

### Trouble de voisinage du fait de la réalisation de travaux sur un fonds voisin

Deux arrêts récents de la cour de cassation (Cass.3<sup>ème</sup>civ., 28/04/2011, n°10-14516 et 10-14517 & Cass.3<sup>ème</sup>civ., 09/02/2011, n°09-71750) ont énoncé le principe selon lequel « *l'absence d'occupation matérielle d'un fonds ne suffit pas à exclure l'existence d'une cause directe entre les troubles subis et les missions respectivement confiées aux architectes et aux bureaux d'études* ».

Dans ces affaires, des immeubles d'habitation ont subi des dommages résultant de la construction, sur le fonds voisin, d'un immeuble.

Le syndic de copropriété dans un cas, et les propriétaires individuels dans l'autre cas, ont fait intervenir l'assurance dommages-ouvrage du maître d'ouvrage supervisant la construction dudit bâtiment. L'assureur, après avoir financé les travaux de réparation, s'est retourné contre les différents intervenants à la construction via un recours subrogatoire afin de faire reconnaître la responsabilité des intervenants à la construction.

La Cour d'appel a retenu que les architectes et les bureaux d'études n'étant que des consultants et n'ayant pas participé physiquement aux travaux, ne pouvaient être tenus responsables des troubles de voisinage (le lien de causalité entre leurs faits et les dommages subis n'étant pas démontré par le plaignant).

Cependant, la Cour de cassation a considéré, au contraire, qu'un « *concepteur peut être coresponsable d'un trouble de voisinage dès lors qu'un lien de causalité directe peut être établi entre son intervention et le trouble* ».

De plus, les juges rappellent qu'il appartient aux **constructeurs** de « *justifier de l'exécution de leur obligation d'information au regard de la technique d'exécution des fondations et excavations employée* ».

Ainsi, **toute personne intervenant lors de travaux pourrait engager sa responsabilité au visa des articles 1382 et 1383 du code civil** et du principe du trouble de voisinage. Pour engager cette responsabilité, les juges relèvent « *qu'il n'est pas nécessaire de démontrer la faute du constructeur mais qu'il convient toutefois d'établir l'existence d'un lien de causalité entre le trouble et le préjudice qui doit excéder les inconvénients normaux du voisinage* ».