

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 11 janv. 2023, n° 21-23.014, F-D, bjda.fr 2023, n° 85, note S. Brena

Troubles anormaux de voisinage et travaux immobiliers : d'utiles rappels

Cass. 3^e civ., 11 janv. 2023, n° 21-23014

Assurance construction - Troubles anormaux de voisinage – Déformation de l'immeuble – Affaissement de planchers – Fissures – Fermetures des portes – Appréciation – Bénéficiaire – Nu-proprétaire – Redevables – Propriétaire actuel – Maître de l'ouvrage – Constructeur

La Cour de cassation rappelle que l'action en responsabilité fondée sur les troubles anormaux de voisinage, qui peut être intentée par le nu-proprétaire contre le propriétaire actuel, le maître de l'ouvrage propriétaire antérieur et le constructeur, ne suppose que la démonstration du caractère anormal du trouble, à l'exclusion de toute faute. La déformation d'un appartement à la suite de travaux – affaissement des planchers, apparition de fissures et difficultés de fermeture des ouvrants – constitue un tel trouble anormal.

La réalisation de travaux immobiliers est susceptible de générer des troubles pour la réparation ou la cessation desquels les voisins sont autorisés à se prévaloir du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage. Les conditions de mise en jeu de cette hypothèse particulière de responsabilité civile sont régulièrement précisées par la jurisprudence. Le présent arrêt vient rappeler des solutions acquises, ainsi confortées.

En l'espèce, un appartement avait fait l'objet de plusieurs ventes avant que l'un des propriétaires – la société Charlie Leisure Group France – confie d'importants travaux de rénovation (impliquant des destructions de cloisons) à un constructeur et revende l'appartement. La nu-proprétaire de l'appartement du dessus, se plaignant de l'apparition de fissures, du fléchissement du plancher et du défaut de fermetures de portes, assignait alors, sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, le propriétaire actuel de l'appartement ainsi que son auteur, précédent propriétaire et maître de l'ouvrage à l'occasion des travaux réalisés, en réparation des désordres dont elle s'estimait victime ; le propriétaire actuel et le maître de l'ouvrage appelant en garantie le constructeur, réalisateur de travaux, et son assureur de responsabilité civile.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence, par arrêt du 10 juin 2021, retint la responsabilité *in solidum* de ces trois protagonistes¹ au titre des troubles anormaux de voisinage, conduisant le maître de l'ouvrage, le propriétaire actuel et l'assureur du constructeur à se pourvoir en cassation, sur la base de moyens exprimés en des termes identiques. Trois arguments étaient invoqués : d'abord, les juges du fond n'auraient pas précisé en quoi les troubles – apparition de fissures – subies par la voisine, excédaient les inconvénients normaux de voisinage ; ensuite, la Cour d'appel, qui avait rappelé le principe de la responsabilité pour faute, n'aurait pas caractérisé une telle faute ; enfin, les juges provençaux n'auraient pas répondu au moyen tenant à l'origine des désordres, que les auteurs des pourvois soutenaient provenir de la vétusté de l'immeuble (les cloisons détruites étant avec le temps devenues porteuse).

La Cour de cassation se devait ainsi de déterminer si le caractère anormal des troubles a été convenablement caractérisé par les juges du fond, si l'identification d'une faute était nécessaire à la mise en jeu de la responsabilité des protagonistes et si l'argument de la vétusté a été pris en considération.

Rejetant les pourvois, la Cour de cassation estime que les juges aixois ont fait une application correcte de la théorie des troubles anormaux de voisinage à la situation d'espèce : le trouble était bel et bien anormal, la démonstration d'une faute était inutile et l'argument de vétusté n'a pas été délaissé. Au-delà de son caractère casuistique, le présent arrêt offre l'opportunité d'une synthèse des conditions de l'application de la théorie des troubles anormaux de voisinage à l'acte de construire, tant en ce qui concerne le fait générateur (I.) que les personnes concernées (II.).

I) Le trouble anormal, fait générateur de la responsabilité

La Cour de cassation rappelle, en l'espèce, que la faute est étrangère à cette hypothèse particulière de responsabilité qu'est la théorie des troubles anormaux de voisinage (A), qui ne suppose que la preuve du caractère excessif du trouble, ici avéré (B).

A) L'indifférence de la faute

La solution est, de longue date, acquise : la démonstration d'une faute n'est pas une condition de la mise en jeu de la responsabilité de l'auteur de troubles anormaux de voisinage². Cette hypothèse de responsabilité se veut objective, comme le rappelle la Haute juridiction ; solution qu'il convient d'approuver, chaque propriétaire devant assumer les conséquences excessives de l'utilisation de son droit de propriété, fut-ce par le truchement d'un tiers occupant (locataire, emprunteur...).

Nous pouvons cependant nous demander si cette réponse correspond exactement à la critique formulée par les pourvois. Il semblerait en effet que les juges du fond aient fait référence à la possibilité de fonder l'action en responsabilité sur la faute, aux côtés de celle reposant sur la théorie des troubles anormaux de voisinage. Bien qu'une telle option ne présente guère

¹ La responsabilité du maître de l'ouvrage semble n'être retenue qu'à hauteur de 20 %, pour des motifs que l'arrêt commenté ne dévoilent pas ; solution qui n'est, quoi qu'il en soit, pas critiquée dans son principe par les pourvois.

² Cass. civ. 3^e, 8 mai 1979, n° 77-11324.

d'intérêt, il reviendrait au voisin qui se prévaudrait d'une responsabilité pour faute d'en rapporter la preuve de l'existence³.

B) L'exigence satisfaite du caractère excessif du trouble

Si la faute n'est pas une condition de la responsabilité au titre des troubles anormaux de voisinage, le caractère anormal, excessif, du trouble l'est en revanche.

Très classiquement, la Cour de cassation, dans le prolongement de la position des juges du fond, estime que l'affaissement des planchers, suivi de l'apparition de fissures (murs et plafonds) et de difficultés de fermetures de portes, constituent des inconvénients excessifs de voisinage. Selon les juges du droit, le seul constat de cette situation suffit à caractériser son caractère anormal. La solution doit être approuvée : les déformations d'un appartement ne sauraient constituer une situation que doit souffrir le propriétaire à raison de la présence d'autrui et d'autres constructions. Les atteintes à l'intégrité relèvent, automatiquement, de l'anormalité.

La Cour de cassation estime, en outre, que l'établissement d'un lien entre les travaux (remplacement des cloisons) et les désordres, permettait d'exclure la vétusté en tant que cause desdits désordres. La jurisprudence exige en effet un lien de causalité entre les travaux et le trouble subi⁴, lien qu'aurait rompu la preuve de ce que les désordres trouvaient leur origine dans la vétusté de l'immeuble⁵. Si cette vétusté expliquait que de simples cloisons soient, avec le temps, devenues porteuses, ce sont bien les travaux – indépendamment de toute idée de faute – qui ont entraîné la déformation de l'appartement du dessus ; la solution doit de nouveau être approuvée.

Les difficultés soulevées par les pourvois étaient ainsi traitées ; mais les circonstances de cette affaire permettent un certain nombre de rappels quant aux personnes concernées par l'action en responsabilité pour troubles anormaux de voisinages générés par des travaux immobiliers.

II) Les personnes concernées

L'arrêt sous étude met en scène des redevables (A) et des bénéficiaires (B) de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage en cas de travaux immobiliers.

A') Les redevables

En l'espèce, sont condamnés *in solidum* le propriétaire actuel, le maître de l'ouvrage et le constructeur (et son assureur).

³ V. Cass. civ. 3^e, 14 janv. 2014, n° 12-29017.

⁴ Cass. civ. 3^e, 18 juin 2013, n° 12-10249.

⁵ Cass. civ. 3^e, 28 janv. 2009, n° 07-20997.

Le propriétaire actuel est d'abord tenu au titre de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage, quand bien même n'est-il pas à l'origine des travaux en cause. La solution est classique⁶ et souligne le fondement de cette hypothèse de responsabilité, consistant à borner l'absolutisme du droit de propriété⁷.

Le maître de l'ouvrage, propriétaire au moment de la réalisation des travaux, peut également être condamné sur ce fondement. La solution est, là-encore, classique ; l'ancien propriétaire à l'origine des travaux, doit assumer les choix faits, à l'origine de désagréments excessifs à l'égard des voisins. La question de la contribution à la dette entre propriétaire actuel et maître de l'ouvrage demeure cependant en suspens. Le critère de la participation personnelle⁸ – appliqué aux recours contre le constructeur – semble désigner le maître de l'ouvrage comme tenu de garantir le propriétaire actuel.

Le constructeur peut enfin être condamné sur ce fondement et ce, depuis l'arrêt Intrafor du 30 juin 1998⁹. Le fondement de cette solution semble désormais résider dans une volonté d'unification du régime des actions des voisins plus que dans la notion de voisins occasionnels un temps mobilisée¹⁰.

B') Le bénéficiaire

En l'espèce, c'est la nue-propriétaire qui se prévalait du fondement des troubles anormaux de voisinage.

Le fait de ne pas être occupant de l'appartement endommagé n'est pas un obstacle à la mobilisation de ce fondement, notamment lorsqu'il s'agit de protéger l'intégrité de l'immeuble. Dans le même temps, des occupants non-propriétaires pourraient également se prévaloir de ce fondement de la responsabilité civile au titre de préjudices subis personnellement.

Stéphane Brena,

Maître de conférences HDR, directeur de l'Institut de droit des affaires internationales (IDAI) de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne au Caire,
co-directeur du master droit des assurances de l'Université de Montpellier

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 juin 2021), par acte notarié du 2 juin 2006, M. [O] a

⁶ Cass. civ. 3^e, 11 mai 2000, n° 98-18249, *Bull. civ.*, III, n° 106 ; Cass. civ. 3^e, 16 mars 2022, n° 18-23954.

⁷ J. Roussel et S. Becqué-Ickowicz, *Risques et assurances construction*, éd. L'Argus de l'assurance, 3^e éd. 2016, p. 164.

⁸ Critère qui pourrait être discuté, au profit de celui du risque-profit.

⁹ Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, n° 96-13039.

¹⁰ V. L. Karila et C. Charbonneau, *Droit de la construction : responsabilités et assurances*, LexisNexis, 3^e éd. 2017, n° 434, pp. 320-321.

vendu un appartement, situé au premier étage d'un immeuble, à la société Financière Vissuzaine, aux droits de laquelle est venue la société Charlie Leisure Group France, qui a confié la réalisation de travaux de rénovation à la société d'exploitation des établissements Chretienneau (la société Chretienneau), assurée par la société MMA IARD.

2. Cet appartement a été vendu, par acte notarié du 7 juin 2012, à M. [X].

3. Se plaignant de l'apparition de fissures dans son appartement, situé au dessus de celui de M. [X], Mme [I] [J], devenue nue-proprétaire de l'appartement de Mme [Y] suivant acte de donation du 21 mai 2012, l'a, après expertise, assigné en indemnisation de ses préjudices.

4. M. [X] et la société Charlie Leisure Group France ont appelé en garantie M. [O], la société Chretienneau et la société MMA IARD.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal de la société Charlie Leisure Group France et sur le moyen des pourvois incidents de M. [X] et de la société MMA IARD, rédigés en termes similaires, réunis

Enoncé du moyen

5. Par son moyen, la société Charlie Leisure Group France fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec M. [X], dans la limite de 20 %, à payer à Mme [I] [J] une certaine somme en réparation de ses préjudices matériel et de jouissance, alors :

« 1°/ que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ; qu'en retenant, pour condamner la société Charlie Leisure Group France sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, que l'expert judiciaire avait justement relevé que cette société avait fait démolir, dans son appartement, les cloisons des WC et de la salle de bains, que sa participation aux désordres subis par Mme [I] [J] était de 20 % et que le propriétaire actuel devait répondre des troubles anormaux de voisinage provenant de son bien, de même que l'ancien propriétaire qui avait causé à son bien des dégâts excédant les troubles normaux de voisinage ou qui, par ses travaux, lui avait causé un dommage, de sorte qu'en tant que maître d'ouvrage, elle était responsable du trouble dont elle était l'auteur, de même que du dommage causé par sa faute, sans préciser en quoi ces troubles avaient excédé les inconvénients normaux de voisinage, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

2°/ que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'au demeurant, en retenant ainsi, pour condamner la société Charlie Leisure Group France sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, que l'expert judiciaire avait justement relevé que cette société avait fait démolir, dans son appartement, les cloisons des WC et de la salle de bains, que sa participation aux désordres subis par Mme [I] [J] était de 20 % et que le propriétaire actuel devait répondre des troubles anormaux de voisinage provenant de son bien, de même que l'ancien propriétaire qui avait causé à son bien des dégâts excédant les troubles normaux de voisinage ou qui, par ses travaux, lui avait causé un dommage, de sorte qu'en tant que maître d'ouvrage, elle était responsable du trouble dont elle était l'auteur, de même que du dommage causé par sa faute, sans également caractériser l'existence d'une faute imputable à la société Charlie Leisure Group France, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

3°/ que tout jugement doit être motivé ; que le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs ; que, dans ses conclusions d'appel, la société Charlie Leisure Group France faisait valoir, pour solliciter sa mise hors de cause, que les désordres avaient pour origine la vétusté de l'immeuble, d'autres appartements que celui de Mme [I] [J] étant également affectés ; qu'en ne répondant par aucun motif à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

6. Par son moyen, M. [X] fait grief à l'arrêt de le condamner in solidum avec la société Charlie Leisure Group France à payer à Mme [I] [J] une certaine somme en réparation de ses préjudices matériel et de jouissance, alors :

« 1° que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ; qu'en retenant, pour condamner M. [X] sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, que l'expert judiciaire avait justement relevé que la société Charlie Leisure Group France avait fait démolir, dans son appartement, les cloisons des WC et de la salle de bains, que sa participation aux désordres subis par Mme [I] [J] était de 20 % et que le propriétaire actuel devait répondre des troubles anormaux de voisinage provenant de son bien, de même que l'ancien propriétaire qui avait causé à son bien des dégâts excédant les troubles normaux de voisinage ou qui, par ses travaux, lui avait causé un dommage, sans préciser en quoi ces troubles avaient excédé les inconvénients normaux de voisinage, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

2° que tout jugement doit être motivé ; que le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs ; que, dans ses conclusions d'appel, M. [X] faisait valoir, pour solliciter le rejet des demandes de Mme [I] [J], qu'il n'était aucunement à l'origine des désordres litigieux, qui trouvaient leur source dans la vétusté de l'immeuble, d'autres appartements que celui de Mme [I] [J] étant également affectés ; qu'en ne répondant par aucun motif à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

7. Par son moyen, la société MMA IARD fait grief à l'arrêt de condamner in solidum M. [X] et la société Charlie Leisure Group France à payer à Mme [I] [J] une certaine somme en réparation de ses préjudices matériel et de de jouissance et en conséquence, de la condamner, in solidum avec d'autres intervenants, à les garantir des condamnations prononcées au profit de Mme [I] [J], alors :

« 1° / que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ; qu'en retenant, pour condamner la société Charlie Leisure Group France sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, que l'expert judiciaire avait justement relevé que cette société avait fait démolir, dans son appartement, les cloisons des WC et de la salle de bains, que sa participation aux désordres subis par Mme [I] [J] était de 20 % et que le propriétaire actuel devait répondre des troubles anormaux de voisinage provenant de son bien, de même que l'ancien propriétaire qui avait causé à son bien des dégâts excédant les troubles normaux de voisinage ou qui, par ses travaux, lui avait causé un dommage, de sorte qu'en tant que maître d'ouvrage, elle était responsable du trouble dont elle était l'auteur, sans préciser en quoi ces troubles avaient excédé les inconvénients normaux de voisinage, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

2°/ que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ; qu'en retenant, et en des termes purement généraux, pour condamner M. [X] sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, que « le propriétaire actuel doit répondre des troubles anormaux de voisinage même s'ils sont imputables à son auteur ou aux propriétaires antérieurs à celui-ci, les troubles anormaux subis par sa voisine trouvant leur origine dans son appartement », sans préciser en quoi lesdits troubles avaient excédé les inconvénients normaux de voisinage, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

3°/ que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'en retenant, pour condamner la société Charlie Leisure Group France sur le fondement de la faute, que l'expert judiciaire avait justement relevé que cette société avait fait démolir, dans son appartement, les cloisons des WC et de la salle de bains, que sa participation aux désordres subis par Mme [I] [J] était de 20 %, et que le propriétaire actuel devait répondre des troubles anormaux de voisinage provenant de son bien, de même que l'ancien propriétaire qui avait causé à son bien des dégâts excédant les troubles normaux de voisinage ou qui, par ses travaux, lui avait causé un dommage, de sorte qu'en tant que maître d'ouvrage, elle était responsable du trouble dont elle était l'auteur, de même que du dommage causé par sa faute,

sans caractériser la faute qui serait imputable à la société Charlie Leisure Group France, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

4°/ que tout jugement doit être motivé, et que la partie qui, sans énoncer de nouveaux moyens, demande la confirmation du jugement est réputée s'en approprier les motifs ; que, dans le jugement du 18 juillet 2017, dont la société MMA IARD demandait la confirmation, le tribunal de grande instance de Draguignan avait énoncé, pour limiter la condamnation, que « la lecture du rapport d'expertise judiciaire ne permet pas de retenir que les dommages trouvent leur origine pour leur totalité dans le fonds voisin situé en-dessous alors, que cela a pu être développé ci-avant, les autres appartements du deuxième étage de même que celui du premier étage présentaient des phénomènes d'affaissement de planchers et de fissurations, dont l'origine pouvait résider dans la vétusté de l'immeuble, la réalisation de travaux de démolition d'éléments porteurs et de cloisons, de surcharges ponctuelles sur les anciens planchers, de modification des réseaux d'eaux usées» ; qu'en infirmant le jugement déféré sur ce point sans réfuter les motifs des premiers juges, que la société MMA IARD s'était appropriée, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

8. En premier lieu, ayant constaté que les cloisons d'immeubles anciens, conçues à l'origine comme non porteuses, devenaient porteuses avec le temps, que le remplacement de ces cloisons par du pré-gymétal dans l'appartement du premier étage avait entraîné, dans celui situé au-dessus, un fléchissement des planchers, particulièrement flagrant au niveau de la cloison longeant le couloir et une modification des assises des cloisons, engendrant des fissures sur les cloisons et au plafond, que les meubles intégrés de cet appartement avaient bougé par rapport à leur assise et que les portes des chambres et de la salle de bain ne fermaient plus, la cour d'appel, réfutant les motifs des premiers juges, en a souverainement déduit que les désordres constatés dans l'appartement de Mme [I] [J] excédaient les inconvénients normaux de voisinage.

9. En second lieu, ayant retenu que le propriétaire actuel devait répondre des troubles anormaux de voisinage provenant de son bien et que l'ancien propriétaire ayant causé, par ses travaux, ces troubles, engageait sa responsabilité sur le même fondement, puis ayant constaté que la société Charlie Leisure Group France avait fait démolir par la société Chretienneau, les cloisons des toilettes et de la salle de bain, devenues porteuses avec le temps, et que leur suppression avait causé, en partie, des désordres dans l'appartement situé au-dessus, la cour d'appel, qui n'avait pas à caractériser une faute, en a exactement déduit, répondant aux conclusions prétendument délaissées, que M. [X], en tant que propriétaire actuel de l'appartement du premier étage et la société Charlie Leisure Group France, en tant que maître de l'ouvrage des travaux réalisés par la société Chretienneau, étaient responsables in solidum des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage subis par Mme [I] [J].

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois