

## Le dossier

# Responsabilité des constructeurs à l'égard des « voisins »

Le constructeur doit-il indemniser les voisins victimes de dommages occasionnés par le chantier ?

Une opération de construction entraîne fréquemment, voire inéluctablement, des inconvénients pour le voisinage, tels que poussières et nuisances sonores. Les travaux entrepris peuvent également, ce qui est plus grave, fragiliser le bâti jouxtant le chantier.

### Les tiers victimes de ces dommages peuvent-ils en demander réparation aux constructeurs ?

La réponse est affirmative. Mais il faut relever que l'obtention de l'indemnisation, qui fut longtemps facilitée par l'application aux constructeurs de la théorie de « troubles anormaux du voisinage » (I) est aujourd'hui moins aisée, dans la mesure où la responsabilité des locateurs d'ouvrage est désormais exclusivement fondée sur le droit commun de la responsabilité délictuelle (II).

## I. L'exclusion des constructeurs du domaine de la responsabilité pour « trouble anormal du voisinage »

Après avoir longtemps été soumis au régime de responsabilité fondé sur « les troubles anormaux du voisinage » (A), les constructeurs en ont été soustraits par la loi n°2024-346 du 15 avril 2024 (B).

### A. Solutions anciennes

Les constructeurs et leurs sous-traitants ont longtemps encouru une responsabilité fondée sur la théorie des « troubles anormaux du voisinage ». Cette théorie, d'origine jurisprudentielle, repose sur le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage »<sup>(1)</sup>.

La responsabilité encourue par le constructeur à ce titre était une responsabilité de plein droit dont la mise en œuvre n'était donc nullement subordonnée à la preuve d'une faute commise par l'auteur du trouble.

Le trouble susceptible d'engager la responsabilité du constructeur, était, selon la jurisprudence, une nuisance « excédant les inconvénients normaux du voisinage ». Ainsi, des nuisances provoquées par l'activité d'un chantier (bruits des engins, émission de poussières résultant de démolitions ou de terrassements, présence de baraquements



inesthétiques, difficultés de circulation...) avaient pu être jugées excessives<sup>(2)</sup> ; (l'arrêt retient la responsabilité d'un entrepreneur pour trouble de voisinage, tout en indiquant qu'il n'avait commis aucune « imprudence ni négligence », dès lors qu'il était constaté que « l'activité du chantier avait occasionné, durant près d'un an, pendant les jours et heures ouvrables, des bruits d'une grande intensité se situant bien au-dessus de la limite où un bruit est considéré comme gênant »).

La Cour de cassation avait également admis que la responsabilité des constructeurs fût retenue, sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage, en présence de dommages causés aux immeubles contigus (lézardes, basculement des murs, glissements de terrain, risque d'effondrement...) à la suite de travaux d'excavation, de remblaiement ou de terrassement (V. par ex., retenant la responsabilité des locataires d'ouvrage en cas de dommages causés aux fonds voisins<sup>(3)</sup> : « ayant relevé que la société Intrafor (entreprise sous-traitante) avait injecté du béton dans le sol avec une intensité excessive, que ce matériau avait pénétré dans les locaux occupés par les consorts X, situés au-delà des limites du terrain de construction, et que la preuve était rapportée d'un lien de cause à effet entre ces travaux et les dommages constatés chez les voisins », la cour d'appel a pu, sans être tenue de caractériser la faute du constructeur, « en déduire que la société Intrafor était responsable du trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage subi par les consorts X »).

Cette jurisprudence, qui permettait l'engagement automatique de la responsabilité des constructeurs vis-à-vis des voisins victimes de nuisances excessives a été brisée par la loi du 15 avril 2024.

## B. La réforme opérée par la loi du 15 avril 2024

L'article 1253 du Code civil, dans sa rédaction issue de la réforme du 15 avril 2024, énonce 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 ».

Le texte énumère les personnes susceptibles d'engager leur responsabilité de plein droit du fait « d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ». Les constructeurs et leurs sous-traitants ne figurant pas parmi la liste – limitative – de ces personnes (et n'étant assimilables à aucune d'entre elles), ils n'encourent plus cette responsabilité spécifique.

Le tiers victime d'un dommage causé par un constructeur doit donc impérativement se placer sur le terrain de la responsabilité civile de droit commun pour obtenir réparation.

## II. La responsabilité civile délictuelle encourue par les constructeurs à l'égard des voisins.

Les voisins du chantier et de la future construction ne sont, par définition, liés au constructeur par aucun contrat. Le seul régime applicable au constructeur, auteur d'un dommage causé au voisinage, est donc celui de la responsabilité civile délictuelle de droit commun. Selon les circonstances du dommage, le voisin victime devra invoquer la responsabilité pour faute du constructeur (A) ou sa responsabilité en qualité de gardien de la chose à l'origine du dommage (B) et prendre garde d'exercer son action avant l'écoulement de la prescription (C).

### A. Responsabilité pour faute prouvée du constructeur

Les articles 1240 et 1241 du Code civil permettent de retenir la responsabilité du constructeur, dès lors qu'il est établi qu'il a commis une faute (volontaire, d'imprudence ou de négligence) qui a été la cause directe du dommage.

La preuve de la faute du constructeur, preuve qui est à la charge de la victime, est très difficile à rapporter en pratique. Que des nuisances excèdent les « inconvénients normaux de voisinage » ne suffit pas engager la responsabilité du constructeur. Encore faut-il établir que celles-ci résultent d'un comportement anormal (c'est-à-dire d'une faute) du défendeur. La plupart du temps cette faute est inexistante. Il faut en effet admettre qu'un chantier de travaux engendre inéluctablement des poussières, du bruit et/ou

une circulation accrue dont pâtissent les voisins, certes, mais que le constructeur le plus irréprochable ne saurait empêcher.

Le succès d'une action fondée sur la responsabilité pour faute, s'il n'est pas exclu, est donc très incertain.

En conséquence et sous réserve que le dommage trouve son origine dans le fait d'une chose, le voisin, victime du constructeur, aura tout intérêt à se placer sur le terrain de la responsabilité liée à « la garde » de la chose.

### B. Responsabilité fondée sur la garde de la chose

L'article 1242, alinéa 1, du Code civil ne distinguant pas selon que la chose génératrice du dommage est un bien meuble ou un bien immeuble, la responsabilité de l'entrepreneur qui exerce les pouvoirs d'usage, de direction et de contrôle sur la construction jusqu'à la réception des travaux, est susceptible d'être engagée, en cas de préjudice causé par l'ouvrage en cours d'édification<sup>(4)</sup>.

De même, le dommage causé au voisin par des matériaux (écoulement de béton sur la propriété du voisin, par ex.) ou des outils utilisés par le constructeur en cours de chantier peut être réparé sur le fondement de la responsabilité du fait des choses visée à l'article 1242, al. 1, du Code civil. Dans le même ordre d'idées, la responsabilité du constructeur est engagée en cas de dommage causé par un engin de chantier<sup>(5)</sup>.

La responsabilité du fait des choses est une responsabilité objective, « de plein droit », de sorte que la victime n'a pas à apporter la preuve d'une faute commise par le constructeur, mais seulement celle du rôle causal de la chose (dont le constructeur avait la garde) dans la survenance du dommage. Cette preuve rapportée, il appartiendra au constructeur, qui entend être totalement exonéré de sa responsabilité, d'établir que le dommage dont il lui est demandé réparation résulte d'un événement de force majeure (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 mars 1998, n<sup>o</sup> 95-22.014 : Bull. civ. II, n<sup>o</sup> 97). En l'espèce, la force majeure n'a pas été retenue, dans la mesure où la chute – dommageable – de la grue pendant un cyclone aurait pu être évitée en procédant à son démontage, l'intempérie ayant été annoncée à l'avance).



## C. Prescription de la responsabilité délictuelle du constructeur

En application de l'article 1792-4-3 du Code civil, « en dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux ».

En dépit de la généralité des termes employés par ce texte, son application aux actions en responsabilité délictuelle intentées par des voisins doit être écartée. En effet, l'article 1792-4-3 du Code civil est inséré dans un chapitre consacré au « contrat de louage d'ouvrage » et doit, en bonne logique, régir exclusivement les actions ouvertes au contractant victime d'une mauvaise exécution, c'est-à-dire, au maître de l'ouvrage (et aux acquéreurs successifs de celui-ci, lesquels recueillent les actions accessoirement au transfert de propriété).



La jurisprudence est en ce sens, la Cour de cassation ayant à plusieurs reprises exclu l'application de la prescription décennale, dérogatoire au droit commun, lorsque le demandeur est un tiers à l'opération de construction. Il fut ainsi jugé que l'action du locataire contre un sous-traitant doit être soumise à la prescription de droit commun, au motif que « l'action de l'article [...] 1792-4-2, du Code civil, réservée au maître de l'ouvrage, n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construire »<sup>(6)</sup>. Pareillement, il avait été jugé, du temps où cette action était encore possible (Cf supra n° 8), que l'action fondée sur « les troubles anormaux du voisinage » intentée par le voisin contre les constructeurs se prescrivait dans le délai de droit commun, au motif que « l'action de l'article 1792-4-3 du Code civil, réservée au maître de l'ouvrage, n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construction »<sup>(7)</sup>.

Si l'on suit le raisonnement de la Cour de cassation, c'est la qualité de « tiers à l'opération de construction » du demandeur à l'action dirigée contre les constructeurs qui motive l'inapplicabilité de la prescription décennale. En conséquence et bien que l'on ne dispose pas d'arrêt sur la question, on peut légitimement penser que l'action en responsabilité délictuelle fondée sur les articles 1240 ou 1241 du Code civil (responsabilité pour faute) ou sur l'article 1242, alinéa 1, du Code civil (responsabilité du fait des choses), exercée par le voisin contre les locataires d'ouvrage et leurs sous-traitants, est pareillement soumise au régime de droit commun de la prescription.

Il en résulte que cette action se prescrit en principe dans le délai (de droit commun) de cinq ans « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer », conformément à l'article 2224 du Code civil. Le voisin doit donc agir dans le délai maximum de cinq années suivant la date de découverte de son dommage (ou de la date à laquelle il aurait dû connaître celui-ci) sans pouvoir être exercée plus de 20 ans après la survenance du dommage, en application de l'article 2232 du Code civil, lequel énonce que « le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit ».

## Maud Asselain



Maître de conférences,  
Directrice de l'Institut  
des Assurances  
de Bordeaux



# Notes

<sup>(1)</sup> (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 oct. 1972, n° 71-12.434 : JCP G 1973, II, 17491, G. Goubeaux. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 janv. 1978, n° 76-11.111 : Bull. civ. III, n° 27 ; RD imm. 1979, p. 32, note J.-L. Bergel. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mai 1979, n° 77-11.324 : D. 1979, IR p. 470. - Cass. 2<sup>e</sup> civ., 28 juin 1995, n° 93-12.681 : Bull. civ. II, n° 222 ; D. 1996, somm. p. 59, note A. Robert ; RD imm. 1996, p. 175, note J.-L. Bergel. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 avr. 1996, n° 94-15.876 : Bull. civ. III, n° 108. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2000, n° 98-18.249 : Bull. civ. III, n° 106 ; Resp. civ. et assur. 2000, comm. 263)

<sup>(2)</sup> (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 oct. 1972, n° 71-12.434 : JCP G 1973, II, 17491, G. Goubeaux. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 janv. 1978, n° 76-11.111 : Bull. civ. III, n° 27 ; RD imm. 1979, p. 32, note J.-L. Bergel. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mai 1979, n° 77-11.324 : D. 1979, IR p. 470. - Cass. 2<sup>e</sup> civ., 28 juin 1995, n° 93-12.681 : Bull. civ. II, n° 222 ; D. 1996, somm. p. 59, note A. Robert ; RD imm. 1996, p. 175, note J.-L. Bergel. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 avr. 1996, n° 94-15.876 : Bull. civ. III, n° 108. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2000, n° 98-18.249 : Bull. civ. III, n° 106 ; Resp. civ. et assur. 2000, comm. 263)

<sup>(3)</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 juill. 1999, n° 96-22.735 : Bull. civ. III, n° 182. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2000, n° 98-18.249 : Bull. civ. III, n° 106 ; D. 2001, p. 2231, note P. Jourdain. - Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 mars 2003, n° 99-18.720 : Resp. civ. et assur. 2003, étude 11, H. Groutel ; RD imm. 2003, p. 284, note Ph. Malinvaud. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 avr. 2005, n° 03-20.575 : Constr.-Urb. 2005, comm. 130, D. Sizaire. V. également, retenant la responsabilité d'un sous-traitant : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 juin 1998, n° 96-13.039 : Bull. civ. III, n° 144 ; JCP G 1999, I, 120, n° 13, H. Périnet-Marquet ; RD imm. 1998, p. 647, note Ph. Malinvaud

<sup>(4)</sup> (en faveur de l'application de l'ancien article 1384, devenu 1242, alinéa 1, du Code civil à des immeubles, V. Cass. 2<sup>e</sup> civ., 4 mars 1976, n° 74-13.817 : JCP G 1977, II, 18544, J. Mourgeon. - Cass. 2<sup>e</sup> civ., 15 nov. 1984 : Gaz. Pal. 1985, 1, p. 296, note F. Chabas. - Cass. 2<sup>e</sup> civ., 17 mai 1995, n° 93-15.183 : Bull. civ. II, n° 142)

<sup>(5)</sup> (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mars 1978, n° 76-13.875 : D. 1978, jurispr. p. 641, note Ch. Larroumet. - Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 déc. 2003, n° 02-12.925 : Bull. civ. II, n° 392)

<sup>(6)</sup> (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 18-21.895 : Resp. civ. et assur. 2020, comm. 106 ; JCP G 2020, 414, obs. J.-P. Karila ; Constr.-Urb. 2020, comm. 43, M.-L. Pagès-de Varenne)

<sup>(7)</sup> (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 16-24.352 : Resp. civ. et assur. 2020, comm. 87 ; JCP G 2020, 414, obs. J.-P. Karila ; Constr.-Urb. 2020, comm. 39, M.-L. Pagès-de Varenne)

## alteas.fr

**Alteas, courtier en assurances** | ✉ [alteas@alteas.fr](mailto:alteas@alteas.fr) | ☎ 05 56 00 50 65

**BORDEAUX** | 11, rue Ferdinand Buisson 33130 Bègles

**PARIS** | 6, rue Catherine de la Rochefoucauld 75009 Paris

**SAINT-JEAN-DE-LUZ** | 29, boulevard du Commandant Passicot 64500 Saint-Jean-de-Luz

**Suivez-nous :**  AlteasAssurancesEntreprises  groupe-alteas  alteas\_assurance

**Alteas** - ALTEAS - Courtier - SARL au capital de 200 000 € - RCS Bordeaux B 439 703 976 - SIRET 439 703 976 00084 - ORIAS 07001947 - RC Professionnelle conforme aux articles Art. R.512-5 du code des assurances et R. 546-3 I du code monétaire et financier, 1, rue Jules Lefebvre - 75009 Paris - ACPR (4, place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09) - Service réclamation client : ALTEAS - Immeuble COGNITIK, 11, rue Ferdinand Buisson - 33130 Bègles - Service de médiation : La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 75441 Paris Cedex 09. **Conception Réalisation** :  ARTÉJUL 2026 ©Photos - FBAP - Alteas