, même si le fondement de la subrogation justifie formellement cette solution. La jurisprudence décide également que son recours est total, ce qui est difficile à comprendre lorsqu'il est exercé contre un entrepreneur dont la faute n'a pas été établie. Ce recours est toutefois fermé lorsqu'il est établi que le maître de l'ouvrage « a été pleinement informé des risques de troubles au voisinage, qu'il a entendu décharger les entreprises de leurs responsabilités et qu'il a prescrit dans ces conditions la poursuite du chantier<sup>33</sup> ». A l'acceptation des risques, un arrêt récent a ajouté l'hypothèse de l'immixtion fautive du maître dans le chantier : « un maître de l'ouvrage condamné pour avoir réalisé des travaux ayant causé à autrui un trouble anormal de voisinage et contre lequel n'est établi ni immixtion fautive ni acceptation délibérée des risques est, subrogé, après paiement de l'indemnité, dans les droits de la victime et est bien fondé, avec son assureur, à recourir contre les constructeurs qui par leur action ont été seuls à l'origine des troubles invoqués et leurs assureurs, sans avoir à prouver leur faute, pour obtenir leur garantie intégrale<sup>34</sup> ».

23. Quant aux recours entre constructeurs – qui étaient plus fréquents lorsque la jurisprudence faisait peser la responsabilité pour troubles du voisinage sur tous les constructeurs – ils ont donné lieu à des décisions peu cohérentes. La Cour de cassation a ainsi jugé qu'un entrepreneur principal, condamné en tant que voisin auteur de troubles, ne pouvait agir contre ses sous-traitants qu'à la condition de prouver leur faute<sup>35</sup>. A l'inverse, elle a admis un recours par parts viriles exercé par un entrepreneur contre un architecte<sup>36</sup>. Le resserrement de l'éventail des responsables, s'il se confirmait, devrait fortement diminuer le nombre de ces recours.

---

<sup>32</sup> Sous réserve qu'il ait payé les indemnités dues à la victime ; v. Civ. 1, 18 septembre 2002, n° 99-20.297, BC I, n° 200, RDI 2003. 96, obs. P. Malinvaud ; 24 septembre 2003, n° 02-12.873, BC III, n° 160 ; RDI 2003. 582, obs. P. Malinvaud.

<sup>33</sup> Civ. 3, 22 juin 2005, n° 03-20.068, BC III, n° 136, RDI 2005. 339, obs. P. Malinvaud ; RTD civ. 2005. 788, obs. P. Jourdain ; 21 novembre 2012, n° 11-25.200, RDI 2013.100, obs. M. Poumarède.

<sup>34</sup> Civ.3, 2 juin 2015, n° 14-11149.

<sup>35</sup> Civ. 3, 26 avr. 2006, n° 05-10.100, BC III, n° 100, RDI 2006. 251, obs. P. Malinvaud.

<sup>36</sup> Civ. 3, 20 déc. 2006, BC III, n° 254, RTD civ. 2007. 360, obs. P. Jourdain ; Civ. 2, 10 juill. 2008, n° 07-14.347.



### III - LES SANCTIONS

24. Les sanctions auxquelles sont exposés les auteurs de troubles de voisinage sont diverses.

Les demandes de dommages et intérêts sont fréquentes, et elles sont accueillies selon les règles du droit commun.

La réparation en nature peut également être ordonnée, sous forme de travaux qui remédient au dommage subi par le fonds voisin.

Lorsque le trouble est en cours au jour de l'action, la victime peut demander au tribunal de prononcer des mesures propres à le faire cesser, ou à le restreindre, l'objectif étant de « diminuer l'intensité du trouble jusqu'à le rendre tolérable<sup>37</sup> ».

En vertu du principe de séparation des pouvoirs, les mesures de cessation ou de réparation en nature ne peuvent « contrarier les prescriptions édictées par l'Administration dans l'intérêt de la société et de la salubrité publique »<sup>38</sup>. Dans cette limite, le juge peut par exemple ordonner la démolition de l'immeuble ou partie d'immeuble source du trouble, sa modification ou sa réfection. Ces mesures peuvent évidemment être assorties d'astreintes.

Dans les copropriétés enfin, le fait que l'assemblée générale vote des travaux qui seront la cause d'un trouble de voisinage pour l'un des copropriétaires, constitue un motif de nullité de la décision<sup>39</sup>.

### CONCLUSION.

25. Deux dernières précisions doivent être données, au sujet de la responsabilité administrative et des projets de réforme du droit de la responsabilité civile.

#### **La responsabilité administrative**

26. Le régime spécial de responsabilité pour troubles anormaux du voisinage ne concerne que les personnes privées. Lorsque l'immeuble à l'origine des troubles appartient à une personne publique, les règles de la responsabilité administrative sont seules applicables. Si le trouble résulte de travaux publics ou d'un ouvrage public, la victime peut se prévaloir contre l'administration d'un régime de responsabilité objective, qui se rapproche de celui du droit privé. Il suppose en effet que la victime fasse la preuve d'un dommage anormal et spécial,

---

<sup>37</sup> C. Guillemain, *Le trouble en droit privé*, PUAM, 2000, n° 265.

<sup>38</sup> T. confl., 23 mai 1927, S. 1927, III, 94. Les applications de cette règle concernent les activités sources de nuisance, plus que les immeubles. V. par ex., Civ.3, 23 janvier 1996, n° 95-11055, BC III n° 43 : le juge ne peut ordonner la fermeture d'une entreprise qui relève du régime des établissements classés.

<sup>39</sup> Civ. 3, 23 janvier 2013, n° 11-26800, BC III n° 14.

défini comme celui qui excède par son importance les simples gênes et inconvénients que chacun est tenu de supporter sans indemnité<sup>40</sup>.

Les actions ouvertes contre les entrepreneurs privés qui réalisent l'ouvrage sont, en revanche, soumises au droit privé, selon les modalités qui ont été précédemment exposées.

### **Les projets de réforme du droit de la responsabilité civile**

26. Ces projets sont tous favorables à la préservation de la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage. Ils préconisent toutefois, implicitement ou expressément, de mettre fin à son application aux entrepreneurs.

L'avant-projet Catala propose d'insérer dans le Code civil un nouvel article 1361 aux termes duquel « le propriétaire, le détenteur ou l'exploitant d'un fonds, qui provoque un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, est de plein droit responsable des conséquences de ce trouble »<sup>41</sup>.

L'article 24 al.1<sup>er</sup> du projet Terré prévoit pour sa part que « le propriétaire, le détenteur, l'occupant ou l'exploitant d'un fonds à l'origine d'un trouble de voisinage répond du dommage excédant les inconvénients normaux du voisinage ».

On relève que les entrepreneurs sont absents de ces deux énumérations.

Le projet Périnet-Marquet est encore plus clair puisque son article 620, qui dispose que « nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage », est suivi d'un article 630 aux termes duquel « les actions découlant de l'article précédent sont ouvertes aux propriétaires, locataires et bénéficiaires d'un titre ayant pour objet principal de les autoriser à occuper ou à exploiter le fonds. Elles ne peuvent être exercées que contre eux »<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> Dalloz Action, Droit de la responsabilité et des contrats 2015, n° 465 et s., par C. Guettier.

<sup>41</sup> Catala P. (dir.), Avant-projet de réforme du droit des obligations et de la prescription, La documentation française, 2006, p. 178.

<sup>42</sup> Périnet-Marquet H. (dir.), Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens, JurisClasseur, Carré droit, 2009.