

Dans une décision de juin 2005, la Cour de cassation tient responsables le maître d'ouvrage, le constructeur et l'entrepreneur pour les troubles de voisinage occasionnés par les bruits d'un chantier.

---



Une société exploitant un hôtel avait fait totalement rénover son établissement avec le concours d'un prestataire gestionnaire de projet et d'un entrepreneur. Les travaux avaient occasionné des nuisances aux immeubles voisins, des hôtels également. Le tribunal d'instance, puis la Cour d'appel, avaient répondu positivement à la demande de réparation du préjudice demandée par les hôtels voisins. La cour d'appel avait notamment condamné la société chargée de la gestion du projet, c'est-à-dire le constructeur, à payer des sommes en réparation aux hôtels voisins. La Cour de cassation a confirmé cette décision au motif que les constructeurs, pendant le chantier, sont les voisins occasionnels des propriétaires voisins lésés. Or, 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, sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes.

La cour d'appel a également condamné le constructeur et l'entrepreneur à rembourser au maître de l'ouvrage les sommes mises à sa charge au profit des propriétaires voisins. En effet, selon la Cour de cassation, les contrats, les correspondances échangées et le rapport des experts ne permettent pas d'établir que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de troubles au voisinage. Ainsi, la Cour de cassation estime que le maître de l'ouvrage, du fait de la subrogation dont il était bénéficiaire dans les droits des victimes, était fondé à obtenir le remboursement des deux autres sociétés auteurs du trouble. La Cour de cassation ajoute que la responsabilité de ces sociétés vis-à-vis du maître de l'ouvrage n'exigeait pas la caractérisation d'une faute.

Pour information, « le rapport d'expertise avait relevé que, de par sa constitution même, les bâtiments de l'hôtel en travaux 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)* » . Ces surcoûts n'avaient pas été admis par le maître de l'ouvrage.

La théorie des troubles du voisinage a un fondement jurisprudentiel. L'arrêt de base remonte au 19ème siècle (arrêt de la Cour de cassation du 27 novembre 1844 relatif à une pollution industrielle). C'est cependant à partir des années 1960 qu'une application précise et plus spécifique en a été faite au domaine de la construction immobilière. Pour permettre au voisin d'obtenir réparation, dès lors même que le maître d'ouvrage n'a commis aucune faute ou négligence, la jurisprudence utilise une théorie autonome basée sur le principe que « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ». Selon ce principe, la vie en société est indissociable de certains inconvénients normaux de voisinage, telles que les pollutions ou les nuisances admissibles jusqu'à un certain seuil, fonction des circonstances. Ce seuil dépassé, il y a inconvénient anormal ou dommage anormal : le droit à réparation est alors admis. Ce fondement juridique consacré depuis plusieurs dizaines d'années permet notamment de réparer les dommages causés par l'activité du chantier, tels que le bruit, qui n'est admis que s'il est limité dans le temps et d'ampleur normale. Cour de Cassation - Chambre civile 3 - Audience publique du 22 juin 2005 - N° de pourvoi : 03-20068

En complément, voici quelques exemples de jurisprudences concernant les nuisances sonores dues aux chantiers de construction :

- La présence d'un chantier à proximité d'un hôtel est constitutive de troubles anormaux (bruits importants causés par le fonctionnement de la grue, d'une pelleteuse, le déchargement de camions) lorsque ce chantier, ouvert l'été dans une station balnéaire, entraîne une baisse des recettes de l'hôtel et une atteinte à son image (CA Caen, 1ère chambre, sect. ci- et com.. 1er juin 1995, Coin cl SCI Plaza : Juris Data n° 049318).
- Décision similaire pour un hôtel de luxe situé dans une rue calme (CA Paris. 23e ch. A. 271 no. 1996, SCI 341rue Cambon cl SOPAC Juris Data n° ' 02' \_321 ).
- Le souci des juges de protéger le voisinage vaut aussi lorsque les travaux ont créé des nuisances sonores en dehors des heures prévues par l'arrêté du 28 juin 1984, créant une gêne insupportable avant 8h00 et après 19h00 et des troubles divers dus à l'absence de mesures de protection suffisantes du chantier CA Paris, 7e ch.. 6 juill. 1994, Amaro cl Amourou : Juris Data n° 024104).