

TROUBLE DU VOISINAGE EN COURS DE CHANTIER

MATEIS

LE TROUBLE DU VOISINAGE PENDANT LE CHANTIER

Les travaux réalisés sur une propriété peuvent être source de nuisances pour les voisins pendant toute la durée du chantier : poussière, bruit, fissures, effondrement de mur mitoyen, dégradation des canalisations... Lorsque ce trouble est d'une certaine intensité, il est qualifié d'anormal et la victime qui le subit est en droit d'agir aussi bien contre le maître de l'ouvrage (c'est le terme utilisé pour désigner la personne qui a commandé la construction), que contre les constructeurs ou tous les intervenants à l'origine du trouble.

La victime devra uniquement prouver l'existence des nuisances et démontrer qu'elles excèdent les troubles normaux du voisinage qui sont ceux inhérents au fait de devoir supporter ses voisins. En effet, la responsabilité pour trouble anormal de voisinage étant une responsabilité sans faute, la simple caractérisation du trouble est suffisante pour retenir la responsabilité de son auteur.

La preuve est libre et peut être rapportée par tout moyen : attestations, photographies ou vidéos, constat d'huissier, rapport des autorités publiques.

LA RESPONSABILITE DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Lorsque des travaux sont effectués par le maître de l'ouvrage lui-même, ou par des entreprises qui travaillent à sa demande, et qu'ils provoquent des inconvénients au-delà d'une situation que devrait normalement subir des voisins, ces derniers ont le droit de faire cesser le trouble et d'obtenir une indemnisation de la part du propriétaire. Peu importe que celui-ci n'ait pas commis de faute ou que les travaux soient exécutés par une tierce personne.

S'il s'avère que le maître de l'ouvrage n'est pas l'auteur direct des nuisances, il pourra alors demander à l'entreprise à l'origine du trouble de prendre en charge les indemnités qui pourraient lui être demandées. Pour se faire, et à défaut d'accord entre les parties, soit le maître de l'ouvrage engagera une procédure contre le constructeur après avoir indemnisé la victime, soit il fera intervenir le constructeur au cours de la procédure qui l'oppose à la victime pour qu'un seul jugement soit rendu.

LA RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

A l'égard des voisins, les entreprises de construction en charge des travaux sont automatiquement responsables des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage par la seule preuve de l'existence de ces troubles et sans qu'il ne soit nécessaire d'établir leur faute.

Tout constructeur présent sur le chantier peut être reconnu responsable : architectes, entrepreneur principal, sous-traitants, constructeur de maisons individuelles,...

Si la victime des troubles réussit à obtenir la condamnation solidaire de plusieurs constructeurs, elle pourra demander le paiement intégral des dommages et intérêts qui lui seront accordés à l'un des constructeurs, à charge pour lui de se faire rembourser par les autres. Entre eux, la répartition se fera selon l'importance de leurs fautes respectives ou à part égale.

Lorsque la construction est suffisamment importante et qu'il existe un risque de dégradation des propriétés voisines, le constructeur aura très souvent intérêt à solliciter la désignation d'un expert judiciaire dans le cadre d'un référé préventif pour prouver l'état des constructions voisines avant le début des travaux. La

comparaison avec un état postérieur aux travaux permettra d'apprécier les conséquences de la construction.

SANCTIONS

Le Tribunal ordonnera souvent à l'auteur du trouble de prendre toutes les mesures nécessaires pour y mettre fin, ou du moins à son caractère anormal.

Pour que cette injonction soit suivie des faits, le juge pourra en plus condamner l'auteur au paiement d'une astreinte, c'est-à-dire au paiement d'une somme d'argent par jour de retard jusqu'à l'exécution de la décision de justice.

La victime qui subit le trouble anormal pourra également obtenir des dommages et intérêts pour compenser ses préjudices.