

OBSERVATOIRE DES CONTENTIEUX - OBS. N° 11

SYNTHÈSE DE JURISPRUDENCE – TRAVAUX DE DÉMOLITION ET TROUBLES DE VOISINAGE

Présentation. *Lorsqu'une construction réalise un trouble anormal du voisinage, le juge peut, au titre de la réparation en nature, en ordonner la démolition. La synthèse ci-dessous envisage l'hypothèse inverse où ce sont des travaux de démolition - souvent préalables à une opération de construction - qui créent un trouble de voisinage (nuisances temporaires, dégradation de l'immeuble notamment dans ses parties mises à nu, etc.). Elle regroupe les décisions de la Cour de cassation et de cours d'appel disponibles sur Legifrance et les décisions de la cour d'appel de Nancy. Si les solutions retenues s'inscrivent dans les principes classiques, les décisions sont difficiles à isoler, une question croisant les troubles de voisinage et la démolition ne permettant que de façon assez aléatoire de distinguer les cas où la démolition est la conséquence du trouble de ceux où elle en est la cause (même si l'expression « travaux de démolition » cible davantage la seconde).*

Principes. Le droit reconnu au propriétaire par l'article 544 du Code civil, de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi et les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne pas causer à la propriété d'autrui un dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage. **CA Nancy (2^e ch. civ.), 30 mai 2011 : RG n° 09/02573**, sur appel de TI Longwy, 5 août 2009 : *RG n° 11-08-000335*.

Une cour d'appel, après avoir constaté que les travaux de démolition, conduits sans précautions suffisantes, avaient provoqué des dommages importants aux bâtiments voisins, a pu déduire, de ces seules constatations, d'où il ressortait que la SCI propriétaire, maître de l'ouvrage, avait enfreint l'obligation pesant sur elle de ne pas causer à son voisin des dommages excédant les troubles normaux du voisinage, que la société était responsable de ces dommages et tenue de les réparer. **Cass. civ. 3^e, 25 octobre 1972 : pourvoi n° 71-12434 ; Bull. civ. III, n° 560** (responsabilité retenue, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par le pourvoi relatifs à l'application de l'article 1384, alinéa 1 C. civ.).

La cour d'appel qui retient un trouble anormal du voisinage n'est pas tenue de constater l'existence d'une faute à la charge du propriétaire. **Cass. civ. 3^e, 8 mai 1979 : pourvoi n° 77-11324**. § Dans le même sens : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 octobre 2007 : RG n° 05/01292 ; arrêt n° 2296/07** (admission d'un trouble anormal dont les propriétaires voisins actuels doivent répondre sans démonstration préalable d'une faute pouvant leur être imputée), sur appel de TGI Nancy, 17 mars 2005 : *RG n° 04/01119* - **CA Nancy (2^e ch. civ.), 30 mai 2011 : RG n° 09/02573** (la responsabilité pour trouble de voisinage est une responsabilité sans faute et suppose simplement la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance) - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013 : RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013** (impossibilité de s'exonérer pour absence de faute, puisqu'il s'agit d'une responsabilité sans faute), sur appel de TGI Nancy, 16 juillet 2009 : *RG n° 07/05137*.

Les décisions recensées montrent toutefois que la responsabilité délictuelle pour faute est souvent utilisée, seule ou avec les troubles de voisinage. V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 18 janvier 2010 : RG n° 07/02474 ; arrêt n° 10/00192** (responsabilité sur le fondement de l'ancien art. 1383 C. civ., invoqué en première instance, non repris en appel, mais aussi au titre d'un trouble anormal du voisinage) - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 24 juin 2013 : RG n° 12/02385 ; arrêt n° 12/01402** (responsabilité du propriétaire de l'immeuble démoli, que ce soit sur le fondement des anciens articles 1382 et 1383 du code civil ou des troubles anormaux du voisinage).

A. CONDITIONS DE LA RESPONSABILITÉ

I. NATURE DU TROUBLE

Atteintes à la solidité ou à l'intégrité de l'immeuble. Les travaux de démolition peuvent entraîner des dommages comparables à des travaux de construction, notamment en portant atteinte à l'intégrité ou à la solidité de l'immeuble voisin.

Ayant constaté que les travaux de démolition avaient provoqué dans l'immeuble contigu des désordres assez graves pour nécessiter son évacuation temporaire et l'exécution de travaux confortatifs, et que la mesure normale des inconvénients du voisinage a été très largement dépassée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de constater l'existence d'une faute à la charge du propriétaire, a légalement justifié sa décision de retenir la responsabilité de ce dernier. **Cass. civ. 3^e, 8 mai 1979** : *pourvoi n° 77-11324*. § Cause un trouble anormal de voisinage manifestement illicite le propriétaire qui a entrepris d'office des travaux de démolition et de reconstruction partielle d'un mur qui ont eu pour effet de compromettre l'étanchéité de l'immeuble et de provoquer la chute de gravois à l'arrière des doublages. **Cass. civ. 3^e, 28 novembre 2006** : *pourvoi n° 06-13073* (la difficulté relative à la propriété et au caractère mitoyen ou privatif du mur séparatif ne relevait pas de la compétence du juge des référés).

Pour des illustrations : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269* ; *arrêt n° 09/01798* (opération de démolition et de reconstruction d'un îlot immobilier, incluant un parking en sous-sol sur plusieurs étages dans une zone complexe sur le plan de la circulation hydraulique), sur appel de TGI Nancy, 24 février 2006 : *RG n° 05/00637* - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 novembre 2009** : *RG n° 07/01866* ; *arrêt n° 3057/2009* (démolition d'immeubles endommageant l'immeuble voisin, notamment sa zinguerie) - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 18 janvier 2010** : *RG n° 07/02474* ; *arrêt n° 10/00192* (responsabilité sur le fondement de l'ancien art. 1383 C. civ., invoqué en première instance, non repris en appel, mais aussi au titre d'un trouble anormal du voisinage, du propriétaire du fonds inférieur qui a supprimé plusieurs constructions légères qui prenaient appui sur le mur de soutènement le séparant du fonds supérieur, faisant apparaître le mauvais état du mur qui n'avait pu être entretenu compte tenu de la présence de ces constructions, et qui a procédé à un décaissement important du sol, pour réaliser une zone plane gazonnée, en mettant à nu les fondations et en supprimant la butée de pied, ce qui a provoqué des dégradations et déplacements du mur), sur appel de TGI Verdun, 23 août 2007 : *RG n° 04/00304* - **CA Nancy (2^e ch. civ.), 30 mai 2011** : *RG n° 09/02573* (travaux de démolition entraînant l'arrachement des angles de la façade pignon ; 2.000 euros au titre de travaux de remise en état), sur appel de TI Longwy, 5 août 2009 : *RG n° 11-08-000335* - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 14 mai 2013** : *RG n° 10/02091* ; *arrêt n° 13/01091* (démolition d'une habitation effectuée sans prendre de précautions particulières, ce qui a eu pour effet de fragiliser le mur mitoyen, lequel a subi un effondrement partiel et une déformation sur la partie restante ; maître de l'ouvrage reconnaissant sa responsabilité, la discussion ne portant plus que sur la consistance des travaux à réaliser et la qualité des travaux de reprise en cours), sur appel de TGI Briey, 20 mai 2010 : *RG n° 08/01452* - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 24 juin 2013** : *RG n° 12/02385* ; *arrêt n° 12/01402* (travaux de démolition en vue de la construction d'un parking, avec passage d'engins de chantier et décaissement, ayant fait bouger le mur d'un voisin et porté atteinte à une cave, puis entraîné l'effondrement d'un mur et des fissures) - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 7 décembre 2015** : *RG n° 14/02427 et n° 14/2448* (démolition d'un immeuble à usage industriel), sur appel de TGI Nancy, 15 juillet 2014 : *RG n° 10/03603*.

Exposition aux intempéries. Les travaux de démolition peuvent entraîner des conséquences spécifiques en ce qu'ils mettent à nu l'immeuble voisin, l'exposant à des troubles dont il était jusqu'alors protégé.

Le propriétaire qui a pris la charge de détruire son bâtiment doit remédier aux conséquences qu'entraîne cette démolition du fait de l'exposition aux éléments naturels d'un mur ne bénéficiant plus de sa protection naturelle. **Cass. civ. 3^e, 6 mai 1987** : *pourvoi n° 85-16707*. § Admission d'un trouble du voisinage en conséquence de la démolition d'un mur, nécessaire pour assurer l'accès un lotissement, et qui a par là-même supprimé la protection contre les ruissellements que pouvait assurer ce mur. **CA Montpellier (1^{re} ch. A2), 24 octobre 2006** : *RG n° 05/02977* ; *Legifrance* (autres arguments relevés : 1/ la démolition n'était exigée ni par l'acte de vente, ni par l'administration ; 2/ la réception des travaux du lotissement sans réserve par le maître d'œuvre de la SCI n'est pas de nature à exclure de sa part un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ; 3/ même pour solution pour un arrêté de catastrophe naturelle pris par l'autorité administrative). § V. aussi : **Cass. civ. 3^e, 2 février 1982** : *NP Bull.* (destruction de l'immeuble mitoyen entraînant un ruissellement des eaux de pluie ; N.B. pas de n° de pourvoi sur *Legifrance*) - **Cass. civ. 3^e, 6 mai 1987** : *pourvoi n° 85-16707* (démolition exposant aux éléments naturels un mur ne bénéficiant plus de sa protection antérieure) - **CA Paris, 19 novembre 2008 et 19 mars 2014** (démolition et excavations ayant entraîné une fissure dans le mur pignon, des infiltrations d'eau et un basculement de la maison d'un centimètre ; rejet de l'influence prétendue de situations de catastrophe naturelles, dont les dates sont antérieures ou postérieures, cette circonstance, à la supposer avérée devant en tout état de cause conduire le propriétaire à prendre plus de précautions dans la réalisation de son immeuble pour éviter de décompenser le sol d'assise de la construction des voisins), *pourvoi rejeté par Cass. civ. 3^e, 18 février 2016* : *pourvoi n° 14-18004* - **CA Nancy (2^e ch. civ.), 30 mai 2011** : *RG n° 09/02573* (travaux de démolition entraînant de l'humidité dans le sous-sol, les eaux pluviales provenant du toit de l'immeuble de la victime, qui se déversaient auparavant dans le réseau d'évacuation de l'immeuble voisin, et qui coulent désormais directement à terre, sans raccord au réseau d'évacuation ; 2.000 euros au titre de travaux de remise en état), sur appel de TI Longwy, 5 août 2009 : *RG n° 11-08-000335*.

Nuisances aux immeubles voisins. Pour des illustrations, V. ci-dessous pour l'intensité du trouble et par exemple : **Cass. civ. 3^e, 17 juillet 1974** : *pourvoi n° 73-11251* ; *Bull. civ. III, n° 316* (bruits, poussières, encombrements) - **Cass. civ. 3^e, 17 décembre 2002** : *pourvoi n° 01-12741* (graves nuisances sonores et désagréments dans la vie quotidienne en raison de la présence du chantier causés par des travaux de démolition et de reconstruction).

2. INTENSITÉ DU TROUBLE

Appréciation souveraine des juges du fond. Les juges du fond apprécient souverainement si le trouble invoqué excède les inconvénients normaux du voisinage. **Cass. civ. 3^e, 17 juillet 1974** : *pourvoi n° 73-11251* ; *Bull. civ. III, n° 316*.

Atteinte à l'intégrité de l'immeuble. Lorsque la démolition dégrade l'immeuble voisin, la condition d'anormalité est toujours remplie. V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 octobre 2007** : *RG n° 05/01292* ; *arrêt n° 2296/07* (le fait que le mur appartenant aux propriétaires voisins se soit en partie effondré sur la propriété, désormais encombrée de gravois, est un trouble anormal dont les propriétaires voisins actuels doivent répondre sans démonstration préalable d'une faute pouvant leur être imputée), sur appel de TGI Nancy, 17 mars 2005 : *RG n° 04/01119* - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : *RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294* ; *arrêt n° 2082/2013* (fissures apparentes sur les murs, constituant une atteinte au bâti nécessitant des réparations et entraînant une charge financière

pour les propriétaires des lieux de sorte qu'ils constituent des inconvénients excessifs de voisinage ; impossibilité de s'exonérer pour absence de faute, puisqu'il s'agit d'une responsabilité sans faute), sur appel de TGI Nancy, 16 juillet 2009 : *RG n° 07/05137 - CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 7 décembre 2015 : RG n° 14/02427 et n° 14/2448* (démolition d'un immeuble à usage industriel ; il n'est pas contesté que le propriétaire du fonds sur lequel ont été effectués des travaux à l'origine de ces désordres, est responsable de plein droit des nuisances qui, par leur importance, constituent des troubles anormaux de voisinage), sur appel de TGI Nancy, 15 juillet 2014 : *RG n° 10/03603*.

Nuisances pendant les travaux. Lorsque les travaux causent des nuisances, la discussion sur l'intensité du préjudice devient au contraire centrale.

* *Juridictions judiciaires.* La responsabilité pour troubles anormaux de voisinage n'est engagée que si le seuil constitué par l'obligation de tolérer l'activité des voisins est franchi ; en l'espèce cette condition n'est pas remplie pour des travaux de rénovation d'un parking qui ont entravé un accès à un centre commercial, éloigné de l'accès concernant les demandeurs, le stationnement étant au surplus resté effectif pendant les travaux. **CA Toulouse (2^e ch. sect. 1), 11 janvier 2007 : RG n° 05/05511 ; arrêt n° 12 ; Légifrance.**

V. aussi : en l'espèce, la réalisation de travaux n'a pas en elle-même de caractère fautif et il est manifeste qu'un chantier important, dans la mesure où il a porté sur la démolition d'un îlot d'immeubles et sur la construction de locaux professionnels et commerciaux à l'emplacement d'un ancien cinéma, était inévitablement de nature à entraîner des conséquences préjudiciables pour l'exploitation du café voisin dont l'attraction réside pour la clientèle dans la présence d'une terrasse extérieure donnant sur le trottoir ; l'anormalité du trouble de voisinage ne peut résulter en l'espèce que d'une méconnaissance de la part de la société maître de l'ouvrage des mesures qui avaient été prévues, notamment lors des réunions organisées par la municipalité et dans le cadre de l'expertise d'état des lieux avant l'ouverture du chantier, dans le but d'empêcher, ou de limiter, les inconvénients de toutes sortes que les travaux étaient susceptibles de causer aux habitations et commerces situés à proximité. **CA Limoges (ch. civ.), 23 avril 2015 : RG n° 14/00251 ; Legifrance.** § En l'espèce, la preuve des préjudices immatériels n'est pas rapportée, les nombreux constats d'huissier produits ne relevant, notamment, que des inconvénients dont la survenance est la conséquence inévitable d'un chantier d'une telle ampleur, nonobstant la mise en place de mesures de protection réglementaires (bruit des engins, gêne à la circulation), alors qu'il est démontré en revanche que le chantier a été isolé de l'extérieur par une enceinte de panneaux, qu'un couloir a été créé pour permettre aux piétons d'accéder au café et que des protections ont été installées pour assurer la sécurité des tiers. **CA Limoges (ch. civ.), 23 avril 2015 : précité** (les troubles allégués ne peuvent pas être considérés comme anormaux au regard de l'importance et de la durée d'un chantier qui a été conduit jusqu'à son terme sur la base des autorisations requises par la loi et dans le respect des dispositifs de protection préconisés à la fois par la mairie et dans le cadre d'une expertise contradictoire à laquelle avaient été appelés les riverains ; l'arrêt note que les perturbations entraînant une baisse temporaire du chiffre d'affaires auraient dû laisser la place à une augmentation après, compte tenu de l'attractivité commerciale qu'était censée apporter la modernisation de l'îlot d'immeuble concerné, une fois les travaux achevés, et que si tel n'a pas été le cas, la cause est sans doute davantage liée à la disparition du cinéma dans le quartier).

* *Juridictions administratives.* Compte tenu du caractère provisoire des travaux, il n'est pas établi que les propriétaires auraient subi, du fait de ces travaux, et notamment des opérations d'aménagement des places de stationnement, des gênes qui auraient excédé les sujétions que doivent supporter sans indemnité les riverains de la voie publique dans l'intérêt général et notamment celui de la voirie. **CAA Nancy (3^e ch.), 2 août 2007 : req. n° 07094 ; arrêt**

n° 06NC00959 (propriétaires invoquant les désagréments liés notamment aux bruits, poussières et trépidations, résultant de l'exécution de travaux publics de démolition et de réaménagement).

3. LIEN DE CAUSALITÉ

Trouble préexistant. Absence de responsabilité lorsque le dommage préexistait aux travaux. V. par exemple : **CAA Douai (2^e ch.), 3 juillet 2007** : req. n° 07101 ; arrêt n° 05DA00605 (absence de preuve d'un lien de causalité entre les travaux publics de démolition et les inondations dans une cave, dont l'existence était déjà établie avant les travaux).

Aggravation d'un état préexistant. L'aggravation d'une situation préexistante, souvent révélée par la démolition, ne semble pas exclure le principe de la réparation. V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013 (la préexistence de fissures plus anciennes ne saurait légitimer une aggravation de ces fissures ou la création de fissures et lézardes nouvelles au titre des inconvénients du voisinage), sur appel de TGI Nancy, 16 juillet 2009 : RG n° 07/05137 - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 18 janvier 2010** : RG n° 07/02474 ; arrêt n° 10/00192 (responsabilité sur le fondement de l'ancien art. 1383 C. civ., invoqué en première instance, non repris en appel, mais aussi au titre d'un trouble anormal du voisinage, du propriétaire du fonds inférieur qui a supprimé plusieurs constructions légères qui prenaient appui sur le mur de soutènement le séparant du fonds supérieur, faisant apparaître le mauvais état du mur qui n'avait pu être entretenu compte tenu de la présence de ces constructions, et qui a procédé à un décaissement important du sol, pour réaliser une zone plane gazonnée, en mettant à nu les fondations et en supprimant la butée de pied, ce qui a provoqué des dégradations et déplacements du mur), sur appel de TGI Verdun, 23 août 2007 : RG n° 04/00304. § Rapp. pour l'hypothèse CA Douai, 5 février 2015 (travaux ayant fait apparaître que le mur mitoyen n'avait pas de fondations, les travaux confortatifs n'ayant pas été réalisés), cassé partiellement sur un autre point par Cass. civ. 3^e, 19 mai 2016 : pourvoi n° 15-16248.

Comp. ci-dessous pour le cas des murs mitoyens et pour l'éventuelle prise en compte d'un défaut d'entretien au titre du préjudice réparable.

4. CAUSES D'EXONÉRATION

Lien de causalité. Pour mettre en cause les intervenants (architecte, maître d'œuvre, bureau d'études, contrôle technique, etc.), il faut que le trouble soit en lien de causalité directe avec leur intervention (V. infra B1). La responsabilité pour trouble de voisinage étant une responsabilité sans faute, il leur appartient de rapporter une éventuelle preuve contraire (charge de la preuve inverse si l'action est fondée sur la responsabilité pour faute).

Il appartient au maître d'œuvre de démontrer l'absence de cause directe entre les troubles subis par le voisinage et les missions qui lui ont été confiées. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013 (preuve non rapportée en l'espèce par le seul fait d'avoir sous-traité les travaux de gros œuvre, les missions d'études et de contrôle, dès lors qu'il a conçu l'aménagement ayant notamment consisté à éliminer certaines parties de murs porteurs, opération dont l'exécution a entraîné les désordres). § ... Au bureau d'études de démontrer l'absence de cause directe entre les troubles subis par le voisinage et les missions qui lui ont été confiées. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013 (preuve non rapportée en l'espèce puisque le bureau avait été notamment chargé de la

reconnaissance et de l'examen de l'existant, ainsi que du suivi du chantier, et que la présence de tirants en façade devait l'alerter sur les risques provoqués par la suppression de murs porteurs).

Force majeure. La dissimulation par le voisin de la surélévation dangereuse de son immeuble, dépourvu de fondations, constitue pour le maître et les constructeurs dont la responsabilité est recherchée sur le fondement du trouble anormal de voisinage, une cause étrangère exonératoire.

Cass. civ. 3^e, 15 janvier 2013 : *pourvoi n° 11-28371* (syndic de l'immeuble ayant subi un dommage n'ayant pas mentionné dans la fiche de renseignements réclamée avant le commencement des travaux, ni au cours des opérations d'expertise, la surélévation de deux étages qu'il avait fait réalisée lui-même, sans respecter les règles de l'art, découverte par hasard par l'expert).

B. RESPONSABLES

Présentation. Les troubles de voisinage provenant de l'exécution de travaux en général et de travaux de démolition en particulier déclenchent l'exercice d'actions multiples.

Les premières concernent les voisins victimes des troubles, tiers au regard tant du propriétaire que des relations contractuelles entre le maître de l'ouvrage (propriétaire ou pas) et les intervenants sur le chantier (1). Elles sont intentées sur le fondement de la responsabilité délictuelle pour faute ou sur celui des troubles anormaux du voisinage (il faut noter qu'aucune des décisions n'utilise l'action délictuelle directement fondée sur un manquement contractuel).

Les secondes concernent les recours ultérieurs exercés par les responsables condamnés : propriétaire ou/et maître de l'ouvrage contre les intervenants (2 a), entrepreneurs entre eux (2 b). La nature et les conditions de ces actions dépendent de la possibilité ou non d'invoquer une subrogation, qui suppose l'indemnisation préalable des victimes.

Enfin, les décisions recensées montrent que les relations entre les parties concernées doivent parfois tenir compte de relations antérieures telles que l'existence d'un bail (3) ou d'une mitoyenneté (4).

1. ACTIONS DES TIERS VICTIMES

Principe. Il est de principe que sont responsables des troubles anormaux de voisinage, sans qu'il soit nécessaire de caractériser leur faute, le propriétaire des locaux où ont été réalisés les travaux générateurs des troubles, le maître d'ouvrage, et l'entrepreneur auteur des travaux à l'origine des dommages ; le maître d'œuvre et les bureaux d'études intervenant pour l'opération de construction, bien que n'occupant pas matériellement le fonds auteur des nuisances, sont tenus de plein droit à responsabilité au même titre, comme l'a d'ailleurs retenu la Cour de cassation, troisième chambre civile dans un arrêt du 28 avril 2011 (*Bull. civ. III, n° 59*). **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013 :** *RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013*, sur appel de TGI Nancy, 16 juillet 2009 : *RG n° 07/05137*. § N.B. En l'espèce, un locataire commerçant a fait réaliser des travaux dans les locaux loués, avec l'accord du bailleur, incluant notamment la démolition en sous-œuvre de certains murs porteurs pour réaliser des passages libres importants, utiles à l'aménagement proposé, et à réaliser des dalles poutrelles à usage de plancher, alors que la présence de tirants anciens en façade attestait de la fragilité de l'immeuble. Selon la cour, sont responsables des troubles causés aux immeubles voisins : le propriétaire bailleur du fonds, le locataire maître de l'ouvrage, l'entrepreneur principal en charge des travaux, le maître d'œuvre et le bureau d'études. Même arrêt.

Propriétaire, maître de l'ouvrage. Pour des illustrations de décisions retenant la responsabilité du propriétaire de l'immeuble démolé, et ayant la qualité de maître de l'ouvrage : **Cass. civ. 3^e, 25 octobre 1972** : pourvoi n° 71-12434 ; *Bull. civ. III*, n° 560 ; précité - **Cass. civ. 3^e, 6 mai 1987** : pourvoi n° 85-16707 ; précité. § Le maître de l'ouvrage est responsable des troubles anormaux de voisinage consécutifs aux travaux de construction de l'immeuble qu'il a fait entreprendre. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 24 janvier 2005** : *RG n° 98/01447* ; *Juris-Data n° 2005-293025* (travaux de démolition incluant des opérations de fouilles).

Chacun des responsables d'un même dommage devant, quel que soit le fondement de sa responsabilité, être condamné envers la victime à le réparer en son entier, une cour d'appel décide à bon droit que le comportement de l'entrepreneur ne peut exonérer le propriétaire de la responsabilité lui incombant en sa qualité de propriétaire voisin. **Cass. civ. 3^e, 8 mai 1979** : pourvoi n° 77-11324 (rejet du moyen soutenant que la responsabilité pour trouble de voisinage est dans ce cas subsidiaire par rapport à celle de l'entrepreneur).

Mandataire du maître de l'ouvrage. Cassation de l'arrêt mettant hors de cause la société mandataire du syndicat des copropriétaires, aux motifs qu'elle n'est pas devenue maître de l'ouvrage et que c'est le syndicat, ayant conservé cette qualité, qui doit répondre à ce titre des troubles de voisinage, sans répondre aux conclusions par lesquelles le syndicat des copropriétaires soutenait qu'en cours d'expertise la société mandataire s'était engagée à entreprendre les travaux d'étalement et de consolidation du mur pignon et qu'elle avait été défaillante dans cette mission. **Cass. civ. 3^e, 26 janvier 2010** : pourvoi n° 09-10266.

Propriétaire, bailleur. Un bailleur est responsable, *in solidum*, avec ses locataires des conséquences dommageables résultant des troubles de voisinage causés par ces derniers, lesquels ont démolé un appentis et nettoyé le terrain au-delà de la parcelle louée, s'étant trompé sur la délimitation de celle-ci. **Cass. civ. 3^e, 23 janvier 2008** : pourvoi n° 06-21448 (selon la cour d'appel, les locataires n'ont pu se rendre coupables des voies de fait relevées qu'en raison de leur qualité de locataires). § V. aussi **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : précité.

Propriétaire, vendeur. Une cour d'appel, après avoir constaté que la remise en état du mur répondait à une nécessité, la situation actuelle étant dangereuse, et qui retient que le vendeur avait pris la charge de détruire le bâtiment dont il était propriétaire, justifie, par ces seuls motifs, l'obligation pour ce dernier de remédier aux conséquences qu'entraînait cette démolition du fait de l'exposition aux éléments naturels d'un mur ne bénéficiant plus de sa protection naturelle. **Cass. civ. 3^e, 6 mai 1987** : pourvoi n° 85-16707 (N.B. en l'espèce, le propriétaire avait vendu après s'être engagé à démolir les constructions existantes sur le terrain ; rejet de l'argument selon lequel l'obligation de réparation du mur mitoyen prévue par l'article 655 du Code civil aurait un caractère réel et serait attachée à la qualité de propriétaire du mur mitoyen et que la transmission d'une obligation réelle emporterait celle de la charge de la responsabilité réelle).

Gérant de la société propriétaire. Responsabilité du promoteur, gérant de la SCI propriétaire, qui a commis une faute en ne donnant aucune instruction pour résoudre les problèmes dans l'immeuble voisin, provoqué par la destruction d'un mur mitoyen, et dont il avait été alerté par l'architecte. **Cass. civ. 3^e, 2 février 1982** : *NP Bull.* (destruction de l'immeuble mitoyen entraînant un ruissellement des eaux de pluie ; pas de n° de pourvoi sur Legifrance).

Entrepreneurs. Dès lors que la preuve est rapportée d'un lien de causalité entre les travaux et dommages constatés dans l'immeuble voisin, il y a lieu de retenir la responsabilité de l'entrepreneur dont la faute est caractérisée, tant lors des travaux de démolition que lors des opérations de fouilles et reprises en sous-œuvre qui sont à l'origine des désordres constatés dans l'immeuble de la victime. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 24 janvier 2005** : *RG n° 98/01447* ; *Juris-Data n° 2005-293025*.

Entrepreneur ayant sous-traité. Cassation, au visa de l'art. 544 C. civ., de l'arrêt ayant condamné l'entrepreneur principal à l'égard de la victime de troubles de voisinage causés par des travaux de démolition et de terrassement, aux motifs que ce dernier ne peut contester sa participation aux travaux de démolition, dès lors qu'il a lui-même choisi le sous-traitant en charge de leur réalisation effective et qu'il lui incombait de surveiller les travaux et d'en contrôler la bonne exécution, faits caractérisant les actes matériels commis à la fois par l'entrepreneur principal et le sous-traitant ayant effectivement contribué à la survenance du dommage, alors que la cour d'appel avait constaté que l'entrepreneur principal avait sous-traité la totalité des travaux de démolition et de terrassement. **Cass. civ. 3^e, 19 mai 2016 : pourvoi n° 15-16248.**

Architectes et bureaux d'études. Cassation de l'arrêt rejetant le recours d'une société HLM ayant conclu un bail emphytéotique avec la Ville de Paris, après démolition par celle-ci des constructions antérieures, de son recours, après indemnisation des voisins, contre les architectes et bureaux d'études en charge du chantier, aux motifs que ceux-ci n'occupent pas matériellement le fonds voisin, alors que de tels motifs ne suffisent pas à exclure l'existence d'une relation de cause directe entre les troubles subis et les missions respectivement confiées aux architectes et aux bureaux d'études. **Cass. civ. 3^e, 28 avril 2011 : pourvoi n° 10-14516 et 10-14517 ; Bull. civ. III, n° 59** (cassation au visa du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage) et après renvoi **Cass. civ. 3^e, 26 novembre 2015 : pourvoi n° 14-14884** (rejet de l'action sur le fondement des troubles de voisinage contre les entrepreneurs, dès lors qu'il était établi que le maître de l'ouvrage, société HLM, dont l'activité exclusive est la construction de logements, était parfaitement informé de la situation et des risques présentés et que l'aggravation des désordres trouvait son origine dans la longue période d'attente qui s'était écoulée entre les travaux de démolition et de mise à nu du terrain, antérieure à l'intervention de l'architecte et du bureau d'études).

Responsabilité délictuelle de l'architecte et l'entrepreneur, à l'égard des propriétaires-bailleurs commerciaux, en raison des fautes commises lors de l'exécution de travaux de décaissement, ayant provoqué l'effondrement du mur et de la voûte de la cave. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 3 décembre 2013 : RG n° 12/01885 ; arrêt n° 2380/2013** (travaux réalisés par le locataire commerçant avec l'autorisation des bailleurs ; responsabilité contractuelle de l'architecte à l'égard du locataire), sur appel de TGI Nancy, 28 juin 2012 : *RG n° 10/04877*. § Mais, responsabilité pour troubles de voisinage de l'architecte à l'égard des propriétaires-bailleurs commerciaux, pour le préjudice subi pour le reste de l'immeuble, l'effondrement du mur et de la voûte de la cave relevant d'une responsabilité délictuelle pour faute. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 3 décembre 2013 : précité.** § Responsabilité du vendeur - maître de l'ouvrage et de l'architecte qui ont commis une négligence, dès lors qu'ils connaissaient le mauvais état du mur et les risques d'effondrement dont ils n'ont cependant et finalement tenu aucun compte, malgré les avertissements aussi clairs que réitérés et alarmistes de l'architecte de la propriété voisine. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 octobre 2007 : RG n° 05/01292 ; arrêt n° 2296/07** (responsabilité délictuelle), sur appel de TGI Nancy, 17 mars 2005 : *RG n° 04/01119*.

Assureur. Rejet de l'action directe contre l'assureur dès lors que l'examen de la police de responsabilité décennale des entreprises du bâtiment démontre que celle-ci ne couvre pas les désordres causés aux immeubles des tiers, sauf effondrement ou risque d'effondrement, non avérés en l'espèce. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 26 mars 2007 : RG n° 98/03028 ; arrêt n° 770/2007** (absence de souscription d'une assurance de responsabilité civile souscrite par l'entreprise).

2. RECOURS DES RESPONSABLES

a. Recours du propriétaire ou/et du maître de l'ouvrage contre les entrepreneurs

1. Recours subrogatoire

Principes. Le maître de l'ouvrage qui a effectué des paiements au profit des voisins victimes de désordres est subrogé dans les droits de ces derniers à hauteur de ces paiements, et il est bien fondé à recourir contre les constructeurs et leurs assureurs sur le fondement du principe prohibant les troubles anormaux de voisinage, qui ne requiert pas la preuve d'une faute. **Cass. civ. 3^e, 24 septembre 2003** : pourvoi n° 02-12873 ; Bull. civ. III, n° 160 ; RCA 2003, n° 324, note Groutel ; RDI 2003. 582, obs. Malinvaud 22 juin 2005 : Bull. civ. III, n° 136 ; R., p. 289 ; BICC 15 oct. 2005, n° 1925, et la note ; D. 2006. 40, note Karila ; RCA 2005, n° 288, note Groutel ; Defrénois 2006. 72, obs. Périnet-Marquet ; RDI 2005. 330, obs. Gavin-Millan-Oosterlynck, et 339, obs. Malinvaud ; RTD civ. 2005. 788, obs. Jourdain 20 déc. 2006 : Bull. civ. III, n° 254 ; D. 2007. 1472, note Karila ; ibid. AJ 148, obs. Gallmeister ; ibid. Pan. 2494, obs. Reboul-Maupin, et 2904, obs. Jourdain ; JCP 2007. I. 117, n° 4, obs. Périnet-Marquet ; Defrénois 2008. 74, obs. Périnet-Marquet ; RCA 2007, n° 117, note Groutel ; RDI 2007. 145, obs. Gavin-Millan-Oosterlynck, et 170, obs. Malinvaud ; Dr. et patr., juill.-août 2007, p. 90, obs. Seube ; RDC 2007. 754, obs. Carval ; RTD civ. 2007. 360, obs. Jourdain (solution applicable à l'action du maître de l'ouvrage contre un sous-traitant). § Dans le même sens, V. déjà : **Cass. civ. 3^e, 21 juillet 1999** : pourvoi n° 96-22735 ; Bull. civ. III, n° 182 ; D. 1999. IR 228 ; RCA 1999. Chron. 23, par Groutel (3^e esp.) ; RDI 1999. 656, obs. Malinvaud ; RTD civ. 2000. 120, obs. Jourdain - **Cass. civ. 1^{re}, 18 septembre 2002** : pourvoi n° 99-20297 ; Bull. civ. I, n° 200 ; RDI 2003. 96, obs. Malinvaud. § Mais le propriétaire, qui ne justifie pas avoir indemnisé les victimes des préjudices résultant des troubles anormaux du voisinage, n'est pas subrogé dans les droits de celles-ci. **Cass. civ. 3^e, 18 février 2016** : pourvoi n° 14-18004 (moyen invoquant à tort le fait que la condamnation suffirait ; rejet du pourvoi contre l'arrêt ayant repoussé le recours en garantie, fondé sur le contrat, faute d'avoir établi la responsabilité des entrepreneurs dans la survenance des troubles, la preuve d'une faute ou de l'absence de précaution n'étant pas établies avec certitude).

Illustrations : recours du maître de l'ouvrage. Le maître de l'ouvrage peut agir contre l'entrepreneur en qualité de subrogé dans les droits et actions de ses voisins, victimes de troubles anormaux de voisinage. **Cass. civ. 3^e, 21 juillet 1999** : pourvoi n° 97-21371 (cassation de l'arrêt estimant que le maître, qui agit sur un fondement différent de celui de l'art. 1792 C. civ., doit rapporter la preuve d'une faute) - **Cass. civ. 3^e, 21 juillet 1999** : pourvoi n° 97-21370 (*idem*).

Pour la Cour d'appel de Nancy : le maître d'ouvrage, propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, subrogé après paiement dans les droits des voisins victimes, est fondé à obtenir la garantie totale des locataires d'ouvrage auteurs du trouble dont la responsabilité vis-à-vis du maître d'ouvrage n'exige pas la caractérisation d'une faute. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269 ; arrêt n° 09/01798. § Le maître d'ouvrage qui a indemnisé son voisin, et qui est subrogé dans ses droits au sens de l'ancien article 1251-3° du code civil, n'a pas à prouver la faute des constructeurs ; il est autorisé à exercer un recours pour le tout contre ceux-ci dès l'instant qu'ils sont les auteurs des troubles de voisinage, ou qu'il existe une relation de cause directe entre leurs missions, ou leurs travaux, et ces troubles. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 7 décembre 2015** : RG n° 14/02427 et n° 14/2448, sur appel de TGI Nancy, 15 juillet 2014 : RG n° 10/03603.

2. Recours sans subrogation

Recours du propriétaire. Les propriétaires de l'immeuble, qui n'ont pas indemnisé les voisins victimes et n'ont pas de lien contractuel avec l'architecte, doivent fonder leur recours contre celui-ci sur la responsabilité délictuelle. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 octobre 2007** : *RG n° 05/01292* ; *arrêt n° 2296/07* (rejet de l'invocation d'une « subrogation anticipée »), sur appel de TGI Nancy, 17 mars 2005 : *RG n° 04/01119*.

Recours du maître de l'ouvrage. Lorsqu'il n'est pas établi que le maître de l'ouvrage, dont le bien est à l'origine de troubles du voisinage, a été subrogé après paiement dans les droits du voisin victime, son action contre l'entrepreneur est fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun. **Cass. civ. 3^e, 20 novembre 2002** : *pourvoi n° 01-11777* ; *Bull. civ. III, n° 231*. § ... Qui exige la preuve d'une faute. **Cass. civ. 3^e, 20 novembre 2002** : *précité - 24 avril 2003* : *pourvoi n° 01-18017* ; *Bull. civ. III, n° 80* ; *D. 2003. IR 1411* ; *Deffrénois 2003. 1282, obs. Périnet-Marquet* ; *RDI 2003. 358, obs. Malinvaud* (exigence d'une faute). § Le recours est de nature contractuelle et ne peut être fondé sur une présomption de responsabilité découlant de la garde du chantier. **Cass. civ. 3^e, 24 mars 1999** : *pourvoi n° 96-19775* ; *Bull. civ. III, n° 74* ; *RDI 1999. 412, obs. Malinvaud 28 nov. 2001* ; *Bull. civ. III, n° 135* ; *D. 2002. 3299, note Rabreau* ; *JCP E 2002. 809, note Pin* ; *Deffrénois 2002. 1034, obs. Périnet-Marquet* ; *RCA 2002, n° 60, note Groutel* ; *RDI 2002. 90, obs. Malinvaud* ; *RTD civ. 2002. 315, obs. Jourdain*.

Pour la Cour d'appel de Nancy : en l'absence de preuve d'une subrogation dans les droits du voisin victime, l'action du maître d'ouvrage, dont le bien est à l'origine du trouble du voisinage, contre l'entrepreneur les ayant causés, est fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun qui implique la démonstration d'une faute et d'un lien de causalité avec le dommage. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269* ; *arrêt n° 09/01798*.

Comp. lorsque le maître de l'ouvrage invoque un préjudice qui lui est propre : le maître d'ouvrage qui estime avoir subi, par l'effet des désordres causés aux fonds voisins, un préjudice propre, caractérisé notamment par le retard ayant affecté les travaux de construction du nouvel immeuble qu'il se proposait de donner à bail, exerce à l'encontre des constructeurs une action en réparation distincte de l'action subrogatoire, tant en ce qui concerne la responsabilité des constructeurs contre lesquels elles sont dirigées, que la garantie susceptible de leur être due par leurs assureurs. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 7 décembre 2015** : *RG n° 14/02427 et n° 14/2448* (réouverture des débats pour inviter les parties à s'expliquer sur ces différences de régime), sur appel de TGI Nancy, 15 juillet 2014 : *RG n° 10/03603*. § V. aussi ci-dessous, pour les recours entre entrepreneurs.

Respect des clauses du contrat d'entreprise. Une cour d'appel ayant, après analyse des clauses du marché, retenu que le contrat obligeait l'entrepreneur à garantir le propriétaire maître de l'ouvrage des atteintes matérielles portées aux immeubles voisins, résultant des fautes de conception ou d'exécution des travaux qui lui étaient imputables, considère en revanche à juste titre que la SCI, en sa qualité de maître de l'ouvrage qui avait pris l'initiative de l'opération immobilière à réaliser et devait personnellement en tirer profit, était tenue, à défaut de clause contraire, de supporter, seule, les conséquences des inconvénients anormaux de voisinage, qu'en dehors de toute faute de l'entrepreneur, la présence et le fonctionnement du chantier auraient causés (bruits, poussières, encombrements...). **Cass. civ. 3^e, 17 juillet 1974** : *pourvoi n° 73-11251* ; *Bull. civ. III, n° 316*.

La clause qui prévoit que l'entrepreneur sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous les dommages que les travaux pourrait leur causer, est en principe licite dès lors qu'elle n'a pas pour objet et pour effet de priver le tiers victime d'agir en responsabilité contre le propriétaire du bien à l'origine du trouble de voisinage et le maître d'ouvrage peut donc l'invoquer dans ses

rappports récursives avec l'entrepreneur dès lors qu'il n'est pas avéré que le consentement de celui-ci a été vicié et que le dommage n'est pas la conséquence d'une violation consciente et délibérée de ses obligations par ce maître d'ouvrage. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269* ; *arrêt n° 09/01798*.

Détermination des parts contributives. Cassation de l'arrêt limitant aux trois quarts le recours du propriétaire, maître de l'ouvrage, contre l'entrepreneur, au motif qu'il avait donné des ordres de démolition sur un mur mitoyen, alors que les règles de la mitoyenneté sont étrangères aux rapports du maître l'ouvrage avec son entrepreneur, et que la cour n'a pas caractérisé de faute du maître, en relation de causalité avec le dommage. **Cass. civ. 3^e, 8 mai 1979** : *pourvoi n° 77-11324*. § Le maître de l'ouvrage, condamné *in solidum* avec les constructeurs, ne peut, dans ses rapports avec ces derniers, conserver à sa charge une part d'indemnisation sans que soit caractérisée son immixtion fautive ou son acceptation délibérée des risques. **Cass. civ. 3^e, 25 mai 2005** : *pourvoi n° 03-19286* ; *Bull. civ. III, n° 112* ; *RDI 2005. 300, obs. Malinvaud*.

3. Illustrations par type d'intervenant

Responsabilité de l'entrepreneur principal. 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. **Cass. civ. 3^e, 28 avril 2011** : *pourvoi n° 10-14516 et n° 10-14517* ; *Bull. civ. III, n° 59* (cassation pour violation de l'art. 1315 de l'arrêt qui estime que l'assureur du maître de l'ouvrage n'a pas rapporté la preuve d'une faute des architectes, du bureau d'étude ou de l'entrepreneur principal) et après renvoi **Cass. civ. 3^e, 26 novembre 2015** : *pourvoi n° 14-14884* (rejet de l'action en l'absence de preuve d'un manquement, les dommages préexistant à leur et la société de HLM ayant été parfaitement informée).

Pour la Cour d'appel de Nancy, V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : *RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294* ; *arrêt n° 2082/2013* (refus d'exonération, au motif qu'il n'y aurait pas eu de diagnostic des existants, manquement qui ne lui serait pas imputable, alors que le cahier des clauses techniques particulières afférent aux lot « gros œuvre - travaux de structure » prévoyait que l'entrepreneur devait se rendre sur place pour se rendre compte de l'état des lieux et faire les prévisions utiles en ce qui concerne la nature et l'importance des travaux et qu'il devait prendre « toutes précautions d'étaiement, de soutènement des ouvrages existants », la présence de tirants en façade devant l'alerter sur l'existence d'anomalies structurelles anciennes ; 20 %), sur appel de TGI Nancy, 16 juillet 2009 : *RG n° 07/05137* - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269* ; *arrêt n° 09/01798* (opération de démolition et de reconstruction d'un îlot immobilier, incluant un parking en sous-sol sur plusieurs étages dans une zone complexe sur le plan de la circulation hydraulique ; responsabilité de l'entreprise spécialisée en parois moulées, chargée de l'isolation du parking ; 40 %).

Responsabilité des sous-traitants. Responsabilité du sous-traitant pour le préjudice causé à l'immeuble voisin, à l'égard du maître de l'ouvrage, en raison d'une faute délictuelle ayant consisté dans le fait de ne pas avoir rapporté à ce dernier les risques encourus, dont il avait eu conscience lors des travaux préparatoires, ou de ne pas avoir pris à sa charge les précautions nécessaires afin d'éviter les graves désordres qui ont résulté des travaux qu'il a réalisés. **Cass. civ. 3^e, 20 février 2002** : *pourvoi n° 00-15591*. § V. aussi : l'action en garantie du propriétaire ne peut être admise, dès lors que la démolition du mur était le fait de l'entreprise sous-traitante et que l'obligation de résultat de l'entrepreneur principal sur laquelle le propriétaire fondait sa demande de garantie ne concernait que les travaux dus à ce dernier, non les dommages causés aux tiers. **Cass. civ. 3^e, 2 juin 2015** : *pourvoi n° 14-16639*.

Responsabilité de l'architecte. Responsabilité contractuelle de l'architecte à l'égard du locataire commerçant, pour les fautes commises dans la mission d'architecte que celui-ci lui avait confié pour des travaux effectués avec l'autorisation des bailleurs. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 3 décembre 2013** : *RG n° 12/01885 ; arrêt n° 2380/2013* (impossibilité pour l'architecte de reprocher au locataire, maître de l'ouvrage, le fait de ne pas avoir réalisé une étude préalable, qui lui incombait en vertu du CCAP, dès lors qu'il ne lui avait jamais demandé cette étude et que, par ailleurs, l'entrepreneur avait travaillé dans la plus totale méconnaissance des règles élémentaires applicables à ce type de travaux), sur appel de TGI Nancy, 28 juin 2012 : *RG n° 10/04877*.

Responsabilité du bureau d'études. V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : *RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013* (manquement reconnu dès lors que, ayant reçu mission d'établir notamment le dossier de consultation des entreprises, de reconnaître et examiner l'existant, de dresser les plans de principe et les plans d'exécution, d'établir un descriptif des travaux ainsi que le suivi du chantier, il n'a pas attiré l'attention du maître de l'ouvrage sur l'existence des tirants en façade de l'immeuble signalant une fragilité de l'immeuble existant ; 40 %).

Responsabilité du contrôleur technique. V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269 ; arrêt n° 09/01798* (opération de démolition et de reconstruction d'un îlot immobilier, incluant un parking en sous-sol sur plusieurs étages dans une zone complexe sur le plan de la circulation hydraulique ; contrôleur ayant d'abord adopté une position rigoureuse, avant de renoncer à ses exigences, alors qu'aucune évolution des investigations ne justifiait une telle position ; 20 %).

Absence de responsabilité du contrôleur technique chargé notamment d'une mission de contrôle technique incluant une mission « LE » qui comprend l'examen visuel de l'existant mais non le diagnostic préalable des existants, sans mission relative à la prévention des aléas techniques pour les « avoisinants », qui s'est acquitté de sa mission en adressant au maître de l'ouvrage un courrier dénonçant la fragilité des existants. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : *RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013*.

Responsabilité du maître d'œuvre. V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013** : *RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013* (manquement à la prudence, dans le fait de ne pas demander au maître de l'ouvrage de réaliser un diagnostic sérieux sur l'ensemble des ouvrages existants, précaution qui s'imposait compte tenu de la présence des tirants anciens parfaitement apparents en façade d'immeuble, incitant à préconiser un étayage adapté de nature à prévenir tout désordre aux lots voisins de la copropriété ; 40 %) - **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269 ; arrêt n° 09/01798* (opération de démolition et de reconstruction d'un îlot immobilier, incluant un parking en sous-sol sur plusieurs étages dans une zone complexe sur le plan de la circulation hydraulique ; maître d'œuvre chargé d'une mission complète ; 40 %).

b. Recours entre entrepreneurs pour les dommages causés aux voisins

Principe. Dans les rapports entre le locateur d'ouvrage auteur du trouble anormal causé aux voisins et les autres professionnels dont la responsabilité peut être recherchée, la charge finale de la condamnation, formant contribution à la dette, se répartit en fonction de la gravité de leurs fautes respectives ; l'entrepreneur principal ne peut exercer de recours subrogatoire contre les sous-traitants que pour la fraction de la dette dont il ne doit pas assumer la charge définitive. **Cass. civ. 3^e, 26 avril 2006** : *pourvoi n° 05-10100 ; Bull. civ. III, n° 100 ; R., p. 325 ; D. 2006. 2504, note Karila ; ibid. IR 1251, obs. Delpech ; ibid. Pan. 2368, obs. Reboul-Maupin, et 2905,*

obs. Jourdain ; JCP 2007. I. 117, n° 4, obs. Périnet-Marquet ; Defrénois 2008. 76, obs. Périnet-Marquet ; RTD civ. 2006. 573, obs. Jourdain ; RDI 2006. 251, étude Malinvaud.

Recours subrogatoire. L'entreprise qui a indemnisé le propriétaire voisin peut, dans la limite des sommes versées, recourir contre un autre intervenant sur le chantier, sans avoir à démontrer la faute de celui-ci. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 26 mars 2007 : RG n° 98/03028 ; arrêt n° 770/2007** (preuve rapportée de l'exécution du jugement ; arrêt s'appuyant sur Cass. civ. 3^e, 24 septembre 2003, *Bull. civ. III, n° 160*), sur appel de TGI Nancy, 17 septembre 1998 : *RG n° 9300308*.

Recours non subrogatoire. L'entreprise qui exerce un recours contre un autre intervenant, au titre des désordres qu'elle n'a pas encore indemnisés, doit établir une faute qui ne peut se déduire de la seule constatation des désordres. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 26 mars 2007 : RG n° 98/03028 ; arrêt n° 770/2007.**

Détermination des parts contributives. Partage de responsabilité, entre l'entrepreneur principal et le sous-traitant, en raison de leurs fautes respectives. **Cass. civ. 3^e, 20 février 2002 : pourvoi n° 00-15591** (l'entrepreneur principal, qui avait pris la qualité de spécialiste en installation de magasins, particulièrement en « architecture », a manqué à son obligation de vérifier l'état des lieux, de surveiller l'exécution des travaux ou, pour le moins, d'avertir son sous-traitant des insuffisances du mur séparatif).

c. Recours entre entrepreneurs pour les dommages causés à l'immeuble du maître de l'ouvrage

Illustration. Responsabilité du sous-traitant, tenu à l'égard de l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat, pour le dommage causé par la démolition à l'immeuble du maître de l'ouvrage. **Cass. civ. 3^e, 20 février 2002 : pourvoi n° 00-15591.**

3. RECOURS ENTRE LOCATAIRE ET BAILLEUR

a. Recours du bailleur contre le locataire ayant effectué des travaux

Travaux autorisés par le bailleur. Rejet de l'action subrogatoire du propriétaire, bailleur commercial, contre son locataire qui avait exécuté les travaux avec son autorisation, faute de rapporter la preuve qu'il a indemnisé les voisins victimes du trouble de voisinage. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 28 octobre 2013 : RG n° 10/03487, 10/03486, 09/3136, 12/01777 et 09/2294 ; arrêt n° 2082/2013.** § Rejet également, dans la même espèce, de l'action fondée sur le contrat de bail (art. 1728 C. civ.), dès lors que le locataire n'a commis aucune faute ayant entraîné les désordres dus aux travaux effectués dans les lieux loués (implicite, art. 1732 C. civ., invoqué par le preneur). Même arrêt.

b. Recours du locataire contre le bailleur ayant effectué des travaux

Nature juridique. L'action en réparation du trouble anormal de voisinage subi par un locataire, du fait de la réalisation par son bailleur d'une opération de restructuration immobilière sur le fonds voisin dont ce dernier est, également, propriétaire ne peut être engagée que sur le fondement du bail, dès lors que les parties sont liées par un contrat, que le dommage invoqué est causé par l'un des contractants à l'autre et se rattache à l'exécution d'une obligation contractuelle puisqu'en vertu de l'article 1719 alinéa 3 C. civ. « le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ». **CA Toulouse (2^e ch. sect. 1), 11 janvier 2007 : RG n° 05/05511 ; arrêt n° 12 ; Légifrance** (le bailleur ne peut être assimilé à un tiers dès

lors que l'article 1725 du code civil le définit comme celui qui ne peut prétendre à aucun droit sur la chose louée).

Clauses limitatives ou exonératoires : validité de principe. V. dans le cadre d'un bail commercial : si les parties ne peuvent écarter de façon générale l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible des lieux, elles restent libres d'y apporter des limitations, notamment en matière de bail commercial, hors le cas de dol ou de faute lourde. **CA Toulouse (2^e ch. sect. 1), 11 janvier 2007 : RG n° 05/05511 ; arrêt n° 12 ; Légifrance** (« les preneurs souffriront que la copropriété fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparations, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres travaux quelconques qu'ils jugeraient nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours. Ils devront, également, supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les locaux loués »). § N.B. La solution serait différente dans un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 et dans un bail conclu entre un bailleur professionnel et un consommateur ou non professionnel (art. L. 212-1 et 2. C. consom.).

Clauses limitatives ou exonératoires : exclusion en cas de dol ou de faute lourde. Pour une illustration de décision refusant d'écarter la clause : **CA Toulouse (2^e ch. sect. 1), 11 janvier 2007 : RG n° 05/05511 ; arrêt n° 12 ; Légifrance** (travaux de réhabilitation d'un centre commercial ; arguments : conduite des travaux ne faisant pas apparaître de faute, maintien de la jouissance des lieux en dépit d'une baisse du chiffre d'affaires, conséquence aussi de la perte d'attractivité du centre auquel les travaux devaient justement remédier ; N.B. l'arrêt précise que la clause ne pourrait plus s'appliquer à partir de la date où la jouissance n'a plus été assurée, l'accès aux boutiques n'étant plus possible, tout en constatant que, procéduralement, elle ne pouvait examiner cette question).

4. RECOURS ENTRE COPROPRIÉTAIRES D'UN MUR MITOYEN

Si, en application de l'article 656 du code civil, un copropriétaire a la possibilité d'abandonner le droit de mitoyenneté sur le mur qui le sépare du fonds voisin, il ne peut cependant le faire pour se soustraire aux dépenses de réparation rendues nécessaires par son fait ; en tout état de cause, il doit réparation des dommages causés par ses travaux. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 24 juin 2013 : RG n° 12/02385 ; arrêt n° 12/01402** (mur mitoyen dans toute sa profondeur et partiellement mitoyen dans sa hauteur).

V. déjà : si le copropriétaire d'un mur mitoyen ne peut abandonner le droit de mitoyenneté pour se dispenser de contribuer aux travaux de réparation imputables à son fait, cette interdiction ne s'applique pas à son ayant-cause à titre particulier, tel l'acquéreur du fonds qui est étranger à la faute commise. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 janvier 2010 : RG n° 03/02937 ; arrêt n° 69/2010** (N.B. aucune action n'a apparemment été intentées contre les propriétaires initiaux), sur appel de TGI Briey, 9 octobre 2003 : *RG n° 02/00517*.

N.B. Cette dernière affaire était factuellement et procéduralement complexe. En l'espèce, une commune avait pris un arrêté de démolition d'un immeuble menaçant ruine. L'exécution de cette démolition avait fragilisé le mur mitoyen avec l'immeuble voisin, qui s'était effondré, obligeant ce propriétaire à réaliser des travaux confortatifs. La parcelle sur laquelle était construit l'immeuble démoli a par ailleurs été ultérieurement acquise par la commune qui l'a revendue à une SCI. Selon l'arrêt, dès lors que le mur mitoyen laissé nu après la démolition du bâtiment était déjà dégradé du fait d'une absence de mesures prises par les anciens propriétaires des parcelles pour assurer sa protection, l'état du mur n'était pas imputable à un défaut

d'entretien de la commune qui a ainsi valablement abandonné son droit de mitoyenneté. Même arrêt.

L'affaire intègre aussi un volet administratif. Dans un arrêt antérieur, la Cour d'appel de Nancy avait rendu un arrêt interlocutoire, dès lors que les débats avaient fait allusion à une condamnation prononcée au profit du propriétaire du fonds voisin de l'immeuble démoli par le tribunal administratif de Nancy, sur le fondement de dommages de travaux public, à la suite de l'arrêté de démolition. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 5 novembre 2007 : RG n° 03/02937 ; arrêt n° 2471/2007** (l'arrêt interlocutoire invitait les parties à faire valoir leurs observations en réponse aux deux questions suivantes : « Monsieur X. a-t-il obtenu une réparation totale ou partielle de son préjudice par la juridiction administrative ? - dans l'affirmative, quelle en est l'incidence sur les prétentions de l'appelant ? »). Selon les indications données par le voisin victime (reproduites dans l'arrêt de 2010), la commune a été condamnée par le tribunal administratif à une somme correspondant au montant des travaux de réfection du mur mitoyen, mais un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nancy du 6 août 2009 (qui n'a pas été retrouvé sur Legifrance) a annulé ce jugement en raison de la prescription de la créance. Cette issue explique sans doute, pour partie, la poursuite de l'instance devant le juge judiciaire (le montant accordé par le jugement du tribunal administratif pour le coût des travaux est similaire à celui demandé devant la cour).

Ce qui a également posé un problème d'autorité de la chose jugée : une action devant la juridiction judiciaire qui vise une commune en qualité de propriétaire d'un fonds et tendant à la voir condamnée au paiement de différentes sommes sur le fondement des règles relatives à la mitoyenneté et à la responsabilité civile, ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée attachée à la décision d'une juridiction administrative qui a concerné la commune prise en qualité d'autorité administrative ayant dans l'intérêt général pris un arrêté de démolition, et qui tendait à la mise en œuvre de sa responsabilité au titre de la destruction du bâtiment. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 janvier 2010 : précité. § ...** Ainsi qu'une question relative à la renonciation du demandeur : en saisissant la juridiction administrative pour voir reconnaître la responsabilité de la commune en raison de dommages de travaux publics et obtenir l'indemnisation de son préjudice, le propriétaire du mur effondré à la suite de l'exécution de l'arrêté de démolition n'a nullement renoncé à son appel devant la juridiction judiciaire visant à obtenir l'indemnisation par les propriétaires successifs de la parcelle voisine du préjudice subi du fait d'un défaut d'entretien du mur qu'il considère être mitoyen. Même arrêt.

C. DÉTERMINATION ET RÉPARATION DU PRÉJUDICE

1. TRAVAUX CONFORTATIFS

Condamnation à l'exécution des travaux. Très logiquement, le trouble anormal causé par des travaux de démolition peut conduire à ordonner l'exécution de travaux confortatifs, voire à la reconstruction de l'immeuble. V. par exemple : seule l'exécution des travaux confortatifs peut mettre fin au trouble subi par les propriétaires de l'immeuble voisin, alors que le propre de la responsabilité civile, quel que soit le fondement retenu, est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 octobre 2007 : RG n° 05/01292 ; arrêt n° 2296/07** (condamnation des auteurs à faire réaliser à leurs frais et par toute entreprise de leur choix les travaux de démolition et de reconstruction du mur), sur appel de TGI Nancy, 17 mars 2005 : *RG n° 04/01119*. § V. aussi : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 1^{er} décembre 2014 : RG n° 12/02385 et n° 12/01402 ; arrêt n° 2688/2014** (accomplissement, sans autorisation, d'importants travaux de démolition de constructions existantes et de terrassement ; condamnation à ramener au niveau antérieur le niveau du sol qui avait été

décaissé) - **TGI Briey, 23 mars 2015** : *RG n° 15/00019* (trouble anormal du voisinage admis pour des travaux de démolition ayant fragilisé le mur mitoyen et provoqué son effondrement partiel ainsi qu'une déformation de la partie restante ; condamnation à des travaux de réfection), sur appel **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 21 mars 2016** : *RG n° 15/01153*.

Obstacles à l'exécution des travaux. La réalisation des travaux peut se heurter à des difficultés, plus ou moins surmontables

* *Interdiction administrative.* V. par exemple : **CA Montpellier (1^{re} ch. A2), 24 octobre 2006** : *RG n° 05/02977* ; *Legifrance* (destruction d'un mur protégeant contre les ruissellements et les inondations ; impossibilité de reconstruire un mur auquel l'administration s'opposerait, compte tenu du POS ; impossibilité de réaliser un dos d'âne sur la voie d'entrée au lotissement, la voirie ayant été incorporée au domaine public ; arrêt retenant l'indemnisation d'un préjudice de façon assez peu motivée, la SCI étant condamnée à verser une somme « correspondant au coût des travaux, à titre compensatoire »).

* *Emprise sur le fonds supportant l'ouvrage démoli.* V. par exemple pour des travaux de réfection visant à mettre fin au déchaussement des fondations d'un mur de soutènement, provoqué par un décaissement du sol par le propriétaire du fonds inférieur : le fait que le remède à apporter au déchaussement affecte nécessairement une partie de la surface de la parcelle inférieure ne constitue que la réparation de la situation créée. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 18 janvier 2010** : *RG n° 07/02474* ; *arrêt n° 10/00192*, sur appel de TGI Verdun, 23 août 2007 : *RG n° 04/00304*.

Préjudice causé par l'exécution des travaux. Dès lors que les travaux confortatifs de l'immeuble victime de dommages consécutifs à la démolition (réfection de la zinguerie) ont provoqué un empiètement sur le fonds du responsable, celui-ci est en droit de demander la réparation du préjudice qu'il a subi en raison du retard de finition de ses travaux dû aux empiètements. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 novembre 2009** : *RG n° 07/01866* ; *arrêt n° 3057/2009*. § En revanche, l'auteur de l'empiètement, victime du trouble de voisinage, n'est pas responsable de la détérioration de la charpente qui a été entreposée, sans protection, au sol, dans l'attente de son montage, alors que la victime de l'empiètement a commencé les travaux de couverture tout en sachant qu'il ne pourrait pas les terminer tant que l'empiètement ne serait pas résolu et qu'il n'est pas établi que la charpente non montée ne pouvait pas être protégée. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 novembre 2009** : *précité*.

Indemnisation du coût des travaux : illustrations. Pour des décisions condamnant le responsable au paiement du coût des travaux, V. par exemple : **CA Nancy (2^e ch. civ.), 30 mai 2011** : *RG n° 09/02573* (travaux de démolition entraînant l'arrachement des angles de la façade pignon et la disparition du dispositif d'évacuation des eaux pluviales, qui se déversaient auparavant dans le réseau d'évacuation de l'immeuble voisin, coulent désormais directement à terre, sans aucun raccord avec le réseau d'évacuation ; 2.000 euros au titre de travaux de remise en état), sur appel de TI Longwy, 5 août 2009 : *RG n° 11-08-000335*.

Indemnisation du coût des travaux : réparation intégrale et vétusté. Une cour d'appel, tenue de rétablir l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu, déclare justement que l'application d'un coefficient de vétusté ne peut être admise dans la mesure où elle aurait pour résultat de faire supporter au voisin, syndicat de copropriétaires, une dépense supplémentaire rendue nécessaire par les conséquences des fautes commises par la SCI et son gérant et que l'évaluation des travaux de remise en état doit être faite au jour de son arrêt pour que soit assurée la réparation intégrale à laquelle le syndicat a droit, y compris pour l'aggravation des désordres préexistants directement liée aux faits incriminés. **Cass. civ. 3^e, 7 décembre 1976** : *pourvois n° 75-13356 et n° 75-13357*. § Cassation de l'arrêt refusant de faire droit à la demande de

paiement d'une somme représentant la valeur du coût d'achat et d'installation du transformateur électrique détruit par les travaux, aux motifs que ce dernier n'était pas neuf, sans relever aucune circonstance propre à justifier l'application d'un abattement pour vétusté. **Cass. civ. 2^e, 26 mars 2015** : *pourvoi n° 14-15563* (vise de l'art. 1382 C. civ. et le principe de la réparation intégrale sans perte ni profit pour la victime).

En revanche, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui écarte les demandes du syndicat de copropriétaires relatives à des travaux que seule la vétusté de l'immeuble ont rendus nécessaires. **Cass. civ. 3^e, 7 décembre 1976** : *pourvois n° 75-13356 et n° 75-13357*. § Si la réparation du préjudice doit être intégrale, ce principe n'impose pas, en l'espèce, de mettre à la charge de l'auteur du trouble le coût de reconstruction du bâtiment à l'identique, dès lors que la destination initiale à usage d'atelier avait été abandonnée depuis longtemps et remplacée par une utilisation à des fins de salle de théâtre, dont la pérennité n'était nullement acquise, compte tenu des exigences manifestées au regard des normes de sécurité, qui n'avaient pas été satisfaites ; l'auteur du trouble doit donc réparer l'immeuble à sa valeur vénale, ainsi que le coût de sa démolition et de l'évacuation des gravats. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269* ; *arrêt n° 09/01798*, sur appel de TGI Nancy, 24 février 2006 : *RG n° 05/00637*.

Indemnisation du retard dans l'exécution des travaux. V. par exemple : **CA Nancy (2^e ch. civ.), 30 mai 2011** : *RG n° 09/02573* (1.000 euros de dommages et intérêts supplémentaires aux motifs que le trouble se poursuivait depuis plusieurs années dès lors que le responsable n'avait pas exécuté le jugement déclaré exécutoire par provision), sur appel de TI Longwy, 5 août 2009 : *RG n° 11-08-000335*.

2. PRÉJUDICES COMPLÉMENTAIRES

Illustrations de préjudices complémentaires. Outre le coût des travaux de reconstruction ou confortatifs, le trouble causé par la démolition peut entraîner des préjudices complémentaires.

* *Perte de chance de conclure un bail.* V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 11 juin 2009** : *RG n° 06/00870, 06/1230 et 06/1269* ; *arrêt n° 09/01798* (commune ayant proposé de louer l'immeuble, en dépit de son mauvais entretien), sur appel de TGI Nancy, 24 février 2006 : *RG n° 05/00637*.

* *Pertes de loyers.* V. par exemple : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 26 mars 2007** : *RG n° 98/03028* ; *arrêt n° 770/2007* (indemnisation des pertes de loyers qui sont la conséquence nécessaire et directe des désordres affectant l'habitabilité de l'immeuble), sur appel de TGI Nancy, 17 septembre 1998 : *RG n° 9300308*.

* *Frais d'emprunt.* Si le principe de la réparation intégrale du préjudice implique que la victime ne supporte pas définitivement la charge des emprunts qu'elle a dû contracter pour faire réaliser les travaux de réparation, elle ne saurait, sauf à percevoir une double indemnisation pour le même dommage, réclamer à la fois le prix des travaux et le capital des emprunts destinés à financer ceux-ci. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 26 mars 2007** : *précité* (remboursement des seuls intérêts).

* *Préjudice de jouissance.* Préjudice de jouissance du fait des dégâts qui ont fermé l'accès du fonds victime à une cave du fonds du responsable, sur laquelle il disposait « pour le moins d'un droit de passage ». **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 24 juin 2013** : *RG n° 12/02385* ; *arrêt n° 12/01402*. § V. aussi : **CA Nancy (1^{re} ch. civ.), 16 octobre 2007** : *RG n° 05/01292* ; *arrêt n° 2296/07* (impossibilité de jouir de l'ensemble d'une propriété encombrée par des gravats, pendant une longue période : 9.000 euros).

* *Préjudice moral*. Admission d'un préjudice moral puisque la solidité de la maison, dont certaines parties sont classées « monuments historiques », est atteinte. **CA Nancy (1^{re} ch. civ.)**, **24 juin 2013** : *RG n° 12/02385 ; arrêt n° 12/01402* (4.000 euros).