



## RECUEIL

Recueil Dalloz 2006 p. 40

## Action et réactions en matière de troubles anormaux de voisinage

**Jean-Pierre Karila, Docteur en droit, Avocat à la Cour d'appel de Paris, Professeur à l'ICH, Ancien Professeur à l'Institut des Assurances de Paris de l'Université de Paris I**

1. L'arrêt rapporté, bien que de rejet, est à l'évidence un arrêt de principe sur certaines des questions posées en matière de troubles anormaux de voisinage.

Plus précisément, l'arrêt rapporté :

- confirme, en l'explicitant pour la première fois, la solution adoptée

depuis un arrêt de principe du 30 juin 1998, arrêt dit *Intrafor* (1) qui a admis, au préjudice des constructeurs, l'application de la responsabilité objective dérivant de ce qu'il est convenu de dénommer la « *théorie* » des troubles anormaux de voisinage, « *théorie* » érigée dans le dernier état de la jurisprudence en un véritable principe de droit privé (I) ;

- confirme la solution déjà retenue depuis un arrêt du 21 juillet

1999 (2) qui avait admis que le maître d'ouvrage, condamné sur le fondement de la responsabilité objective, ci-dessus évoquée, et ayant réglé le montant des condamnations prononcées à son encontre à ce titre au voisin, puisse exercer une action récursoire de nature subrogatoire et opposer ainsi, en sa qualité de subrogé, aux constructeurs de l'opération de construction concernée, le principe de la prohibition du trouble anormal de voisinage (II) ;

- admet implicitement mais nécessairement que le recours subrogatoire, ci-dessus évoqué, du maître de l'ouvrage à l'encontre

des constructeurs, puisse ne prospérer que partiellement - voire soit déclaré totalement infondé - la subrogation au profit d'un coobligé *in solidum* ne pouvant avoir pour effet/résultat d'occulter la part de responsabilité de celui-ci (III, 2e hypothèse).

Etant souligné qu'il nous est apparu opportun, concernant l'action récursoire du maître de l'ouvrage, d'examiner le fondement juridique de celle-ci également lorsqu'il agit avant toute subrogation, c'est-à-dire lorsque son action est une simple action en garantie (III, 1re hypothèse).

2. La question de l'étendue du recours subrogatoire du maître d'ouvrage à l'encontre des constructeurs nous conduit aussi à envisager, en marge du commentaire *stricto sensu* de l'arrêt rapporté, la question de l'étendue du recours subrogatoire des constructeurs coobligés *in solidum*, les uns à l'égard des autres.

Cette question a été réglée, provisoirement, par un autre arrêt de la Cour de Paris, dans la même affaire, en date du 25 octobre 2004 et objet de plusieurs pourvois dont l'examen est pendant devant la Cour suprême de sorte qu'il sera rendu d'ici quelques temps un second arrêt *George V*.

La situation procédurale, ci-dessus évoquée, nous conduira, en conséquence, à ne procéder, en l'état, qu'à un bref examen de la problématique posée (IV).

3. Avant de procéder à l'examen de ces quatre séries de questions, il nous semble opportun de préciser les divers fondements juridiques successivement avancés pour justifier l'institution de la responsabilité objective en la matière, abstraction faite ici de la question des personnes tenues à cette responsabilité ou encore de celle du recours entre les éventuels coobligés à ce titre.

4. L'éclairage le plus intéressant qui ait été donné sur ces divers fondements, comme d'une manière générale sur les grandes étapes de l'évolution jurisprudentielle, le tout à l'aune des bouleversements/revirements de jurisprudence opérés tant par les arrêts précités des 30 juin 1998 et 21 juillet 1999, que par un arrêt

postérieur du 24 mars 1999 (3) dont il sera parlé ci-après, est celui du Haut Conseiller Pierre Villien, Conseiller doyen de la troisième Chambre civile de la Cour suprême, dans une étude intitulée « *Vers une uniformisation des régimes de responsabilité en matière de troubles de voisinage dans la construction* »

*immobilière* » (4).

Le lecteur pourra aussi se reporter à l'excellent article du Professeur Hugues Périnet-Marquet consacré à « *l'extension du champ*

*d'application de la théorie des troubles de voisinage* » (5) qui a, en outre, l'avantage d'apporter de nombreuses références doctrinales et jurisprudentielles qui ne peuvent ici être toutes évoquées dans le cadre d'un simple commentaire d'arrêt.

Quant aux fondements juridiques successivement avancés pour justifier l'institution d'une responsabilité objective totalement autonome des questions de faute ou de garde, nous distinguerons ici diverses étapes.

5. Cette distinction est partiellement arbitraire dans la mesure où elle ne correspond pas toujours *stricto sensu* à la chronologie, la jurisprudence de chacune des « *étapes* » ci-après étant, à l'occasion, « *traversée* » par des solutions des autres étapes.

Néanmoins, le « *découpage* » adopté nous semble globalement pertinent.

Première étape : abus de droit/faute

La théorie des troubles anormaux de voisinage n'est qu'une illustration particulière d'une théorie, au champ d'application beaucoup plus vaste, qu'est la théorie de l'abus de droit.

La jurisprudence admet en effet, depuis fort longtemps, que l'exercice d'un droit puisse dégénérer en un abus dont les conséquences préjudiciables doivent être réparées, y compris si l'abus porte sur l'usage du droit de propriété à propos duquel, si l'article 544 du code civil énonce qu'il comporte « *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue* », il ajoute immédiatement après « *pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* » et, pourrait-on ajouter, par la jurisprudence, laquelle a institué, en la circonstance, un nouveau principe de droit privé consistant justement dans la prohibition du trouble anormal de voisinage qui constitue donc la limite du droit « *absolu* » de la propriété.

6. Ainsi, le trouble anormal de voisinage a-t-il été sanctionné, à l'origine, par référence implicite ou expresse à l'interdiction de l'abus de droit de propriété dont l'usage était alors, puisque abusif, considéré comme fautif.

Un arrêt du 9 juin 1966 (6) nous semble assez significatif à cet égard.

Cet arrêt valide, en effet, un arrêt d'une cour d'appel qui avait fait droit à l'action du propriétaire d'un immeuble de trois étages qui avait subi des troubles de jouissance par suite de l'édification d'un immeuble nouveau de quinze étages, empêchant, notamment, le tirage de ses cheminées et causant, en outre, des désordres à sa couverture, action indemnitaire et en exécution des travaux nécessaires pour mettre fin aux troubles et désordres dont il s'agit.

Pour ce faire, la Cour suprême relève d'abord que la décision critiquée avait précisé « *que ces désordres étant provoqués par la hauteur du nouvel immeuble, le propriétaire de celui-ci était en faute d'avoir agi contre le droit d'autrui en créant un état de choses dangereuses ou incommodes pour les tiers, sans avoir pris les précautions nécessaires pour éviter à ceux-ci un dommage et devait exécuter les travaux propres à les faire cesser* », et énonce (motif décisoire) : « *Attendu qu'en constatant ainsi que la société civile immobilière Résidence Victor Hugo avait commis un abus de droit en édifiant un immeuble qui, par sa disposition, gênait très fréquemment les occupants de l'immeuble contigu et causait des dégâts à cet immeuble, sans avoir pris des dispositions susceptibles de prévenir ces inconvénients, les juges d'appel ont nécessairement estimé que les troubles constatés dépassaient la mesure des obligations du voisinage et que par la suite la société défenderesse avait commis une faute qui avait été la cause du dommage* ».

Déjà un arrêt précédent de la deuxième Chambre civile du 3

décembre 1964 (7) avait statué dans le même sens à propos d'une situation analogue (immeuble de 11 étages dont la construction surplombait un immeuble déjà existant de 3 étages) provoquant des désordres analogues, l'arrêt ne visant toutefois que l'article 1382 du code civil, tandis qu'un arrêt ultérieur du 19 février

1971 (8) statue aussi dans le même sens à propos de la modification du régime des vents et de la diminution d'ensoleillement dont la cour d'appel avait admis qu'ils ne dépassaient pas les inconvénients normaux de voisinage, tout en retenant que le voisin subissait, du fait des deux éléments de fait, ci-dessus évoqués, une diminution de la valeur vénale de sa propriété, dépréciation consécutive à « *l'abus de droit commis par la SCI immobilière (maître d'ouvrage de l'opération de construction*

*neuve) qui, en usant de son droit de dérogation aux règlements d'urbanisme, avait restreint celui de ses voisins ».*

A cette époque le trouble anormal de voisinage était donc sanctionné essentiellement par référence à la théorie de l'abus de droit de propriété considéré comme nécessairement fautif.

Deuxième étape : jurisprudence fluctuante confuse et contradictoire

7. La jurisprudence rendue par la suite est assez confuse et contradictoire jusque dans les années 1980.

En effet, on trouve des arrêts diamétralement opposés quant à la nature et/ou au fondement juridique de la responsabilité encourue en cas de troubles anormaux de voisinage.

Plus précisément, certains arrêts écartent expressément ou implicitement la nécessité de la démonstration d'une faute imputable à la personne dont on recherche la responsabilité à raison de l'existence d'un trouble anormal de voisinage, tandis que d'autres l'exigent au contraire, implicitement ou expressément, ou y font référence, de façon quelquefois surabondante, comme pour justifier ou atténuer la sévérité du recours à une responsabilité objective.

Dans la première catégorie d'arrêts, on peut relever notamment,

avant même les arrêts «*fondateurs* » du 4 février 1971 (9) dont

il sera parlé ci-après, un arrêt du 13 février 1970 (10) auquel on n'a sans doute pas assez prêté attention, et qui constitue déjà, *de facto*, l'amorce de l'établissement du caractère objectif de la responsabilité encourue.

Cet arrêt, pour valider un arrêt d'une cour d'appel à laquelle le maître d'ouvrage reprochait de l'avoir condamné à réparer les désordres ayant affecté un immeuble voisin alors qu'il avait confié l'exécution des travaux d'édification de l'immeuble en construction à des hommes de l'art et ne s'était personnellement pas immiscé dans cette exécution, énonçait : «*Mais attendu que, retenant que le propriétaire qui construit légitimement sur son terrain doit réparer les dommages que les travaux qu'il a entrepris ont causé aux propriétaires des fonds voisins, lorsque ce dommage excède les inconvénients normaux du voisinage, et estime, au vu des éléments de fait qui lui étaient soumis, que tel était le cas de l'effondrement, cause des désordres, la cour d'appel a justement décidé que la société Neuilly Ancelle devait être déclarée responsable du dommage subi par les époux Libert [...] ».*

8. Les deux arrêts précités du 4 février 1971 de la troisième Chambre civile, bien que comportant, outre le visa de l'article 544 du code civil, celui de l'article 1382 dudit code, étaient néanmoins présentés dans le *Rapport de la Cour de cassation pour l'année judiciaire 1971-1972* comme « *une espèce de responsabilité sans faute* » et ce,

« *à côté de l'article 1382 du code civil* » (11). Le premier (Bull. civ. III, n° 79) dispose ainsi que « *la propriété étant le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, le voisin de celui qui use légitimement de son droit de propriété ne peut demander une réparation que si le trouble qu'il en subit excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage* », alors que le second (Bull. civ. III, n° 80) retient « *que si, aux termes du premier de ces textes (544), la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, le propriétaire voisin de celui qui construit légitimement sur son terrain, est néanmoins tenu de subir les inconvénients normaux de voisinage ; qu'en revanche, il est en droit d'exiger une réparation dès lors que ces inconvénients excèdent cette limite* ».

On peut aussi inclure dans cette première catégorie les arrêts de la troisième Chambre civile qui écartent expressément ou implicitement toute notion de faute, tout en maintenant un certain

rattachement au droit réel de propriété (24 janv. 1973 (12) ; 27

juin 1973 (13) ; 17 juill. 1974 (14)), mais aussi, un arrêt très

explicite du 25 octobre 1972 (15) qui écarte tout rattachement à la faute (art. 1382 c. civ.) ainsi qu'à la garde (art. 1384, al. 1er, c. civ.).

Cette dernière décision valide un arrêt d'une cour d'appel à laquelle le maître d'ouvrage, condamné sur le fondement de l'article 1384, alinéa 1er, du code civil, reprochait de l'avoir condamné sur ce fondement alors que la garde du terrain appartenait, selon lui, à l'entrepreneur jusqu'à la réception des travaux, et que ladite cour n'avait pas, toujours selon lui, caractérisé sa faute alors qu'il avait confié des travaux de démolition à un entrepreneur et qu'il n'avait, ni à rechercher si compte tenu de l'état des immeubles voisins cette démolition par un engin mécanique pouvait être entreprise, ni à surveiller son exécution.

La validation est opérée au motif que le propriétaire, maître d'ouvrage, avait enfreint l'obligation pesant sur lui de ne pas causer à son voisin des dommages excédant les troubles anormaux de voisinage, et était par conséquent tenu à leur réparation, l'arrêt attaqué étant, dit la Cour suprême, légalement justifié « *abstraction faite de motifs surabondants critiqués par le pourvoi et relatifs à l'application de l'article 1384, alinéa 1er, du code civil* ».

On doit en revanche inclure dans la seconde catégorie, c'est-à-dire celle des arrêts qui, à la même époque, exigeaient implicitement ou expressément la démonstration d'une faute, les arrêts du 5

janvier (16) et 30 mai 1973 (17).

Troisième étape : l'éviction claire de toute notion de faute

9. Ce n'est, semble-t-il, qu'après un arrêt du 8 mai 1979 (18) qu'il est mis définitivement fin à l'incohérence, ci-dessus évoquée, la troisième Chambre civile énonçant alors, pour valider un arrêt d'une cour d'appel qui avait retenu la responsabilité du maître d'ouvrage, que la juridiction dont s'agit « *n'était pas tenue de constater l'existence d'une faute* » à la charge dudit maître d'ouvrage.

L'arrêt est intéressant à un autre titre : il admet en effet que le voisin puisse agir à l'encontre du maître d'ouvrage sur le fondement de la responsabilité objective des troubles anormaux de voisinage ne nécessitant pas la démonstration d'une faute et, dans le même temps, à l'encontre de l'entrepreneur sur le fondement des règles de la responsabilité extracontractuelle impliquant en revanche la démonstration d'une faute. Un précédent arrêt du 22 mars

1972 (19), que le Haut Conseiller Pierre Villien, dans son étude précitée, range parmi la catégorie des rares arrêts « *utilisables* » de l'époque, ayant déjà énoncé que « *si le voisin qui se plaint d'un trouble de voisinage est recevable à former une action contre le propriétaire du fonds d'où provient ce trouble, rien ne lui interdit de mettre en jeu la responsabilité de celui qu'il estime être l'auteur du dommage* » sans pour autant préciser quel était alors le fondement juridique de l'action du voisin à l'encontre de l'entrepreneur.

Quatrième étape : la création d'un nouveau principe de droit privé

10. Enfin, dans un dernier temps et à partir semble-t-il d'un arrêt du

19 novembre 1986 (20) réitéré à de nombreuses reprises

depuis (21), la Cour de cassation a érigé un véritable principe de

droit privé selon lequel « *nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage* », l'arrêt rapporté visant quant à lui « *la prohibition du trouble anormal de voisinage* », le visa de l'article 544 du code civil étant progressivement abandonné.

Désormais donc, la responsabilité objective encourue au titre de la prohibition du trouble anormal de voisinage est totalement indépendante de la notion de faute ou de garde.

Il faut et il suffit que le caractère anormal du trouble soit établi.

11. On ajoutera, pour être exhaustif dans le cadre de ce rappel synthétique de la genèse de la jurisprudence sur le fondement des solutions retenues à l'égard essentiellement du maître d'ouvrage/propriétaire du fonds d'où provient le trouble, que le principe ci-dessus évoqué est également indépendant de la propriété foncière *stricto sensu* puisque très tôt, en jurisprudence, il a été admis que l'action indemnitaire ou en exécution de travaux pouvait être engagée par le voisin à l'égard, non pas du propriétaire foncier mais du locataire de celui-ci, comme il a été admis que le voisin qui n'aurait pas la qualité de propriétaire peut agir aussi contre le propriétaire du fonds ou le locataire du fonds d'où provient le trouble.

12. On soulignera enfin l'évolution de la terminologie en la matière, en ce sens que si les arrêts anciens visent toujours la notion de trouble anormal *du* voisinage, ceux rendus depuis plus d'une décennie visent désormais, quant à eux, la notion de trouble anormal *de* voisinage.

Il n'est pas impossible que cette évolution de la terminologie ne soit que le résultat inconscient de l'évolution de la mentalité du juge lui-même, d'abord attaché à la notion d'abus de droit ou de faute impliquant que soit pris en considération le comportement du voisin, puis détaché du comportement de ce dernier, ce qui impliquait alors que l'on prenne en considération, non pas tant la personne physique ou morale qu'est le voisin, mais le voisinage, c'est-à-dire la localisation géographique de l'origine du trouble.

13. Ce bref rappel des principales étapes de l'évolution des fondements implicites ou explicites de la responsabilité objective du propriétaire/maître d'ouvrage causant un dommage excédant les troubles normaux de voisinage en dehors même de toute appréciation du caractère fautif de son comportement ou de sa qualité de gardien étant faite, il convient maintenant d'aborder successivement les questions que l'arrêt rapporté tranche (I, II et III,



deuxième hypothèse), d'une part, et celles s'inscrivant en marge dudit arrêt et ci-avant énoncées (III, 1<sup>re</sup> hypothèse et IV), d'autre part.

### **I - Un voisin peut agir directement contre les constructeurs sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage**

14. Si l'action du voisin contre le maître d'ouvrage pouvait se justifier par l'existence d'un droit de propriété dont il fallait sanctionner les abus, puis sur le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, il était sans doute plus difficile d'admettre une action du voisin contre le ou les constructeurs.

En effet, admettre une telle action impliquait nécessairement que l'on considère que les constructeurs étaient eux-mêmes des voisins alors qu'ils ne le sont à l'évidence pas.

Certes, un ancien arrêt de la deuxième Chambre civile du 10 janvier

1968 (22) avait retenu l'application de cette théorie au préjudice d'un entrepreneur qui avait réalisé les travaux de démolition et de construction générant des bruits d'une grande intensité pendant une certaine durée et alors qu'il n'était ni propriétaire ni détenteur de l'immeuble où étaient réalisés les travaux qu'il avait exécutés, le fait que l'exécution des travaux en question l'aient été sans aucune négligence ou imprudence ne modifiant pas sa situation et sa responsabilité à l'égard du voisin.

Mais, abstraction faite de cet arrêt isolé, la Cour de cassation, en particulier la troisième Chambre civile spécialisée en matière de responsabilité des constructeurs, n'avait jamais admis que le voisin puisse agir directement à l'encontre des constructeurs sur le fondement de cette responsabilité objective ; la jurisprudence exigeait toujours, conformément au droit commun de la responsabilité extracontractuelle, la démonstration de la faute du constructeur alors poursuivi, sauf, bien sûr, lorsque la responsabilité du constructeur était retenue sur le fondement de la présomption de responsabilité établie par l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du code

civil (23), comme c'était le cas dans une espèce où le constructeur poursuivi avait été qualifié de gardien non pas du chantier mais des engins à la source des bruits excessifs constituant des troubles anormaux de voisinage.

15. C'est par un arrêt constituant donc un véritable revirement de jurisprudence que la Cour de cassation a admis pour la première fois le 30 juin 1998, dans l'arrêt précité dit *Intrafor*, que les voisins

pouvaient agir directement contre les constructeurs, voire même, comme c'était le cas de l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt *Intrafor*, à l'encontre d'un sous-traitant, sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage.

Cet arrêt, comme ceux qui ont suivi (24), ne s'était pas pour autant expliqué, pour justifier l'application du principe de la prohibition du trouble anormal de voisinage, sur la qualité de voisin du constructeur poursuivi.

16. C'est l'arrêt rapporté qui, pour la première fois, explicite la solution retenue en lui donnant une justification théorique.

Le demandeur au pourvoi contestait en effet l'arrêt de la Cour de Paris au motif que « *la responsabilité sans faute, qui dérive du principe selon lequel nul ne peut infliger à ses voisins des troubles anormaux de voisinage, ne peut être engagée que contre des personnes liées au demandeur par une relation stable de voisinage, mais que tel n'est pas le cas des constructeurs chargés par le propriétaire d'une mission temporaire de rénovation de son immeuble* ».

La Cour de cassation rejette cet argument estimant que la Cour d'appel de Paris avait, à bon droit, retenu 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* ».

17. Les constructeurs auteurs du trouble anormal de voisinage peuvent donc voir leur responsabilité engagée sur le fondement de la prohibition d'un tel trouble dès lors qu'ils sont des voisins « *occasionnels* » - ou comme il eut été préférable de le dire des voisins « *temporaires* » ou encore « *momentanés* » - de celui qui a subi le trouble.

18. Il ne semble pas pour autant qu'il faille opposer la relative permanence du voisinage entre les propriétaires ou locataires des fonds respectifs et celui, nécessairement plus bref, et donc temporaire ou momentané, de celui des constructeurs pendant la durée du chantier.

En effet, pendant la durée de celui-ci, les personnes juridiques en cause seront en quelque sorte « *à égalité* » en ce sens que, pendant

toute la durée du chantier, leur voisinage est permanent.

Le voisinage n'est pas pour autant, y compris pendant cette période, homogène si l'on peut dire, en ce sens que la responsabilité objective pour trouble anormal de voisinage s'appliquera automatiquement au préjudice du propriétaire ou locataire qui aurait la qualité de voisin permanent, tandis qu'en ce qui concerne les constructeurs voisins temporaires le caractère automatique de la responsabilité objective sera atténué sinon par la recherche des causes du trouble (l'établissement anormal de celui-ci étant suffisant), du moins par une certaine appréciation de l'imputabilité, c'est-à-dire par la nécessité de la démonstration que le trouble anormal peut être relié aux travaux relevant de la sphère d'intervention du constructeur poursuivi, et/ou encore s'est produit à une époque où ledit constructeur était nécessairement présent sur le chantier.

On observera d'ailleurs à cet égard que dans l'arrêt précité *Intrafor* la Cour de cassation a validé l'arrêt de la Cour de Paris qui, d'une part, condamne au titre du trouble anormal de voisinage le sous-traitant Intrafor au motif que « *le planning de travaux établissait qu'au moment des faits, la société Intrafor à laquelle la société Dumez, entrepreneur principal, avait sous-traité le lot de soutènement, réalisait les parois périphériques* » et qui, d'autre part, déboute les voisins victimes du trouble de leur action et de leur demande à l'encontre justement de l'entrepreneur principal au motif, notamment, qu'à la date de la survenance des dommages constituant le trouble anormal, la société Intrafor était « *la seule sur le chantier et la seule à mettre sous pression le béton, cause des dommages* ».

Ainsi, on peut dire que la responsabilité objective à laquelle sont également tenus les voisins temporaires ne s'appliquera avec toute la rigueur attachée à toute présomption de causalité qu'après qu'il ait été établi que le trouble anormal « *émane* » en quelque sorte des travaux relevant de leur activité et/ou encore s'est produit à une époque où ils étaient nécessairement présents sur le chantier.

## **II - Les fondements juridiques alternatifs de l'action récursoire du maître de l'ouvrage à l'encontre des constructeurs**

19. Le trouble anormal de voisinage peut avoir pour origine l'existence même de l'ouvrage nouveau, telle que, par exemple, la perturbation d'émissions télévisées, l'absence de tirage des cheminées, le défaut d'ensoleillement, d'une part, et des nuisances causées par l'activité du chantier ou encore des désordres subis par

l'immeuble contigu au voisin, d'autre part.

La première catégorie du trouble de voisinage est en général, sauf exception, sanctionnée par la seule responsabilité du maître d'ouvrage, de sorte que la question de la nature de l'action récursoire dudit maître d'ouvrage à l'encontre des constructeurs ne se pose *de facto*, la plupart du temps, que pour la deuxième catégorie des troubles ci-avant évoqués, c'est-à-dire les nuisances ou troubles de jouissance subis par les voisins ou les désordres subis par les immeubles des voisins ou occupés par les voisins.

20. Le fondement de cette action récursoire sera nécessairement différent selon que le maître d'ouvrage exerce l'action avant toute condamnation prononcée à son encontre ou après condamnation et paiement.

Première hypothèse : action en garantie avant toute condamnation

Ici encore la jurisprudence a évolué et opéré un revirement important.

En effet, avant l'arrêt du 24 mars 1999 précité, la jurisprudence considérait que le recours en garantie du maître d'ouvrage ou à l'encontre des constructeurs était nécessairement de nature quasi-délictuelle, alors même que le maître d'ouvrage dont s'agit avait été lié aux constructeurs par un contrat.

La Cour suprême justifiait alors la solution par l'affirmation que l'action en garantie du propriétaire maître d'ouvrage n'avait pas pour objet d'obtenir des constructeurs la réparation d'une faute contractuelle, mais de « *faire déterminer par application de l'article 1382 du code civil la responsabilité d'un quasi-délit préjudicant à un*

*tiers [...] »* (25) ou encore que le litige « *trouvait sa source dans des dommages causés à l'immeuble* » du voisin « *lequel n'est pas partie aux contrats d'entreprises* », en sorte que c'est à juste titre que le juge du fond, « *pour statuer sur le recours en garantie, fait*

*application des règles de la responsabilité quasi-délictuelle* » (26), ou encore que « *l'action des maîtres de l'ouvrage contre l'entrepreneur ne pouvait être fondée que sur la responsabilité*

*quasi-délictuelle* » (27).

21. C'est donc par l'arrêt de principe précité du 24 mars 1999 que la jurisprudence a décidé que le recours en garantie du maître de l'ouvrage était de nature nécessairement contractuelle impliquant la

démonstration d'une faute, en validant un arrêt de la Cour de Nîmes au considérant décisive suivant : « *Mais attendu, d'une part, que l'entrepreneur et le maître d'ouvrage étaient contractuellement liés, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que c'était en vain que ce dernier invoquait à l'appui de son action en garantie, une présomption de responsabilité à l'encontre de l'entrepreneur, au motif que celui-ci avait la garde du chantier* ».

La solution a été naturellement appliquée par les juges du fond tant en ce qui concerne l'impossibilité pour le maître d'ouvrage d'exciper à l'égard du constructeur avec lequel il est lié contractuellement une responsabilité de nature quasi-délictuelle comme la garde, qu'en ce qui concerne la nécessité de caractériser la faute contractuelle du constructeur dont s'agit, d'une part, et réitérée par la Cour suprême

tant sur le premier point (28) (impossibilité d'exciper de la

qualité de gardien), que sur le second point (29), d'autre part.

La faute du constructeur doit d'autant plus être caractérisée lorsqu'il s'agit d'un architecte puisque celui-ci n'est tenu que d'une obligation

de moyens (30), ce qui n'implique pas pour autant que l'obligation de l'entrepreneur soit, en ce qui le concerne, une obligation de résultat, sauf si les parties sont convenues à l'avance de la charge définitive des dommages causés aux tiers, comme par exemple lorsqu'elles décident que « *l'entreprise sera la seule responsable des dommages causés aux immeubles avoisinants à*

*l'occasion des travaux [...]*» (31) et en conséquence « *tenue de réparer ces dommages [...]* ».

La solution inverse est admise en présence d'une clause contractuelle qui stipule que l'entrepreneur est tenu d'exécuter les réparations des dommages causés aux voisins par suite d'une faute de conception ou d'exécution, de sorte qu'en l'absence d'une telle faute le maître d'ouvrage doit supporter seul les conséquences du

trouble anormal de voisinage (32).

Deuxième hypothèse : action en garantie après condamnation et paiement

22. Depuis l'arrêt de principe précité du 21 juillet 1999 réitéré à de

nombreuses reprises (33), la jurisprudence admet que le maître d'ouvrage - qui a été condamné sur le fondement de la théorie des

troubles anormaux de voisinage et a désintéressé le voisin - est légalement subrogé dans les droits de ce dernier et peut invoquer par conséquent à l'encontre des constructeurs le principe de la prohibition du trouble anormal de voisinage et ses conséquences.

L'arrêt rapporté confirme cette solution après avoir relevé que la cour d'appel avait caractérisé la subrogation, et que, « *du fait de la subrogation dont il était bénéficiaire dans les droits de la victime, le maître d'ouvrage était fondé à obtenir la garantie totale des constructeurs d'ouvrage, auteurs du trouble, dont la responsabilité vis-à-vis du maître d'ouvrage n'exigeait pas la caractérisation d'une faute* ».

### **III - Etendue de l'action récursoire de nature subrogatoire du maître de l'ouvrage à l'encontre des constructeurs**

23. L'arrêt de la Cour de Paris du 25 septembre 2003 avait été choqué de plusieurs pourvois dont deux principaux, l'un émanant de la société Duminvest, « *gestionnaire du projet* » maître d'oeuvre, l'autre émanant de la société Bouygues Bâtiment, entrepreneur tous corps d'état ; la Cour suprême réunissant les seconds moyens de chacun de ces pourvois principaux et les « *fusionnant* » en quelque sorte, expose les sept branches des seconds moyens des pourvois ainsi réunis.

Parmi les sept branches, quatre d'entre elles méritent plus particulièrement l'attention, à savoir celles relatives à l'étendue de la subrogation, dans les droits du tiers lésé, d'un coobligé *in solidum* à l'égard des autres coobligés *in solidum* (3e et 6e branches) et celles relatives aux conditions auxquelles serait subordonnée l'éviction totale de la subrogation au profit du maître d'ouvrage au titre de la résolution de la question de la répartition de la charge définitive de la dette entre coobligés *in solidum* (4e et 5e branches).

24. Dans cette double perspective, était invoqué :

- la violation de l'article 1214 du code civil pour avoir jugé que l'Hôtel George V était fondé « *à exercer un recours intégral contre ses coobligés in solidum au motif inopérant qu'il était subrogé dans le bénéfice d'une responsabilité objective* » (3e branche) ;

- la violation de l'article 1134 du code civil pour dénaturation des termes clairs et précis du rapport d'expertise qui, selon les demandeurs au pourvoi, démontrait que le maître de l'ouvrage avait été pleinement informé des risques de troubles au voisinage et qu'il avait néanmoins prescrit la poursuite du chantier (5e branche) ;

- la violation des articles 1251, 3°, et 1315 du code civil dès lors que le subrogé ne peut exercer un recours pour le tout à l'encontre de l'un de ses coobligés qu'à la condition de démontrer qu'il était tenu pour celui-ci et non pas seulement avec celui-ci, de sorte qu'il appartenait en conséquence au maître de l'ouvrage de démontrer que la dette qu'il avait payée incombait exclusivement aux constructeurs à raison des fautes par eux commises (6e branche).

25. La Cour suprême, sans répondre aucunement à la troisième branche du moyen et en négligeant de répondre complètement à la sixième branche dudit moyen, se contente d'énoncer que la Cour de Paris 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 de voisinage, ait entendu décharger les entreprises de leur responsabilité et ait prescrit dans ces conditions la poursuite du chantier, en avait 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 locataires d'ouvrage à hauteur du trouble, dont la responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage n'exigeait pas la caractérisation d'une faute »*.

Cette formulation implique néanmoins, à notre avis que, sans prendre partie sur la question de savoir si en matière de troubles anormaux de voisinage le maître d'ouvrage était tenu avec d'autres ou pour d'autres, la Cour suprême a néanmoins admis que, dans certaines circonstances et conditions, le recours du maître de l'ouvrage, coobligé *in solidum* avec les constructeurs à l'égard de la victime, puisse ne prospérer que partiellement, voire pas du tout, c'est-à-dire dans les conditions édictées par les articles 1213 et 1214 du code civil.

26. On peut donc assurément déduire de l'arrêt rapporté :

- que le maître de l'ouvrage peut engager sa responsabilité et être condamné à supporter une partie de la charge de la dette définitive ;
- et que la condamnation du maître de l'ouvrage suppose la démonstration d'une faute personnelle.

En la circonstance, la Cour suprême a dit que la cour d'appel avait, à bon droit, accueilli l'action subrogatoire du maître de l'ouvrage en

totalité à raison de deux circonstances, savoir :

- l'absence de démonstration que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de troubles de voisinage ;
- l'absence de démonstration que le maître de l'ouvrage ait entendu décharger les entreprises de leur responsabilité et ait prescrit dans ces conditions la poursuite du chantier.

Bien évidemment, d'autres circonstances, dans d'autres espèces, peuvent être retenues au titre de la participation causale du maître de l'ouvrage dans la survenance des désordres.

#### **IV - L'étendue de l'action récursoire de nature subrogatoire des constructeurs les uns à l'égard des autres**

27. Dans son arrêt du 29 octobre 2004 précité, la Cour de Paris a statué notamment relativement aux actions subrogatoires du maître d'oeuvre la société Duminvest, et de l'Entrepreneur tous corps d'état, la société Bouygues Bâtiment, à l'encontre des sous-traitants de cette dernière.

La Cour de Paris a dit et jugé, à cet égard, que les paiements effectués par les sociétés précitées Duminvest et Bouygues Bâtiment au profit de la société George V, ne les ont subrogés que dans les droits de ce créancier (Hôtel George V) et non dans les droits du créancier initial (les hôtels voisins victimes du trouble de voisinage) en raison de ce que le créancier (Hôtel George V) s'il peut exercer les droits de son créancier désintéressé, ne peut transmettre à son propre subrogé qui doit éteindre son propre créancier original, que la chaîne des subrogations successives ne transmet pas aux payeurs successifs les droits originaires, mais uniquement le droit propre de chacun des créanciers successifs ; qu'ainsi, le droit, objet de la subrogation, n'a pas vocation à se transmettre à l'infini.

La Cour de Paris a, en conséquence, énoncé que les sociétés Bouygues Bâtiment et Duminvest n'étaient pas subrogées dans les droits de la victime, seule la société Hôtel George V ayant obtenu le bénéfice de la subrogation et que ce bénéfice a été éteint par la condamnation prononcée contre Duminvest et Bouygues Bâtiment à relever et garantir la société George V des condamnations mises à sa charge.

La Cour de Paris a, en conséquence, estimé que le droit propre de l'entrepreneur principal Bouygues Bâtiment à l'égard de ses propres sous-traitants était nécessairement de nature contractuelle, tandis



que celui du « *gestionnaire du projet* » Duminvest à l'égard des sous-traitants de Bouygues Bâtiment était nécessairement de nature quasi-délictuelle et, a, dans le cadre des fondements ci-dessus rappelés, débouté purement et simplement les sociétés précitées Duminvest et Bouygues Bâtiment pour des motifs qu'il n'est pas opportun ici de préciser.

L'arrêt de la Cour de Paris du 29 octobre 2004 a fait l'objet de plusieurs pourvois dont celui de la société Bouygues Bâtiment qui lui reproche notamment d'avoir, par méconnaissance du principe de l'effet translatif de la subrogation, violé les articles 1249 et 1251, 3°, du code civil.

Compte tenu des termes mêmes de l'arrêt rapporté et de la solution que la Cour suprême a donné dans le cadre de l'action en garantie des coobligés *in solidum* à l'égard du maître d'ouvrage subrogé dans les droits de la victime, il n'est pas illégitime de penser que la Cour suprême ne fera pas droit à un tel moyen, étant observé que les autres moyens à l'appui du pourvoi de la société Bouygues Bâtiment et des autres demandeurs au pourvoi ne peuvent être, dans le cadre de ce commentaire, exposés et analysés.

**Mots clés :**

**PROPRIETE** \* Trouble du voisinage \* Travaux \* Hôtel \* Rénovation  
\* Responsabilité des constructeurs

**CONSTRUCTION** \* Société de construction \* Travaux \* Rénovation  
\* Nuisance \* Responsabilité