



« 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 invoquant des nuisances provenant d'une scierie, située à proximité de chez eux et implantée avant l'édification de leur maison, assignèrent le propriétaire du fonds où était exploitée la scierie en réparation de leur préjudice. La cour d'appel de Chambéry rejeta leur demande. À son tour, la Cour de cassation, dans un arrêt du 27 avril 2000, rejette le pourvoi formé par ceux-ci, considérant que la cour d'appel avait pu retenir que le propriétaire du fonds voisin où était exploitée la scierie pouvait se prévaloir des dispositions de l'article L. 122-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Immunité fondée sur l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation.

[Cass. 3ème civ., 27 avril 2000, n° 98-18.836, n° 608 P + F, Serasset c/ Gradel, rejet, CA Chambéry, 12 mai 1998]

Observations :

L'arrêt ici rendu par la Cour de cassation est une illustration de l'application stricte faite par la jurisprudence des conditions posées par l'article L. 122-16 du Code de la construction et de l'habitation, dont la réunion permet au propriétaire à qui il est reproché un trouble de voisinage de s'exonérer de sa responsabilité. Selon cette disposition, « *les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, 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* ».

La Cour de cassation prend soin de vérifier que les juges du fond ont bien relevé l'existence des différentes conditions ainsi exigées, lesquelles doivent être cumulativement réunies : en tout premier lieu, l'antériorité des nuisances engendrées par l'activité concernée (« *l'activité de M. Gradel existait antérieurement à la date de délivrance du permis de construire* »), antériorité qui, en dehors du champ d'application de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, ne permet pas d'échapper à la responsabilité pour trouble de voisinage. En second lieu, le respect de la réglementation (« *l'activité s'exerçait en conformité avec la réglementation* ») qui, lui non plus, n'exclut pas la responsabilité pour trouble

de voisinage hors du domaine de cette même disposition (v. Cass. 2ème civ., 9 juill. 1997, Dr. & patr. 1998, n° 56, chr. n° 1854, obs. F. Chabas). Enfin, en troisième et dernier lieu, la poursuite de l'activité dans les conditions initiales (« *l'exploitation de la scierie continuait à s'effectuer dans les conditions d'autrefois* »). La jurisprudence a, en effet, considéré que la responsabilité pour trouble du voisinage pouvait être retenue, malgré l'antériorité, si l'activité n'était pas exercée en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (Cass. 3ème civ., 10 oct. 1984, Bull. civ. III, n° 165) ou si, après l'acquisition ou la demande de permis de construire, l'activité de l'entreprise s'est poursuivie dans des conditions différentes aggravant les nuisances (Cass. 2ème civ., 3 févr. 1993, Bull. civ. II, n° 44).