

## **LA CODIFICATION DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE PAR LA LOI N°2024-346 : VERS UNE LIMITATION DES CONTENTIEUX DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION.**

La loi n° 2024-346, du 15 avril 2024, visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels, vient de codifier la théorie des troubles anormaux du voisinage.

Le nouvel article 1253 du code civil, en vigueur depuis le 17 avril 2024, est ainsi rédigé : « *le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte* ».

Cette responsabilité ne peut être engagée lorsque le trouble anormal existait avant l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien, ou lorsque le trouble provient d'une activité agricole.

Longtemps fondée sur les dispositions des articles 544 et 1240 du Code civil, la formule selon laquelle « *nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage* » est aujourd'hui un principe général du droit autonome, depuis une décision de la Cour de Cassation du 19 novembre 1986 – n° 84-16.379.

En pratique et avant le 17 avril 2024, les juges exigeaient simplement que la victime agisse contre l'auteur du trouble (Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 21 mai 2008, n° 07-13769) en imposant un lien de causalité entre le trouble et la mission de l'auteur (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 9 février 2011, n° 09-71570).

Le droit positif a donc permis d'intégrer en qualité d'auteurs responsables du trouble, les architectes, techniciens et même bureaux d'études jusqu'alors épargnés (Cass, 3<sup>ème</sup> civ,, 28 avril 2011, n°10-14516). C'est ainsi que la jurisprudence a pu admettre l'action du voisin contre les constructeurs d'un chantier situé sur le fonds contigu au sien (Cass. civ. 3, 19 mai 2016, n° 15-16.248).

### ***Les victimes du trouble avaient alors plusieurs responsables potentiels***

Cette action est en effet redoutable pour plusieurs raisons.

Il s'agit d'une responsabilité objective. La preuve de l'absence de faute du voisin est indifférente. Quant à la notion de trouble, elle est subjective, et protéiforme - bruit, odeur, poussière, construction, végétation, glissement de terrain, eaux de pluie...- et seule l'anormalité du trouble importe et ce, même si il n'existe qu'un risque de dommage (Cass, 3<sup>ème</sup> civ. 1<sup>er</sup> mars 2023, n°21-19716).

Or la qualification de ce qui est normal ou non est susceptible d'interprétations divergentes, et la normalité est une notion évolutive.

Enfin, cette action à l'encontre des constructeurs était une véritable aubaine pour les voisins et autres tiers ayant subis un dommage du fait de l'immeuble en construction (Cass, 3<sup>ème</sup> civil, 16 janvier 2020, n° 16-24352). N'étant pas lié avec le constructeur par un contrat de louage d'ouvrage, le voisin ne peut se prévaloir de la qualité de maître d'ouvrage et agir sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs ([article 1792](#) et suivants du Code civil) dont le délai de forclusion est de 10 ans à compter de la réception des travaux.

Il ne restait donc plus que l'action sur le fondement du trouble anormal de voisinage, car tout chantier de construction peut occasionner des dommages.

Il est très rare, en effet, que les travaux occasionnés en vue de l'édification, de la transformation, de la rénovation ou de la réhabilitation d'un ouvrage immobilier puissent être organisés sans avoir une incidence, d'une manière ou d'une autre, sur le fonds voisin.

Les troubles engendrés à cette occasion peuvent être de différentes natures : ceux causés par l'activité du chantier qui peuvent affecter l'usage du bien (perturbation dans le fonctionnement des cheminées, des antennes de télévision...) ou les conditions de son existence (bruits, odeurs, poussières provoquées par les démolitions, fumées, difficultés d'accès...). Ceux qui provoquent des troubles aux immeubles contigus comme la déstabilisation du sol ou des fissures dans les murs... Enfin, ce trouble peut encore résulter de la présence même de l'ouvrage qui, par exemple, vient obstruer la vue du fonds voisin.

Pour se protéger contre cette action éventuelle et l'extension à leur encontre du droit positif, les constructeurs avaient pris l'habitude d'insérer dans leur contrat une clause mettant la responsabilité pour trouble anormal de voisinage à la charge de l'entrepreneur ou du maître de l'ouvrage.

***Mais le nouvel article 1253 du code civil adopté, c'est la voie de la sagesse qui l'emporte pour protéger les constructeurs d'une telle action.***

Cette nouvelle disposition légale dresse une liste des auteurs « potentiels » de troubles de voisinage.

On ne sait pas encore si elle est exhaustive... Il appartiendra donc désormais au juge de trancher la question.

Mais il semble que les constructeurs en soient exclus puisque l'article fait expressément référence au maître d'ouvrage. Toutefois, l'article 1253 du Code civil n'empêchera pas l'action récursoire du maître d'ouvrage contre le constructeur.

Cette importante réforme entrainera *de facto* une modification des polices d'assurances.