

Le constructeur doit informer le maître de l'ouvrage de l'insuffisance des normes en matière d'isolation phonique pour la construction envisagée

Philippe Malinvaud, Professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

(Cour de cassation, 3e civ., 26 oct. 2005, *Sté Maisons Pierre c/ Epoux Vélasquez* - Pourvoi n° Q 04-16.405, Arrêt n° 1129 FS-P+B ; JCP 2005, IV, 3500)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 avril 2004), que les époux Vélasquez ont confié à la société Maisons Pierre la construction de leur maison d'habitation ; que, se plaignant d'un défaut d'isolation acoustique, ils ont assigné la société Maisons Pierre aux fins d'obtenir la démolition de leur maison impropre à sa destination du fait des troubles sonores et la reconstruction de celle-ci ;

Attendu que la société Maisons Pierre fait grief à l'arrêt de la déclarer responsable sur le fondement de l'article 1147 du code civil des troubles résultant du défaut d'isolation acoustique du pavillon et de l'avoir condamnée à verser aux époux Vélasquez les sommes de 50 000 euros en réparation du préjudice matériel et de 15 000 euros en réparation du trouble de jouissance, alors, selon le moyen :


1 / que n'est débiteur d'aucune obligation particulière de conseil le constructeur qui édifie un bâtiment conformément aux normes en vigueur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la société Maisons Pierre avait mis en oeuvre un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, la route qui borde la construction n'ayant fait l'objet d'aucun classement dans une catégorie imposant des normes supérieures ; qu'en décidant dans ces conditions que le constructeur avait manqué à son devoir de conseil en ne mettant pas ses clients en garde contre l'insuffisance de cette réglementation et en lui imposant d'anticiper sur les règles de l'art, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;




2 / que l'obligation de conseil ne s'appliquant pas aux faits qui sont de la connaissance de tous, le professionnel n'est pas tenu de signaler au client ce qui est évident et ne peut échapper au profane ;

qu'en l'espèce, la cour d'appel qui a constaté le caractère évident de la nuisance sonore particulière qu'engendrait la proximité de la route départementale ce dont les époux Vélasquez s'étaient nécessairement rendu compte lors de la visite des lieux ; qu'en mettant , dans ces conditions, à la charge du constructeur l'obligation de prévenir ses clients que le respect des normes acoustiques usuelles serait insuffisant pour pallier cet inconvénient, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses constatations au regard des articles 1135 et 1147 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté qu'en sa qualité de professionnelle de la construction, il ne pouvait échapper à la société Maisons Pierre, qui avait aidé les époux Vélasquez dans la recherche et le choix du terrain, que le site offrait une vulnérabilité particulière aux nuisances sonores et que nonobstant le défaut de classement du CD 216 dans une catégorie particulière, le simple respect des normes applicables dans un site normal serait insuffisant à masquer les bruits et relevé que les époux Vélasquez, profanes en la matière, avaient pu légitimement croire, du fait de la présence de pavillons construits en bordure de la route départementale, que le problème du bruit avait une solution que leur constructeur mettrait nécessairement en oeuvre, la cour d'appel a pu retenir que la société Maisons Pierre avait manqué à son devoir de conseil ;

Observations

Comme tous les professionnels, les architectes, entrepreneurs et autres intervenants à l'acte de construire sont tenus d'une obligation de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage. Cette obligation, dont le contenu dépend de la qualité de l'intervenant (RDI 1996, p. 582 ) , peut porter sur les points les plus divers : conseil sur les matériaux et les procédés, sur les règles administratives de la construction, sur la capacité technique et financière des entreprises, sur le coût probable de l'opération, sur les risques pour les avoisinants, etc. Dans le présent arrêt la question se posait de savoir si le constructeur a l'obligation d'informer son client sur l'insuffisance des normes en matière acoustique.

En l'espèce, une maison individuelle avait été construite en bordure d'une route et, si le constructeur avait bien respecté les normes réglementaires en matière d'isolation phonique, les nuisances sonores étaient telles que, selon le maître de l'ouvrage, la maison était rendue impropre à sa destination. En conséquence, il en demandait la démolition et sa reconstruction avec des normes différentes. Pareille demande aurait pu prospérer puisque, ainsi qu'on le sait, la Cour de cassation a admis que « les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées » (Cass. 3e civ., 16 sept. 2003, RDI 2003, p. 581, obs. Ph. Malinvaud  ; 9 déc. 2003, RDI 2004, p. 196, obs. Ph. Malinvaud , RDI 2004, p. 258, obs. F. G. Trébulle ).

En l'occurrence, les juges du fond ont écarté cette demande mais, statuant sur le fondement de l'article 1147 du code civil - qui était probablement invoqué à titre subsidiaire - ils ont condamné le constructeur sur le fondement de l'obligation de conseil à verser au maître de l'ouvrage 50 000 € en réparation du préjudice matériel et 15 000 € en réparation du trouble de jouissance. La question se déplaçait donc du domaine de la garantie décennale à celui de la responsabilité de droit commun pour manquement à l'obligation de conseil.

C'est ainsi qu'il était reproché au constructeur de maison individuelle de n'avoir pas informé son client que, la construction devant être implantée en bordure d'une route très fréquentée, les normes réglementaires en matière d'isolation phonique étaient insuffisantes pour assurer un confort acoustique convenable. Le reproche paraissait d'autant plus fondé qu'en l'espèce le constructeur avait participé à la recherche et au choix du terrain.

Le constructeur invoquait en défense deux arguments qui ont été l'un et l'autre écartés tant par les juges du fond que par la cour de cassation.

D'une part, le constructeur n'aurait aucune obligation particulière de conseil lorsqu'il édifie un bâtiment conformément aux normes en vigueur ; il n'aurait notamment pas à mettre en garde ses clients contre l'insuffisance de la réglementation et à anticiper sur les règles de l'art. Argument jugé irrecevable ici, compte tenu notamment du rôle actif du constructeur dans la recherche et le choix du terrain dont il ne pouvait ignorer la vulnérabilité particulière aux nuisances sonores. En l'occurrence, l'insuffisance de la réglementation ne tenait pas tant aux normes réglementaires en matière d'isolation phonique qu'au défaut de classement de la route dans une catégorie particulière.

D'autre part, l'obligation de conseil ne s'applique pas aux faits qui sont de la connaissance de tous ; or, en l'espèce, même profane, le client ne pouvait pas ignorer que la proximité de la route engendrerait une nuisance acoustique particulière. Il s'agissait là d'une question de fait que la cour d'appel a réglée en considérant que le maître de l'ouvrage avait « pu légitimement croire, du fait de la présence de pavillons construits en bordure de la route départementale, que le problème du bruit avait une solution que leur constructeur mettrait nécessairement en oeuvre ».

Mots clés :

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS * Responsabilité de droit commun * Manquement à l'obligation d'information

