

## Cour de cassation

22 juin 2005

n° 03-20.068

Publication : Bulletin 2005 III N° 136 p. 124

## Citations Dalloz

### Codes :

- Code civil, art. 544
- Code civil, art. 1792
- Code civil, art. 1792

### Revues :

- Revue de droit immobilier 2005. p. 330.
- Revue de droit immobilier 2005. p. 339.
- Recueil Dalloz 2006. p. 40.
- Revue trimestrielle de droit civil 2005. p. 788.

### Encyclopédies :

- Rép. civ., Contrat d'entreprise, n° 603
- Rép. civ., Contrat d'entreprise, n° 603
- Rép. civ., Propriété, n° 91
- Rép. civ., Responsabilité (en général), n° 212
- Rép. immo., Contrat d'entreprise, n° 603
- Rép. immo., Contrat d'entreprise, n° 603
- Rép. immo., Propriété, n° 91

### Sommaire :

1° Sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes sur le fondement de la prohibition du **trouble** anormal de **voisinage**, le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances et les constructeurs à l'origine de celles-ci, ces derniers ayant la qualité de voisins occasionnels des propriétaires lésés.

2° Le maître de l'ouvrage, propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, subrogé après paiement dans les droits des voisins victimes, est fondé à obtenir la garantie totale des locataires d'ouvrage auteurs du **trouble** dont la responsabilité vis-à-vis du maître d'ouvrage n'exige pas la caractérisation d'une faute.

### Texte intégral :

**Rejet. 22 juin 2005 N° 03-20.068 Bulletin 2005 III N° 136 p. 124**

# République française

## Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA **COUR DE CASSATION**, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

II - Sur le pourvoi n° D 03-20.991 formé par la société Bouygues Bâtiment, société anonyme, en cassation du même arrêt rendu au profit :

1 / de la société Hôtel George V, société anonyme,

2 / de la société Queen Elisabeth Hôtel, société anonyme,

3 / de la société Marquis Hôtels Ltd Partnership, société de droit britannique,

4 / de la société Duminvest, société par actions simplifiées,

5 / de la société Sifca, société anonyme,

6 / de la société Axa Corporate Solution, anciennement Axa Global Risks (assureur de Duminvest)

7 / de la société MR Architectes, venant aux droits de Martinet Architecture,

8 / de Mme Carole Martinez, ès qualités, défenderesses à la cassation ;

Sur le pourvoi n° A 03-20.068 :

La société Hôtel Georges V a formé, par un mémoire déposé au greffe le 20 juillet 2004, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La société Duminvest, demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La société Hôtel Georges V, demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Sur le pourvoi n° D 03-20.991 :

La société Hôtel Georges V a formé, par un mémoire déposé au greffe le 13 août 2004, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La société Bouygues Bâtiment, demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La société Hôtel Georges V, demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Joint les pourvois n° A 03-20.068 et n° D 03-20.991 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 septembre 2003) que la société Hôtel George V a fait procéder à la rénovation totale de l'hôtel qu'elle exploite avec le concours, notamment, de la société Duminvest, chargée de la "gestion du projet" et de la société Bouygues Bâtiment, entrepreneur ; que les travaux ont occasionné des nuisances aux immeubles voisins, exploités par la société Queen Elisabeth Hôtel, et par la société Marquis Hôtels Limited Partnership

(Hôtel Prince de Galles), qui ont sollicité la réparation de leur préjudice ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° A 03-20.068 :

Attendu que la société Duminvest fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des sommes aux sociétés Queen Elisabeth Hôtel et Marquis Hôtels, alors, selon le moyen, que la responsabilité sans faute qui dérive du principe selon lequel nul ne peut infliger à ses voisins de **trouble** anormal de **voisinage** ne peut être engagée que contre des personnes liées au demandeur par une relation stable de **voisinage** ; que tel n'est pas le cas des constructeurs, chargés par le propriétaire d'une mission temporaire de rénovation de son immeuble ; qu'en jugeant néanmoins que le voisin avait la possibilité d'agir tant contre le propriétaire de l'immeuble que contre le constructeur auteur du dommage sans être tenu de caractériser la faute de celui-ci, la cour d'appel a violé le principe susvisé, ensemble les articles 544 et 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, et les constructeurs à l'origine de celles-ci sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes, sur le fondement de la prohibition du **trouble** anormal de **voisinage**, ces constructeurs étant, pendant le chantier, les voisins occasionnels des propriétaires lésés ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° D 03-20.991 et sur le moyen unique des pourvois incidents, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que, du fait des **troubles** de **voisinage**, et aux termes du rapport d'experts judiciaires critiqués par les parties de manière peu convaincante, le préjudice de l'Hôtel Prince de Galles était, en pourcentage du chiffre d'affaire estimé perdu relativement peu au-dessus de la normale, mais s'appliquait à des montants nettement plus conséquents, et que, pour le préjudice subi par l'Hôtel Queen Elisabeth, les pourcentages estimés de pertes de gains, 11 et 34 % et la baisse des taux d'occupation, étaient significatifs, la perte anormale étant caractérisée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue, dans les rapports entre l'entrepreneur principal et le maître de l'ouvrage, de procéder à des recherches sur les **troubles** pouvant éventuellement provenir de sous-traitants, et qui a statué en se fondant sur des estimations de pertes de gains, a exactement retenu, sans violer le principe de la séparation des pouvoirs, que les **troubles** graves subis par les hôtels du **voisinage** engageaient la responsabilité de plein droit non seulement de la société Hôtel George V, mais également de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux, et, sans accorder le plein des demandes, a souverainement déterminé le montant de la réparation du préjudice ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi principal n° A 03-20.068 et le second moyen du pourvoi principal n° D 03-20.991, réunis :

Attendu que la société Duminvest et la société Bouygues font grief à l'arrêt de les condamner à garantir la société Hôtel George V du paiement des sommes mises à la charge de cette dernière au profit des propriétaires voisins, alors, selon le moyen :

1 / que l'affirmation d'une responsabilité des constructeurs à l'égard des voisins victimes de **troubles** de **voisinage** ne libère pas le maître de l'ouvrage, seul instigateur du chantier et des risques de gêne qu'il engendre, de l'obligation de supporter la charge définitive de l'indemnisation des victimes, sauf pour ce dernier à rapporter la preuve de manquements contractuels des constructeurs de nature à le libérer soit partiellement soit totalement ; qu'en accueillant le recours du maître de l'ouvrage contre les constructeurs "sans qu'il soit nécessaire de caractériser de faute à leur encontre", la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

2 / qu'en statuant comme elle l'a fait sans davantage caractériser un engagement spécial que

les constructeurs auraient expressément souscrit à l'égard du maître de l'ouvrage de le tenir indemne de toute condamnation pour les **troubles** de **voisinage** que le chantier pourrait occasionner, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1792 et suivants du Code civil ;

3 / que le codébiteur d'une obligation in solidum ne peut répéter contre les autres que la part et portion de chacun d'eux ; qu'il s'ensuit que le juge saisi de recours récursives entre coobligés in solidum est tenu de déterminer la part contributive de chacun d'eux, en fonction de la gravité des fautes et de leur rôle causal dans la production du dommage ou, à tout le moins, par parts viriles ; qu'en jugeant que l'Hôtel George V était fondé à exercer un recours subrogatoire intégral contre ses coobligés in solidum au motif inopérant qu'il était subrogé dans le bénéfice d'une responsabilité objective, la cour d'appel a violé l'article 1214 du Code civil ;

4 / qu'en affirmant qu'il n'était pas soutenu que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de **troubles** de **voisinage**, cependant que les conclusions de la société Duminvest ainsi que celles des deux hôtels victimes des **troubles** le soutenaient on ne peut plus clairement, la cour d'appel a dénaturé leurs écritures, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

5 / que le rapport d'expertise avait relevé que, de par sa constitution même, les bâtiments de l'Hôtel George V avaient vocation à se comporter comme une véritable caisse de résonance propageant et amplifiant les bruits jusqu'aux murs et planchers mitoyens, que "cette situation était parfaitement connue par chacun des participants à la rénovation de l'hôtel bien avant l'entreprise du chantier puisque plusieurs campagnes avaient été entreprises à l'avance" ; que les experts concluaient leur rapport en observant que, "pour éviter au maximum la gêne apportée aux voisins pendant 18 mois, il eut fallu que le maître de l'ouvrage accepte de prendre en charge d'importants surcoûts de construction (désolidarisation de la structure et des mitoyens)", que "ces surcoûts n'ayant pas été admis par le maître de l'ouvrage, il revenait à la maîtrise d'oeuvre et à l'entreprise d'essayer de minimiser les nuisances", avec une marge de manoeuvre réduite, est-il précisé ; qu'en affirmant qu'il ne résultait pas du rapport d'expertise que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de **troubles** au **voisinage** et qu'il ait néanmoins prescrit la poursuite du chantier, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce rapport, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

6 / que le subrogé ne peut exercer un recours pour le tout à l'encontre de l'un de ses codébiteurs qu'à la condition de démontrer qu'il était tenu pour celui-ci et non pas seulement avec celui-ci ; que, par ailleurs, l'entreprise n'est pas responsable de plein droit envers le maître de l'ouvrage des **troubles** excédant les inconvénients normaux de **voisinage** que les travaux ont causés au propriétaire voisin ; qu'il appartenait en conséquence au maître de l'ouvrage de démontrer que la dette qu'il avait payée incombait exclusivement aux entreprises à raison des fautes par elles commises ; qu'en accueillant entièrement le recours subrogatoire du maître de l'ouvrage contre les entreprises et en rejetant intégralement le recours de celles-ci à l'encontre de celui-là pour la raison qu'une telle action ne pouvait prospérer que s'il avait été démontré que le maître de l'ouvrage, pleinement informé des risques de **troubles** au **voisinage** existants et de leurs conséquences, avait entendu expressément décharger les constructeurs de toute responsabilité à cet égard, dispensant par là même le maître de l'ouvrage de justifier qu'il avait indemnisé les propriétaires voisins victimes de **troubles** anormaux de **voisinage** parce qu'il était tenu non avec les entreprises mais pour elles à cette indemnisation, la cour d'appel a violé les articles 1251-3 et 1315 du Code civil ;

7 / qu'en outre, en considérant qu'il appartenait à l'entreprise de démontrer que le maître de l'ouvrage, pleinement informé des risques de **troubles** au **voisinage** et de leurs conséquences, avait entendu expressément décharger les constructeurs de toute responsabilité, retenant ainsi à tort à l'encontre de ces derniers une présomption de responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage à raison des dommages que les travaux auraient causés aux voisins, la cour d'appel a violé les articles 544, 1147, 1382 et suivants ainsi que 1792 et suivants du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'Hôtel George V avait exécuté le jugement et payé les dédommagements accordés aux voisins par le Tribunal, et retenu qu'il n'était pas démontré par les contrats, les correspondances échangées et le rapport des experts que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de **troubles** au **voisinage**, ait entendu décharger les entreprises de leurs responsabilités, et ait prescrit dans ces conditions la poursuite du chantier, la cour d'appel en a déduit à bon droit, sans dénaturation, que du fait de la subrogation dont elle était bénéficiaire dans les droits des victimes, la société George V était fondée à obtenir la garantie totale des locateurs d'ouvrage auteurs du **trouble**, dont la responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage n'exigeait pas la caractérisation d'une faute ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne, ensemble, la société Duminvest et la société Bouygues Bâtiment à payer à la société Hôtel Georges V la somme de 2 000 euros, à la société Queen Elisabeth Hôtel la somme de 2 000 euros et à la société Marquis Hôtels Ltd Partnership la somme de 2 000 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Bouygues Bâtiment à payer à la société Sifca la somme de 500 euros et à la société MR Architectes et Mme X..., ès qualités, ensemble, la somme de 500 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette toute autre demande ;

Ainsi fait et jugé par la **Cour de Cassation**, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux juin deux mille cinq.

**Composition de la juridiction :** M. Weber., M. Villien., M. Cédras., la SCP Célice, Blanpain et Soltner, la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, la SCP Bouzidi et Bouhanna, la SCP Baraduc et Duhamel, la SCP Bouilloche, la SCP Boutet, Me Le Prado, Me de Nervo.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris 25 septembre 2003 (Rejet.)