



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

TROUBLE DE VOISINAGE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 86, 1er octobre 2000

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

TROUBLE DE VOISINAGE

Observations : Les propriétaires d'un fonds victimes de dommages consécutifs aux travaux de construction réalisés sur le fonds voisin en ont demandé réparation en justice au propriétaire actuel de ce fonds, un syndicat de copropriété, ainsi qu'à l'entrepreneur et à leurs assureurs. Les juges du fond ont écarté leur demande, au motif que la responsabilité pour trouble de voisinage de l'actuel propriétaire ne pouvait être recherchée dans la mesure où les troubles avaient pour origine des travaux réalisés avant la constitution de ce syndicat par une société civile immobilière qui avait seule la garde du chantier, garde qui par ailleurs n'avait pas été transférée à l'entrepreneur. Après avoir visé « le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage », et affirmé que « le syndicat des copropriétaires propriétaire actuel des biens et la société Stefs, auteur des travaux à l'origine des dommages, étaient responsables de plein droit des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage constatés dans le fonds voisins », l'arrêt rendu le 11 mai 2000 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation casse la décision des juges du fond.

Responsabilité de plein droit du propriétaire actuel et de l'auteur des travaux à l'origine des troubles de voisinage.

[Cass. 3ème civ., 11 mai 2000, n° 98-18.249, n° 735 P + F + FS, Porcheron et autres c/ Syndicat des copropriétaires du 32 avenue du Général Leclerc 78 Le Pecq et autres, cassation, CA Paris, 22 mai 1998]

Observations :

En affirmant haut et fort la responsabilité de plein droit du propriétaire actuel du fonds et de l'entrepreneur ayant réalisé sur celui-ci les travaux à l'origine des dommages, des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage, causés au fonds voisin, la troisième chambre civile de la Cour de cassation conforte l'extension de la théorie des troubles de voisinage déjà très remarquée par la doctrine. À cet égard, elle confirme, en partie, une solution déjà posée et, en partie, apporte une précision nouvelle mais pas inattendue.

La confirmation d'une solution déjà posée concerne la responsabilité de l'entrepreneur pour trouble de voisinage. En effet, dans un arrêt du 30 juin 1998 (Cass. 3ème civ., 30 juin 1998, Bull. civ. III, n° 144, RTD civ. 1999, p. 114, n° 3, note P. Jourdain), la troisième chambre civile avait admis une telle responsabilité alors qu'elle y était auparavant hostile, contrairement à la deuxième chambre civile. Une telle extension du

domaine de la responsabilité pour trouble de voisinage à l'entrepreneur attesterait d'une évolution du fondement de celle-ci, plus personnel que réel (P. Jourdain, préc.).

Cependant, l'affirmation en même temps par le présent arrêt de la responsabilité du propriétaire actuel du fonds, qui n'a pas causé les troubles imputables au précédent propriétaire, montre bien que le fondement personnel n'a pas supplanté le fondement réel de cette responsabilité (sur ce point, v. R. Libchaber, *Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles de voisinage*, in *Mélanges Ch. Mouly*, p. 420 et s.). Une telle solution est dans le prolongement logique des arrêts ayant admis la responsabilité du propriétaire pour des troubles imputables à son locataire (Cass. 3ème civ., 17 avr. 1996, Bull. civ. III, n° 108, RTD civ. 1996, p. 638, n° 8, note P. Jourdain ; Cass. 3ème civ., 29 mars 2000, n° 519 D, Saint-Laux c/ Mathis et Hagenmayer). Elle se justifie dans un cas comme dans l'autre parce que les troubles ont pris naissance dans ses murs (B. Fages, note n° 3 sous Cass. 2ème civ., 21 mai 1997, D. 1998, jur., p. 150 et s.). Charge de la propriété, cette responsabilité pèse sur le propriétaire actuel du fonds, à l'instar d'une servitude.