

La responsabilité des troubles anormaux de chantier

Par Laurent Karila, Avocat et
Cyrille Charbonneau, Consultant
KARILA & Associés

Est par un long processus d'élaboration que la jurisprudence a défini le régime de la responsabilité des risques de dommages causés aux voisins à raison de la réalisation d'une opération de construction. L'essentiel des règles est désormais connu et s'articule autour de trois grands axes.

Le premier axe est celui de l'indemnisation du tiers voisin victime. La jurisprudence a dégagé un régime de responsabilité de plein droit fondé sur la théorie du trouble anormal de voisinage. Il suffit au voisin de démontrer que l'opération de construction génère un trouble anormal au regard des relations traditionnelles de voisinage pour qu'il obtienne son indemnisation. L'enjeu peut être important notamment quand le trouble consiste dans la perte de chiffres d'affaire ou encore la destruction partielle ou totale de l'immeuble voisin. Pour asseoir les recours du voisin, **la jurisprudence fait peser la charge de ce risque sur le maître de l'ouvrage, en sa qualité de voisin, mais encore sur les constructeurs dits, pour les besoins de l'indemnisation des tiers voisin victime, voisins occasionnels.**

Si l'indemnisation du tiers voisin victime est d'une certaine façon « automatisée », le juge se montrant généralement assez

enclin à estimer que l'on est en présence d'un trouble anormal que le maître de l'ouvrage et/ou les constructeurs doivent indemniser, la faute n'est pas longtemps écartée des débats. La jurisprudence prend en considération la faute dans deux types de situation.

Elle prend tout d'abord en considération la faute du maître de l'ouvrage dans le cadre de ses recours contre les constructeurs. Toutes les fois que les constructeurs démontreront l'existence d'une faute du maître de l'ouvrage, comme par exemple l'immixtion fautive dans l'exécution des travaux ou l'acceptation délibérée d'un risque, le recours pourra être limité. Il s'agira alors d'une sorte de partage de responsabilité entre le maître de l'ouvrage et les intervenants à l'acte de construire.

La jurisprudence prend encore en considération la faute au stade des recours entre coobligés qui assument seuls, à défaut de faute du maître de l'ouvrage, la charge définitive de l'indemnisation des troubles subis par le voisin. Il est désormais acquis que le partage entre coobligés doit se faire, comme en droit commun d'ailleurs, à l'aune de la faute. Ce n'est que dans l'hypothèse où aucune faute n'est caractérisée que le juge partagera à parts égales entre coobligés.

Le dernier axe de solutions a trait à l'incidence des clauses contractuelles sur la charge du risque lié aux troubles anormaux de voisinage. Le juge judiciaire, comme le juge administratif, admet la validité et l'effectivité des clauses mettant à la charge des constructeurs le risque des dommages causés au voisin à raison de la réalisation des travaux. Si ces engagements ont une portée limitée lorsque le maître de l'ouvrage est subrogé dans les droits du voisin, elles jouent un rôle très important dans l'hypothèse la plus courante d'appels en garantie des constructeurs à raison de l'action du voisin. Dans l'hypothèse où une telle clause a été stipulée, il suffit au maître de l'ouvrage de viser cet engagement contractuel pour obtenir la garantie de son cocontractant sans avoir à démontrer de faute, à la condition bien évidemment que cette clause soit suffisamment claire. Comme souvent, **la rédaction du contrat est un moment clé et sa rédaction doit, au fil du temps, évoluer.** ■



KARILA & Associés
Société d'avocats
91, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris - France
Tél : + 33 (0)1 53 43 30 50
Fax : + 33 (0)1 53 43 30 51
email : lkarila@karila.fr
Site internet : www.karila.fr