

L'application de la qualification de « voisin occasionnel » en matière de trouble anormal du voisinage

Victor Poux

Doctorant en droit privé, Université Jean Moulin Lyon 3

Si la Cour de cassation a reconnu la notion de trouble anormal du voisinage comme une des limitations à l'exercice du droit de propriété, elle est à l'origine d'une extension des responsables qui apparaît comme une aubaine pour les victimes du trouble. L'arrêt ici étudié semble en être une parfaite représentation.

Une société, propriétaire d'une parcelle de terrain, conclut un contrat avec une société dans le cadre de travaux de terrassement. Durant la durée des travaux, la société chargée du terrassement a entreposé les terres qui en sont issues sur la parcelle de terrain voisine, propriété d'un particulier. Ce dernier, suivi dans le temps par ses successeurs, ont fait constater par huissier le dépôt de gravas et mis en demeure les deux sociétés afin d'obtenir l'évacuation des dépôts. Aussi, par un acte du 18 avril 2014, les consorts X ont assigné les deux sociétés en « condamnation sous astreintes à évacuer les terres et paiement de dommages et intérêts ».

En première instance, les juges du fond ont mis hors de cause la société maîtresse d'ouvrage et condamné la société chargée du terrassement à procéder à l'évacuation des terres entreposées sur la parcelle de terrain, désormais propriété des successeurs. Ces derniers ont été déboutés du surplus de leurs demandes. Ils ont interjeté appel de la décision.

Ainsi, ils demandent notamment à ce que soit reconnue la responsabilité de la société maîtresse d'ouvrage afin que celle-ci puisse être condamnée *in solidum* avec la société de terrassement à l'octroi de dommages et intérêts. La société maîtresse d'ouvrage demande, d'une part, de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il l'a mise hors de cause et, d'autre part, de prendre acte du déblaiement effectué par la société de terrassement. La société de terrassement demande quant à elle la confirmation du jugement de première instance, faisant valoir qu'elle a procédé à l'enlèvement des déblais.

Face à cela, les juges d'appel se voient confrontés à une problématique classique, celle de la détermination des responsables du trouble occasionné, ce dernier n'étant

contesté par aucune des parties. Ici, les juges lyonnais rappellent que « nul ne doit causer à autrui un trouble du voisinage » et reconnaissent la responsabilité de la société maîtresse d'ouvrage, au même titre que la société de terrassement.

Si les cas de troubles anormaux du voisinage font florès devant les juridictions du fond, cet arrêt nous paraît particulièrement intéressant en ce qu'il n'a pas traité des conditions de mise en application de la notion de trouble anormal du voisinage mais de la question de l'extension des responsables. En l'occurrence, il convenait de déterminer si la société maîtresse d'ouvrage pouvait être considérée comme responsable d'un trouble causé par l'entrepreneur, qualifié par la cour de « voisin occasionnel ».

Si les juges de première instance n'avaient pas fait appel à la notion de trouble du voisinage, son utilisation par la cour d'appel paraît parfaitement logique et permet notamment de pouvoir reconnaître la responsabilité du maître de l'ouvrage et de l'entrepreneur. En effet, malgré le caractère prétorien de la notion (Cass. civ. 2^e, 19 novembre 1986, n° 84-16379, JurisData n° 702120), il ne saurait possible de nier le lien consubstantiel qui unit les troubles anormaux du voisinage et le droit de propriété. Loin d'être uniquement un régime spécial de responsabilité, les troubles anormaux du voisinage vient encadrer le pouvoir d'action du propriétaire. Quoi qu'il en soit, ce rattachement à la propriété fait que si un trouble anormal vient à être reconnu par les juges, la détermination du responsable est conditionnée à la qualité de propriétaire du voisin, puisqu'on vient limiter ce dernier dans les prérogatives octroyées par son droit de propriété. À ce titre, c'est bien la société propriétaire maîtresse d'ouvrage qui sera reconnue comme responsable de trouble anormal de voisinage. Cependant, la Cour de cassation a reconnu la responsabilité d'un entrepreneur au titre des troubles anormaux du voisinage, condamnant *in solidum* le propriétaire maître d'ouvrage et l'entrepreneur (Cass. civ. 3^e, 22 juin 2005, n° 03-20068, 03-20991, JurisData n° 2005-029068). Ce dernier, n'étant pas propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, sera alors qualifié de « voisin occasionnel » dans le sens où il a occupé l'immeuble durant une durée substantielle. Ainsi, la cour d'appel de Lyon fait ici une application de la jurisprudence de la Cour de cassation et, usant de la notion de trouble du voisinage, reconnaît comme responsable tant le propriétaire de l'immeuble que l'entrepreneur, qualifié de « voisin occasionnel ».

Si, en l'espèce, il est loisible de contester l'importance pratique d'une telle décision – la demande de dommages et intérêts étant considérée comme une action personnelle par la cour d'appel et donc prescrite – il ne faudrait pas nier l'attrait qu'elle pourrait avoir dans d'autres cas. En effet, de manière traditionnelle, la responsabilité de l'entrepreneur ne pouvait être engagée que sur le fondement de la

responsabilité délictuelle, laissant alors à la victime du dommage le soin de rapporter la preuve d'une faute. Désormais, en reconnaissant la qualité de « voisin occasionnel », c'est bien à une responsabilité objective de plein droit, celle des troubles de voisinage, que peuvent être soumis les entrepreneurs.

Pratiquement, cette extension de la responsabilité pose un problème majeur, celui de déterminer si l'entrepreneur peut être bénéficiaire d'un recours contre le propriétaire maître d'ouvrage. En effet, si la notion se définit comme une des limitations au droit de propriété, la logique voudrait que ce soit au propriétaire de subir, *in fine*, la charge de l'indemnisation de la victime. Sur ce point, la jurisprudence reste silencieuse. À l'inverse, elle reconnaît le recours du maître d'ouvrage contre l'entrepreneur, via le mécanisme de la subrogation, dès que la victime a été indemnisée (Cass. civ. 3^e, 24 septembre 2003, n° 02-12873, JurisData n° 2003-020379). Ainsi, il est concevable que la réciproque soit défendable, un entrepreneur constructeur pouvant être considéré comme subrogé dans les droits de la victime. Cela nécessiterait, cependant, de faire primer la logique propriétaire sur la logique de la responsabilité.

Au delà des problématiques pratiques, il apparaît étonnant que la cour d'appel de Lyon fasse toujours mention de la qualification de « voisins occasionnels ». Les derniers arrêts de la Cour de cassation rendus en la matière font preuve d'une évolution en défaveur de la notion, d'abord en délimitant la notion à la condition d'auteur du trouble (Cass. civ. 3^e, 21 mai 2008, n° 07-13769, JurisData n° 2008-043987), puis en abandonnant la qualité de « voisin occasionnel » au profit d'une recherche d'une « relation directe » entre les troubles subis et la mission affiliée par le maître d'ouvrage (Cass. civ. 3^e, 9 février 2011, n° 09-71570, JurisData n° 2011-001367). Si, dans le cas de notre espèce, ces conditions paraissent vérifiées, c'est davantage la sémantique qui paraît contestable, la Cour de cassation semblant avoir opérée une mise à l'index de la qualification ; au même titre, d'ailleurs, que l'avant-projet de loi portant réforme de la responsabilité civile.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile B, 4 juillet 2017, n° 16/01751