Image not found or type unknown

Construction et troubles anormaux du voisinage

publié le **02/03/2011**, vu **6074 fois**, Auteur : Maïlys DUBOIS

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle la nécessité d'un lien de causalité direct entre les troubles du voisinage occasionnés par la construction d'un immeuble et la participation de chaque entreprise qui interviennent sur le chantier. Il ne suffit pas de participer à la construction pour être responsable des troubles occasionnés, il faut rechercher et déterminer précisément qui en est à l'origine.

Construction et troubles anormaux du voisinage

Civ.3 e, 9 février 2011, pourvoi n°E09-71570

Les faits

Pour faire construire un immeuble, le maître de l'ouvrage (assuré par AXA) fait appel à plusieurs architectes et confie le chantier à une entreprise du bâtiment. Cette dernière sous-traite une partie de la construction à une autre société du bâtiment (assurée par SMABTP) et confie une mission de contrôle technique au bureau Veritas ainsi qu'une étude des sols à la société Sols Essais. Se plaignant de troubles du voisinage, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin a obtenu la condamnation du maître de l'ouvrage (assuré par AXA) et des bureaux Veritas à des dommages et intérêts. Après avoir exécuté la condamnation mise à sa charge, AXA se retourne contre la SMABTP et les autres intervenants.

Décision

La cour d'appel d'Aix-en-Provence (arrêt 17 septembre 2009) condamne les architectes, les deux bureaux d'études et la SMABTP à verser une certaine somme à AXA, retenant « qu'ils ont participé à l'opération de construction à l'origine des troubles ». La Cour de cassation sanctionne cette décision, reprochant au juge de ne pas avoir établi : « que les troubles subis étaient en relation de cause directe avec la réalisation des missions d'étude de sol, de maitrise d'œuvre, de contrôle technique » respectivement confiés aux sociétés incriminées.

Commentaire

La théorie des troubles du voisinage est issue de la jurisprudence. Il s'agit de nuisances diverses (bruit, fumée, odeur, poussière, pollution) occasionnées par une activité ou par un ouvrage et génératrices de dommages matériels ou immatériels (gêne excédant les inconvénients normaux de

voisinage, dépréciation d’un immeuble). Même en l’absence de faute, l’auteur des troubles en est responsable de plein droit (Civ.3 e, 24 octobre 1990, n°88-19383).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle la nécessité d’un lien de causalité direct entre les troubles du voisinage occasionnés par la construction d’un immeuble et la participation de chaque entreprise qui interviennent sur le chantier. Il ne suffit pas de participer à la construction pour être responsable des troubles occasionnés, il faut rechercher et déterminer précisément qui en est à l’origine.

Extrait de l'argus de l'assurance - parution de mercredi 2 mars 2011

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés