

RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Troubles anormaux de voisinage : quoi de neuf ?

L'évolution de l'action pour trouble anormal de voisinage, couplée à la réforme de la prescription civile, se révèle protectrice pour le maître d'ouvrage : il peut désormais agir contre les constructeurs, tandis que le délai ouvert à la victime est raccourci.

CYRIL CROIX ET PAULINE TREILLE,
avocats, cabinet Seban.

La notion de trouble anormal de voisinage dans le BTP est née du souhait des juges de permettre aux tiers, non liés contractuellement avec le maître d'ouvrage ou les constructeurs et subissant des dommages dus à la construction d'un ouvrage, d'agir sur le fondement de la responsabilité délictuelle. L'action pour trouble anormal a connu de nombreuses et récentes évolutions tant dans la détermination de la notion de voisin, que dans celle des recours ouverts au profit des demandeurs et défendeurs à l'action. Par ailleurs, la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile a modifié en profondeur les délais de recours applicables.

CARACTÈRE ANORMAL DU TROUBLE

L'action pour trouble anormal de voisinage (TAV) présente un avantage certain pour le voisin lésé. Il n'est pas contraint de rapporter la preuve d'une quelconque faute. Sa seule démonstration du caractère anormal du trouble généré par l'ouvrage ou les travaux litigieux est suffisante pour engager la responsabilité du maître d'ouvrage.

Appréciation des juges du fond

La détermination du caractère anormal, laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond, résidera dans la nature des nuisances incriminées (persistance et intensité du trouble) mais également dans l'analyse de l'état des lieux avant la construction de l'ouvrage (voisinage, environnement...). Les cas retenus par la jurisprudence sont variés : effondrement et fissuration d'un bâtiment en raison de la construction d'un immeuble



La démonstration du caractère anormal du trouble généré par l'ouvrage ou le chantier litigieux suffit à engager la responsabilité du maître d'ouvrage.

voisin (Cass. 1^{re} civ., 23 mars 1982, n°81-10010); mauvais fonctionnement d'une usine d'incinération d'ordures ménagères (CE, 25 novembre 1987, n°50179); bruit et poussière générés par le chantier (Cass. 3^e civ., 22 juin 2005, n°03-20068). La réalisation des travaux dans le respect des dispositions légales et réglementaires, et notamment des règles d'urbanisme, n'a pas d'incidence sur l'issue de l'action (Cass. 3^e civ., 12 octobre 2005, n°03-19759).

Notion de «voisin» élargie

A l'origine, seul le maître d'ouvrage, propriétaire des lieux, pouvait être désigné

comme responsable. Mais l'action pour TAV a évolué en parallèle de la notion de «voisin». L'arrêt «Intrafor» (Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, n°96-13039) a dessiné les premières lignes de l'instauration d'un recours du tiers à l'encontre des constructeurs. Avec cet arrêt, la démonstration d'un lien d'imputabilité entre les troubles allégués et la mission du constructeur poursuivi n'était plus exigée, ce qui présentait une solution particulièrement favorable pour les victimes. Celles-ci pouvaient agir indifféremment contre le maître d'ouvrage ou les constructeurs.

Mais depuis un arrêt de 2008 (Cass. 3^e civ., 21 mai 2008, n°07-13769), les juges exigent que la victime agisse contre l'auteur véritable du trouble. Ils imposent également la démonstration d'«une relation de cause directe entre les troubles et la mission confiée» (Cass. 3^e civ., 9 février. 2011, n°09-71570).

Cette évolution a permis d'intégrer en qualité de « voisin » les architectes, techniciens et bureaux d'études, jusqu'alors épargnés par cette action (Cass. 3^e civ., 28 avril 2011, n° 10-14516). Les victimes disposent ainsi d'un choix plus important de débiteurs potentiels. Cependant, du fait de la nécessité de démontrer l'existence d'un lien direct entre les troubles et la mission confiée, ce qui revient quasiment à démontrer l'existence d'une faute, les victimes ont finalement peu d'intérêt à attaquer les constructeurs : il leur suffit d'agir contre le maître d'ouvrage, sans avoir à établir une faute.

LES RECOURS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Action subrogatoire

Le maître d'ouvrage bénéficie d'un avantage non négligeable, lui permettant de ne pas supporter seul les conséquences d'une responsabilité. Ainsi, s'il a été condamné à

L'action du voisin contre le maître d'ouvrage ou le constructeur se prescrit par cinq ans à compter de l'apparition du trouble ou de sa connaissance par la victime.

indemniser le tiers lésé, le maître d'ouvrage sera subrogé dans les droits de la victime et pourra se retourner contre les constructeurs. Ce recours va lui permettre, ainsi qu'à son assureur, d'agir au même titre que la victime, sans avoir à prouver une faute à l'encontre du construc-

teur. Il devra cependant établir un lien de causalité. En amont de toute action du tiers, le maître d'ouvrage et le constructeur peuvent prévoir, dans leurs rapports contractuels, de choisir celui qui supportera la charge d'une éventuelle condamnation.

Causes d'exonération

L'extension de la notion de voisin a donné lieu à une recherche croissante des causes d'exonération de responsabilité de la part

des constructeurs. Ils seront exonérés en partie ou en totalité en cas de force majeure ou de faute de la part du maître d'ouvrage. L'acceptation, par celui-ci, de risques de TAV a fait l'objet d'une jurisprudence relativement favorable. Cette cause d'exonération, déjà acquise dans les contentieux fondés sur les articles 1792 et suivants du Code civil (responsabilité décennale), n'est pourtant pas aisée à mettre en œuvre. Elle nécessite que l'acceptation des risques soit caractérisée (Cass. 3^e civ., 21 novembre 2012, n° 11-25200). Ce sera le cas, par exemple, s'il est établi que le maître d'ouvrage, clairement informé des risques inhérents au chantier, les a acceptés par une volonté délibérée de poursuivre ce chantier. Le simple fait d'informer le maître d'ouvrage n'assurera pas au constructeur, pris en sa qualité de professionnel, une exonération de sa responsabilité.

RÈGLES DE PRESCRIPTION

Action du tiers voisin

Avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, la prescription applicable était une prescription de dix ans (article 2270-1 du Code civil, abrogé). Le nouvel article 2224 du Code civil dispose que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Ainsi, l'action intentée par le voisin, contre le maître d'ouvrage ou le constructeur, se prescrit par cinq ans à compter de l'apparition du trouble ou de sa connaissance par la victime. Ce délai reste inchangé pour ledit voisin, qui est un tiers à l'opération de construction, que l'on se place avant ou après la réception des travaux. Le maître d'ouvrage pourra, quant à lui, agir à l'encontre du constructeur sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, par le biais du recours subrogatoire, dans le cas où il aura préalablement indemnisé le voisin

EN SAVOIR PLUS

• Articles du « Moniteur » :

« L'architecte peut-il être responsable d'un trouble de voisinage ? », n° 5610 du 3 juin 2011, p. 47 ;
« Troubles de voisinage : la notion de victime s'agrandit », n° 5573 du 17 septembre 2010, p. 102.

• Ouvrage publié aux Editions Le Moniteur :

« Traité de la responsabilité des constructeurs », par Albert Caston, François-Xavier Ajaccio, Rémi Porte et Mario Tendeiro.

victime du trouble. Il bénéficiera du même délai et des mêmes droits et obligations que ce dernier.

Délais d'action du maître d'ouvrage

A défaut, le maître d'ouvrage sera contraint d'agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle et de rapporter, en conséquence, la preuve de la faute du constructeur.

Le délai de prescription est de cinq ans à compter de l'apparition des troubles. Cependant, si le maître d'ouvrage souhaite agir postérieurement à la réception de l'ouvrage afin de se voir garantir contre le trouble anormal de voisinage subi, le délai pour agir contre les constructeurs sera alors de dix ans à compter de la réception, en application des dispositions de l'article 1792-4-3 du Code civil issues de la loi du 17 juin 2008.

Dernier cas de figure : si le maître d'ouvrage, postérieurement à la réception, a vendu le bien, il sera qualifié de constructeur au sens de l'article 1792-1, 2^e du Code civil. Cette disposition prévoit en effet qu'est réputée constructeur « toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ». Dans cette hypothèse, le maître d'ouvrage vendeur sera soumis à la nouvelle prescription de dix ans de l'article 1792-4-3 du Code civil. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

• Pour engager la responsabilité du maître d'ouvrage, le tiers victime d'un trouble anormal de voisinage doit simplement démontrer le caractère anormal du trouble. La détermination de ce caractère anormal est laissée à l'appréciation des juges du fond. S'il souhaite agir directement contre le constructeur en réparation du trouble, le tiers victime doit, de plus, prouver la relation de cause directe entre le trouble généré et la mission confiée.

• Le voisin lésé peut agir contre le maître d'ouvrage ou les constructeurs dans un délai de cinq ans à compter de l'apparition des troubles ou de la connaissance de ceux-ci (art. 2224 du Code civil). Le maître d'ouvrage ayant indemnisé le voisin sera alors subrogé dans les droits de celui-ci et bénéficiera de la même action. A défaut, le maître d'ouvrage devra agir sur le fondement de la prescription contractuelle dans un délai de cinq ans ou dans un délai de dix ans

si l'on se place après réception (article 1792-4-3 du Code civil).

• Le constructeur responsable sera exonéré totalement ou partiellement en cas de force majeure ou de faute de la part du maître d'ouvrage. Mais il lui sera difficile d'être exonéré en soutenant que le maître d'ouvrage a accepté les risques des troubles de voisinage, sauf à démontrer sa volonté délibérée de poursuivre le chantier malgré une information claire sur les risques inhérents à ce chantier.