



TRAVAUX COMMISSIONS OUVERTES E.F.B

DROIT **IMMOBILIER**

RESPONSABLE : JEAN-FRANÇOIS PÉRICAUD

L'ÉVOLUTION DES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

par Adrien PELON, avocat à la Cour

CAMPUS, juin 2010



L'évolution des troubles anormaux de voisinage

Précision liminaire :

La théorie des troubles anormaux de voisinage est une hypothèse de responsabilité sans faute qui se détache de la responsabilité civile délictuelle de l'article 1382 et 1383 du Code Civil.

Elle est également détachée de la responsabilité sans faute de droit commun de l'article 1384 du Code Civil (responsabilité du fait des choses).

L'action fondée sur les troubles anormaux de voisinage est d'origine prétorienne depuis une décision de la 2^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation de 1986 (Cass. Civ. 2, 19 novembre 1986, Bull. civ. II N° 172).

Elle repose sur le principe selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage* ».

PLAN de l'intervention :

- I. LA CARACTERISATION DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE
- II. LE REGIME DE RESPONSABILITE SUR LE FONDEMENT DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE
- III. LES ACTIONS RECURSOIRES EN MATIERE DE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

I. LA CARACTERISATION DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

L'action sur le fondement des troubles anormaux de voisinage suppose :

⇒ Une relation de voisinage.

Il n'existe pas de définition de la notion de voisinage dans le Code Civil.

La jurisprudence exige classiquement une relation de proximité géographique.

Celle-ci sera appréciée de manière plus ou moins stricte selon que l'on se situe en ville ou en pleine campagne.

⇒ Un trouble anormal.

Un simple trouble de voisinage ne suffit pas à ouvrir droit à indemnisation.

Le demandeur doit caractériser l'anormalité de ce trouble.

Pour ce faire, il faut parvenir à démontrer que les nuisances invoquées excèdent les inconvénients normaux de voisinage.

L'anormalité du trouble s'apprécie par rapport au trouble prévisible auquel une personne placée en situation de voisinage doit s'attendre.

Il s'agit d'une question de fait, dont l'appréciation est laissée au pouvoir souverain des juges du fond.

A ce titre, il convient de préciser que l'anormalité du trouble peut être caractérisée alors même que des dispositions légales, conventionnelles, ou réglementaires sont respectées.

Illustrations :

- Cour de Cassation, Civ. 3^{ème}, 18 février 2009, n°07-21.005 (:

« Qu'en statuant ainsi, alors que le respect des dispositions légales, conventionnelles ou réglementaires n'exclue pas l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage susceptibles de revêtir un caractère manifestement illicite, la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ».

- Cour de Cassation, Civ. 3^{ème}, 24 mars 2010, n°08-13.544 (concernant des travaux de remblaiement et d'enrochement effectués en exécution d'arrêtés municipaux et d'une ordonnance de référé) :

« La cour d'appel, qui a pu déduire que des dommages étaient la conséquence directe et certaine de travaux effectués par les voisins, en a souverainement déduit qu'ils excédaient largement les inconvénients normaux du voisinage, peu important que les travaux aient été réalisés en exécution de décisions administratives ou judiciaires ».

En conséquence, le respect d'un permis de construire, d'un permis de démolir, d'un règlement de copropriété, d'un cahier des charges de lotissement... ne fait pas obstacle à la caractérisation de l'anormalité du trouble.

Trois grandes catégories de désordres peuvent être distinguées en matière de droit de la construction :

- les troubles causés par l'activité du chantier,
- les troubles matériels subis par l'immeuble voisin,
- Les troubles de jouissance dus à la construction.

1°/ Les troubles de jouissance dus au chantier

Il s'agit de tous les troubles causés par l'exécution de travaux, à savoir bruit (Cour Cass. Civ. 3^{ème}, 22 juin 2005, n°03-20068 et 03-20991), odeur, poussière (Cour de Cass. Civ. 3^{ème}, 21 mai 2008, n°07-13769).

Encore, faut-il que les troubles invoqués revêtent une certaine gravité et aient un caractère continu, qu'il appartient au demandeur de caractériser.

2°/ Les troubles matériels subis par l'immeuble voisin

Il s'agit de tous les dommages matériels causés par la réalisation du chantier voisin, le plus souvent au moment des travaux de démolition, terrassement et fondation.

Le voisin victime de ces désordres matériels peut agir sur le fondement du trouble anormal de voisinage pour obtenir une indemnisation des préjudices subis ou la reprise des désordres.

D'où l'utilité, pour le maître d'ouvrage, de diligenter un référé préventif.

3°/ Les troubles de jouissance dus à la construction (dimension, implantation...)

Il peut s'agir :

- De l'ouverture de vue sur le fonds voisin.

Illustration :

- Cour de Cassation, Civ. 3^{ème}, 7 février 2007, n°05-21.405 :

« Ayant constaté que les époux Y avaient édifié une construction à étage à moins de quatre mètres de celle de Monsieur X qu'elle surplombait, et retenu que ce dernier faisait justement valoir que les époux Y avaient des vues directes et plongeantes chez lui, le privant de jouir pleinement de son droit de propriété dès lors qu'il était constamment exposé aux regards des époux Y qui évoquaient vainement en pareille occurrence le respect des dispositions de l'article 678 du Code Civil [disposition relatives aux vues droites], la cour d'appel, qui en a souverainement déduit l'existence d'un trouble anormal de voisinage, a légalement justifié sa décision de ce chef ».

- De l'obturation d'ouverture : vues ou de jours

(A ce titre on attend beaucoup de la réforme du droit civil des biens qui devrait simplifier la définition de chaque notion).

Illustrations :

- Cour de Cassation, Civ. 3^{ème}, 31 mars 2009, n°08-13.92 : rejette le pourvoi formé contre une décision ayant accepté l'allocation de dommages et intérêts.

« Ayant relevé souverainement que par suite du bouchage des ouvertures, il n'y avait plus de ventilation des toilettes et des salles de douches, et qu'il fallait créer, en conséquence, une ventilation par extraction d'air, et qu'il ressortait de l'examen des photographies et plans produits ainsi que du courrier adressé par le locataire de l'appartement qu'il s'agissait de fenêtres, la cour d'appel qui a apprécié souverainement le montant du préjudice a légalement justifié sa décision ».

- Cour de Cassation, Civ. 3^{ème}, 26 mai 2009, n°08/13.15 : rejette le pourvoi formé contre un arrêt de Cour d'Appel ayant accepté l'allocation de dommages et intérêts.

« Qu'ayant relevé que les travaux de rehaussement et d'agrandissement de la construction avaient totalement privé la maison de Monsieur X de jour de vue et d'ensoleillement, dans la mesure où les ouvertures de la façade arrière avaient été obturées et qu'il n'y avait plus aucun éclairage dans la cuisine, les wc et les douches ni de ventilation naturelle, et retenu que ces travaux révélaient un trouble anormal de voisinage, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que les ouvertures pratiquées par Monsieur X l'avaient été illégalement, a légalement justifié sa décision ».

- Cour d'appel de PARIS, 2^{ème} ch., section A, 12 octobre 2005, n°04/15867 : a fait droit à la demande de réparation du voisin sur le fondement des troubles anormaux de voisinage.

« Considérant que l'acte de construire, effectué de façon régulière et sans faute, qui cause à autrui un trouble de voisinage excédant les inconvénients normaux, ouvre droit à une action en dommages et intérêts ;

Considérant que la suppression, même d'un simple jour de souffrance apportant la lumière naturelle est constitutive d'un trouble excessif dès lors qu'elle affecte une pièce principale, soit une chambre ; que Madame X a donc droit à réparation ;»

- Du brouillage de l'antenne TV.

- De la diminution de l'ensoleillement.

Illustrations :

- Cour d'appel de PARIS, 19^{ème} ch. section A, 2 juillet 2008, Jurisdata n°2008-369669 : a fait droit la demande d'indemnisation des voisins au motif que l'extension de la maison du maître d'ouvrage augmentait la part d'ombre sur leur terrain :

« Considérant que, même en zone urbaine, la perte d'ensoleillement sur leurs parcelles de petites dimensions, cause aux voisins un trouble dépassant les inconvénients normaux du voisinage ; que les premiers juges ont exactement apprécié la somme qui réparera ce préjudice ; qu'il convient de confirmer sur ce point »

- Cour d'appel de PARIS, pôle 4, ch. 1, 2 juillet 2009, Jurisdata n°2009-378132 : a retenu l'existence d'un trouble anormal de voisinage résultant de la perte de vue et d'ensoleillement consécutive aux travaux de surélévation de l'immeuble voisin sans autorisation.

La cour d'appel de PARIS n'a pas hésité à ordonner la démolition des ouvrages illicites et condamné le maître de l'ouvrage à réparer le préjudice subi par les victimes.

Toutefois, en sens contraire :

- Cour de Cassation, Civ. 3^{ème}, 21 octobre 2009, n°08-16.692 : rejette le pourvoi formé par le voisin à l'encontre d'une décision lui ayant refusé une indemnisation pour perte d'ensoleillement.

« Attendu qu'ayant retenu que nul n'était assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme pouvait toujours remettre en question, la cour d'appel, qui a constaté que l'immeuble du demandeur avait été bâti dans une zone très urbanisée dont l'environnement immédiat était constitué, entre autre, d'immeubles plus élevés que celui du maître d'ouvrage, et que le demandeur devait, dans un lotissement, s'attendre à être privé d'un avantage d'ensoleillement déjà réduit par sa position au 1^{er} étage formant rez-de-chaussée, la cour d'appel (...) a souverainement déduit que la construction du maître d'ouvrage ne constituait pas un trouble anormal de voisinage ; ».

La perte d'un ensoleillement dans un lotissement n'est donc pas nécessairement constitutive d'un trouble anormal de voisinage.

Voir dans le même sens Cour de Cassation Civ. 3^{ème}, 24 juin 2008, n°07-14.975 approuvant la décision d'une cour d'appel ayant retenu : *« que les propriétés des parties étaient situées dans un lotissement, que ce type d'habitat générerait normalement des inconvénients de voisinage et qu'une perte d'ensoleillement tel que démontrée ne pouvait être considérée comme constituant un trouble les excédant ; ».*

- La diminution de la vue sur le paysage environnant et dommage d'ordre esthétique.

Illustration :

- Cass. Civ. 3, 25 janvier 1993, JCP 93, I, 3707, N° 4, obs PERINET-MARQUET : vue gâchée par l'édification, à 50 mètres, de deux immeubles de 10 étages et une cheminée de 30 mètres.

Voir toutefois en sens contraire :

- CA CAEN, 1^{ère} ch. section civ. 17 mars 2009, Jurisdata n°2009-006601, refusant de faire droit à la demande d'indemnisation des demandeurs sur le fondement du trouble anormal de voisinage notamment pour perte d'ensoleillement et perte de vue sur la mer :

« Attendu que les appelants n'avaient aucun droit acquis opposable à l'intimé de bénéficier d'une vue sur la mer telle qu'elle empêchât la construction d'un immeuble de trois ou quatre étages sur la parcelle les séparant ;

Attendu de même que la construction d'un hôtel dans une station balnéaire particulièrement destinée à des séjours de vacances s'inscrit dans la logique même d'une station balnéaire ; qu'en conséquence, les éventuels bruits et passages résultant normalement de l'exploitation de l'hôtel ne constituent pas un trouble anormal de voisinage.

Attendu que les photographies et les plans versés au dossier montrent que le bâtiment abritant l'hôtel est de dimension plus modeste que les bâtiments alentour, notamment les bâtiments des appelants ;

Attendu que sur l'ensoleillement, l'expert écrit : « il est fort probable qu'un manque d'ensoleillement sera observé en fin de journée, lorsque le soleil déclinera » ; mais que dans une zone relativement urbanisée, une perte d'ensoleillement lorsque le soleil décline est dans l'ordre des choses, étant observé que la clarté peut continuer sans ensoleillement direct ;

Attendu, en synthèse, que la construction de l'hôtel réduit la vue sur la mer depuis les appartements des appelants, alors que ceux-ci n'avaient pas de droit particulier à la conserver opposable au maître d'ouvrage et qu'ils devront supporter le voisinage d'un hôtel normal dans une telle ville, selon une construction tout à fait compatible avec l'environnement ;

qu'il n'y a pas trouble anormal de voisinage ; »

Décision particulièrement motivée dont tous les tribunaux devraient s'inspirer afin d'éviter les dérives en matière de trouble anormal de voisinage.

II. LE REGIME DE RESPONSABILITE SUR LE FONDEMENT DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

Se pose ici la question de savoir qui peut agir ? Contre qui ? Dans quel délai ? Quelles sont les causes exonératoires de responsabilité ?

1°/ L'auteur de l'action

Pas d'évolution récente en la matière, peuvent agir toutes les personnes subissant directement le trouble : le propriétaire et/ou l'occupant du bien, le propriétaire non occupant.

2°/ Les défendeurs

La position de la jurisprudence est aujourd'hui constante : il s'agit du maître d'ouvrage et/ou des locataires d'ouvrage liés, ou non, au maître d'ouvrage par un contrat.

Les tribunaux font, en effet, classiquement application de la théorie des voisins occasionnels, (Cour de Cass. 3^{ème} ch. Civ. 18 mars 2003 ; Cour de Cass. Civ. 3^{ème}, 22 juin 2005, Bull. Civ. III, n°136, page 124).

Il peut s'agir de tout locateur d'ouvrage : entrepreneur général, entrepreneur titulaire de lot, sous-traitants (Cour de Cass. 3^{ème} ch. Civ. 30 juin 1998, N° 96-13039) ... c'est à dire tout constructeur qui intervient matériellement sur le chantier.

La question est plus délicate en ce qui concerne le maître d'œuvre d'exécution et les bureaux d'étude.

1/ Dans un arrêt du 20 décembre 2006, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation (Cass. Civ. 3^{ème}, 20 décembre 2006, Bull III, n°254, page 216), a admis que l'architecte était responsable de plein droit des troubles anormaux de voisinage.

2/ Toutefois, dans un arrêt du 26 novembre 2008 (N° RG 06/20837), la 19^{ème} chambre, section A de la cour d'appel de PARIS, a :

- Rappelé que « *la qualité de voisin occasionnel s'acquiert à la suite d'une occupation du fonds à l'origine des désordres, que l'entrepreneur qui procède au terrassement et qui réalise le gros œuvre acquiert cette qualité et répond sur le fondement du trouble anormal de voisinage des désordres que son activité personnelle sur le terrain cause au voisinage* ».

- Précisé « *qu'en revanche ni le bureau de contrôle, ni le maître d'œuvre ne réalise cette appréhension du fonds dès lors qu'il n'exerce aucune activité matérielle susceptible de causer de trouble anormal de voisinage, qu'en conséquence, il ne saurait être assimilé à des voisins occasionnels* ».

- Précisé, en ce qui concerne le fondement du recours intenté à l'encontre des constructeurs non assimilés aux voisins occasionnels, qu'« *ils ne répondent que de leur faute délictuelle à l'égard des tiers et contractuelle à l'égard du maître de l'ouvrage, tant que celui-ci n'est pas subrogé dans le droit des tiers qu'il a effectivement indemnisés* ».

Ainsi le recours à l'encontre des bureaux d'étude et des architectes ne peut se faire, quelque soit le demandeur (maître d'ouvrage ou voisin), que sur le fondement de la faute, sauf subrogation.

Enfin, la Cour de Cassation a, récemment, exigé l'existence d'un lien d'imputabilité entre le trouble et l'activité de l'entrepreneur.

Ainsi, dans un arrêt du 21 mai 2008 (N° 07-13769), la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation a approuvé la décision d'une cour d'appel ayant débouté le voisin de sa demande d'indemnisation formée à l'encontre de l'entrepreneur principal sur le fondement de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage (poussière) au motif que ce dernier n'avait pas réalisé les travaux.

« Attendu qu'ayant exactement retenu que le propriétaire de l'immeuble et les constructeurs à l'origine des nuisances sont responsables de plein droit des troubles anormaux de voisinage, ces constructeurs étant, pendant le chantier, des voisins occasionnels des propriétaires lésés, et constaté que l'entrepreneur principal, qui n'avait pas réalisé les travaux, n'était pas l'auteur du trouble, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le voisin ne pouvait agir à son encontre sur le fondement des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage. »

La Cour de Cassation semble, désormais, exiger un lien d'imputabilité : la responsabilité de l'entrepreneur général ne peut être engagée que si le voisin parvient à démontrer que son activité est à l'origine matérielle du trouble ou qu'il a commis une faute dans la surveillance et le contrôle des travaux de son sous-traitant.

Cette décision restreint par ailleurs la notion de voisin occasionnel.

L'action à l'encontre des maîtres d'oeuvre et des BET n'apparaît plus possible sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, dès lors qu'il ne réalise pas matériellement les travaux (solution qui peut être rapprochée de l'arrêt CA PARIS, 19^{ème} chambre, section A, du 26 novembre 2008 (N° RG 06/20837), précitée).

Solution pleinement approuvée par la doctrine dominante (Professeur PERINET-MARQUET).

Cette exigence pose de nombreuses questions, notamment quant au recours du maître d'ouvrage à l'encontre des constructeurs.

Enfin, dans un arrêt du 26 juin 2006, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation a admis que le maître d'ouvrage puisse être actionné sur le fondement du trouble anormal de voisinage alors même qu'il ne serait plus propriétaire du fonds.

3°/ Le délai d'action

L'action au titre des troubles anormaux de voisinage se prescrit par 5 ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation (Article 2224 du Code civil).

4°/ Les causes exonératoires de responsabilité

Les constructeurs tentent traditionnellement d'échapper à leur responsabilité en invoquant une faute du maître d'ouvrage.

Cette faute peut consister en :

- l'immixtion fautive du maître d'ouvrage notoirement compétent,
- l'acceptation délibérée des risques par le maître d'ouvrage.

A ce titre, l'arrêt de la 19^{ème} chambre, section A de la cour d'appel de PARIS du 26 novembre 2008 (CA PARIS, 19^{ème} ch. sect° A, 26 novembre 2008, Jurisdata n°2008-372340, apporte des précisions intéressantes.

Tout d'abord parce que cet arrêt rappelle qu'un professionnel de l'immobilier ne saurait de plein droit être considéré comme notoirement compétent.

« La qualité de société d'HLM coutumière de l'édification d'immeubles en milieu urbain ne saurait conférer à la société (maître d'ouvrage) une compétence notoire en matière de construction, dispensant les constructeurs concernés de leur devoir de conseil ».

Ensuite, parce que la cour d'appel refuse d'exonérer les constructeurs de leur responsabilité alors même qu'un tiers (l'expert désigné dans le cadre du référé préventif) aurait attiré l'attention du maître d'ouvrage sur les précautions particulières à prendre lors des travaux de démolition et de construction.

« L'avertissement donné par l'expert de la nécessité de prendre des précautions particulières ne saurait exonérer les constructeurs de toute initiative dans la détermination des mesures à prendre, étant relevé qu'il n'est aucunement démontré que la société maître de l'ouvrage se serait vue proposer des mesures conservatoires qu'elle aurait refusé de prendre ».

La cour d'appel a, en conséquence, confirmé la décision de première instance ayant condamné le maître d'ouvrage et son assureur à supporter 50 % du sinistre, les 50 % restant étant répartis entre l'entreprise de gros œuvre et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Pour un exemple de décision ayant retenu l'acceptation délibérée des risques par le maître d'ouvrage (Cour de Cass. Civ. 3^{ème}, 19 mai 2009, n°08-16.701) :

« Ayant retenu que le trouble anormal de voisinage était essentiellement imputable au maître d'ouvrage lui-même qui avait voulu une vaste et encombrante maison et qui, en toute connaissance de cause et à ses risques et périls, en avait commandé la construction à son architecte, la cour d'appel, a légalement justifié sa décision. »

5°/ La Sanction du trouble

Le demandeur peut prétendre à une réparation en nature (cessation du trouble, reprise des désordres, démolition de l'ouvrage dans les cas extrême) ou en équivalent (allocation de dommages et intérêts).

III. LES ACTIONS RECOURSABLES EN MATIERE DE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

Alors que l'on croyait la jurisprudence bien établie en ce qui concerne les actions recoursables des défendeurs à une action sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, la jurisprudence du 21 mai 2008 vient soulever quelques interrogations.

1°/ L'état de la jurisprudence

Tant le maître de l'ouvrage que les voisins occasionnels peuvent voir leur responsabilité engagée sur le fondement du trouble anormal du voisinage.

Se pose alors la question de savoir sur qui pèsera la charge définitive de la dette.

Concernant les recours du maître de l'ouvrage, deux hypothèses sont envisageables :

- Actions subrogatoires, (Cour de Cass. 3^{ème} ch. Civ. 24 septembre 2003, Jurisdata n°2003-020379 ; confirmé par Cour de Cass. Civ. 3^{ème}, 20 novembre 2006, précitée ; Cour Cass. Civ. 3^{ème}, 22 juin 2005, n°03-20068 et 03-20991) :

« Le maître de l'ouvrage qui a exécuté le jugement et indemnisé ses voisins, dès lors qu'il n'est pas démontré qu'il ait entendu décharger les entreprises de leur responsabilité, est fondé à obtenir la garantie totale des locataires d'ouvrage à hauteur du trouble dont la responsabilité n'exige pas la caractérisation d'une faute ».

- En l'absence de paiement, l'action du maître d'ouvrage à l'encontre des locataires d'ouvrage se fait sur le fondement de la faute (contractuelle ou délictuelle) (Cour de Cass. Civ. 3^{ème}, 23 avril 2003, Bull. Civ. 2003, III n°80), sauf stipulation contractuelle aménageant le recours du maître d'ouvrage (hypothèse de clause prévoyant la garantie intégrale des constructeurs même sans faute).

Quid des recours entre locataires d'ouvrage :

- le principe : l'exigence d'une faute (Cour de Cass. Civ. 3^{ème}, 26 avril 2006, n°05-10100) :

« Dans les rapports entre les locataires d'ouvrage, auteurs du trouble anormal de voisinage causé aux voisins et des professionnels dont la responsabilité peut être engagée, la charge finale de la condamnation formant contribution à la dette se répartit en fonction de la gravité de leur faute respective ; que l'entrepreneur principal ne peut exercer de recours subrogatoire contre les sous-traitants que pour la fraction de la dette dont il ne doit pas assumer la charge définitive. Que la cour d'appel a exactement retenu qu'il incombait à l'entrepreneur général d'établir la faute contractuelle éventuelle de ses sous-traitants ».

- En l'absence de faute : la contribution à la dette se répartie par part virile (Cass. Civ. 3, 20 décembre 2006, Bull. Civ. III N° 254).

2°/ Les interrogations posées par la décision du 21 mai 2008 (Cour de Cass. Civ. 3^{ème}, 21 mai 2008, n°07-13769)

L'arrêt cass. Civ. 3 du 21 mai 2008 a approuvé une décision de cour d'appel ayant considéré que le voisin ne pouvait agir à l'encontre de l'entrepreneur principal sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, alors que ce dernier n'avait pas réalisé les travaux et n'était pas l'auteur du trouble.

La cour de cassation semble exiger un lien d'imputabilité entre le dommage et l'activité du locateur d'ouvrage.

interrogations suscitées par cette solution :

- le voisin peut-t-il toujours agir à l'encontre du maître d'ouvrage sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, alors que, par principe, celui-ci n'intervient jamais matériellement sur le chantier.

On retrouve ici la distinction entre :

- troubles liés à la construction elle-même (dimension, implantation...), pour lesquels l'action à l'encontre du maître d'ouvrage est toujours envisageable.
- troubles liés à l'acte de construction.

Aucun lien d'imputabilité ne peut être caractérisé entre l'activité du maître d'ouvrage et le dommage.

Pour le Professeur MALINVAUD, la responsabilité du maître d'ouvrage pourrait toujours être recherchée, pour les troubles inévitables en matière de construction (bruit, poussière notamment), car ces troubles son imputable à la décision même de construire (RDI 2008 N° 6/7 Juillet-août 2008 page 345).

D'autres auteurs ont proposé une distinction entre auteur intellectuel et auteur matériel du trouble.

Le maître d'ouvrage pourrait toujours voir sa responsabilité engagée sur le fondement des troubles anormaux de voisinage en tant qu'auteur intellectuel du trouble.

Les locateurs d'ouvrage, quant à eux, ne peuvent voir leur responsabilité engagée que si le voisin parvient à démontrer l'existence d'un lien d'imputabilité.

- Le maître d'ouvrage, subrogé dans les droits du voisin, pourra-t-il agir à l'encontre de l'entreprise générale sur le fondement des troubles anormaux de voisinage ?

La réponse apparaît clairement négative.

Le maître d'ouvrage ne peut pas recueillir plus de droit que détenait le voisin.

Le recours du maître d'ouvrage s'en trouve alors compliqué, notamment dans les hypothèses où il n'aura pas connaissance du sous-traitant.

Le maître d'ouvrage ne pourra donc agir à l'encontre de l'entreprise générale que sur le fondement contractuel de droit commun.

Cette action exige nécessairement la preuve d'une faute.

Le maître d'ouvrage aura tendance :

- à soutenir que l'entreprise générale est tenue à son égard des fautes de son sous-traitant (la loi du 31 décembre 1975 dispose en effet que « *la sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur confie, sous sa responsabilité, à une autre personne l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise* »).
- à invoquer une éventuelle clause de responsabilité de plein droit en matière de troubles anormaux de voisinage insérée dans le contrat de louage d'ouvrage.

On ne peut aujourd'hui qu'inciter les maîtres d'ouvrage à introduire dans leur contrat ce type de clause, admise par la jurisprudence (voir *trancoso*).

Conclusion :

L'avant-projet de réforme du droit des biens rédigé par l'association Henri CAPITANT propose de consacrer, un titre V dans le livre II « DES BIENS », aux relations de voisinage.

Ce titre aborderait notamment les questions de mitoyenneté, de clôture, de plantations, de vues et jours, la servitude légale de passage, mais également, chose totalement nouvelle, les troubles anormaux de voisinage.

L'avant-projet de réforme propose de consacrer le 1^{er} chapitre aux troubles anormaux de voisinage en intégrant, à l'article 629, la disposition prétorienne : « *nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage* ».

Le régime des troubles anormaux de voisinage serait précisé à l'article 630.

« 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. »

Cette proposition, si elle est adoptée, aura pour effet de mettre un terme à la jurisprudence bien établie permettant d'engager la responsabilité du voisin occasionnel, réforme souhaitée par la doctrine dominante (Messieurs les Professeurs MALINVAUD et PERINET-MARQUET).

Enfin le second alinéa de l'article 630 cc, reprendrait les dispositions de l'article L 112-16 du CCH relatif au principe d'antériorité.

« Elles ne peuvent pas être intentées lorsque le trouble provient d'activités économiques, exercées conformément à la législation en vigueur, préexistant à l'installation sur le fonds et s'étant poursuivies dans les mêmes conditions. »