

## Trouble anormal de voisinage : un texte anormalement troublant

La loi n° 2024-346 du 15 avril 2024 vient d'incorporer dans le code civil un article 1253 applicable depuis le 17 avril dernier dont le premier alinéa dispose que : « *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* ».

Un texte selon nous troublant.

On avait cru comprendre, depuis longtemps et les prémices de cette loi, que, dorénavant, le voisin occasionnel « n'existait plus » ; c'est de prime abord confirmé.

Autrement dit : l'entreprise qui réalise des travaux dans le voisinage d'une propriété et qui viennent à l'affecter n'en est pas légalement responsable.

Cette responsabilité pèsera, avant tout, sur le maître de l'ouvrage.

Autrement dit encore et en particulier : le promoteur.

Celui-ci pourra-t-il se retourner contre l'entreprise responsable ?

Sur le fondement du marché de travaux et à la condition de démontrer qu'une faute a été commise : vraisemblablement !

Il reste que cette réalité doit, avant tout et sans attendre, conduire chacun à vérifier la teneur de ses pièces marché et les « étoffer » au besoin.

Où la prudence dicte de prévoir la possibilité d'un tel recours dans les CCAG et CCAP...

Vous pourrez noter, aussi, qu'il est prévu à l'alinéa 2 du même article 1253 du code civil que « ... *cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal* ».

Le texte reconnaît la théorie de la préoccupation : un trouble anormal qui préexiste devra être supporté par celui qui, en substance, fait le choix de le supporter, en devenant son voisin.

Sauf, bien évidemment, à ce trouble anormal à devenir pire encore...

Stéphane BONNET, Avocat Associé, Pôle Privé