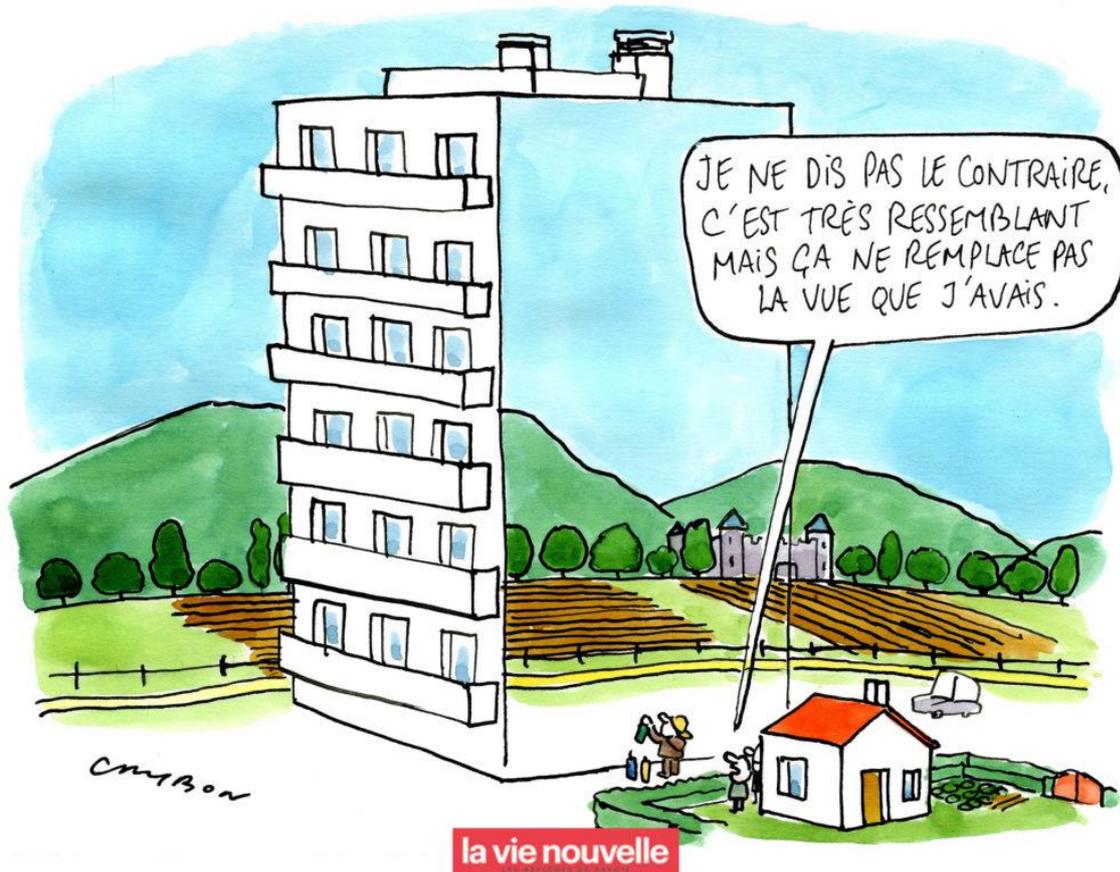


la vie nouvelle

LES AFFICHES DE SAVOIE

Permis de construire et trouble anormal du voisinage

Publié le 15 octobre 2018



Les permis de construire, comme toutes les autorisations d'urbanisme, sont toujours délivrés « sous réserves du droit des tiers ». Ce « droit des tiers » inclut notamment les troubles anormaux de voisinage. Les troubles de voisinage recouvrent des situations extrêmement variées de conflits. La théorie des troubles anormaux du voisinage, création jurisprudentielle, s'est détachée progressivement de la responsabilité délictuelle des articles 1240 et suivants du Code civil et de la théorie de l'abus de droit. La responsabilité résultant de troubles qui dépassent les inconvénients normaux de voisinage est établie objectivement, sans que la preuve d'une faute soit exigée. (Cf. Cass. 1^{re} civ., 23 mars 1982, n° 81-

10.010 : Bull. civ. I, n° 120). La Cour de cassation, pour fonder ses arrêts en la matière, utilise uniquement le principe selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* ». (Cf. Cass. 2^e civ., 17 février 1993, n° 91-16.928 : Bull. civ. II, n° 68).

La responsabilité pour trouble de voisinage est indépendante de toute mesure de faute. Dès lors que le caractère excessif des inconvénients qu'il impose à ses voisins a été reconnu, la responsabilité de l'auteur du trouble est engagée sans même que la victime ait à établir la preuve d'une faute.

Quatre éléments sont nécessaires pour exercer l'action en réparation, fondée sur la théorie des troubles anormaux de voisinage : un rapport de voisinage ; un trouble anormal ; un préjudice et un lien de causalité entre le trouble et le préjudice.

Des troubles de voisinage variés

À titre d'exemple, la perte d'ensoleillement ou de vue ainsi que la dégradation du paysage et de l'environnement peuvent donner lieu à une action en réparation à l'encontre du propriétaire de cet immeuble. Une construction, même régulièrement autorisée par un permis de construire, peut engendrer des troubles anormaux de voisinage. Une construction nouvelle est souvent source de perturbation pour son environnement. Si les voisins de celui qui a construit légitimement sur son fonds sont tenus de supporter les inconvénients normaux du voisinage résultant de la construction nouvelle, en revanche, ils sont en droit d'exiger réparation lorsque ces inconvénients deviennent anormaux.

Ainsi, un voisin peut toujours saisir le juge judiciaire d'une action en démolition d'un immeuble dont l'édification a pourtant fait l'objet d'une autorisation administrative régulière. Aux termes d'un arrêt d'une particulière sévérité du 7 décembre 2017, la Cour de cassation a confirmé un arrêt de la cour d'appel de Nancy du 29 juin 2015, laquelle avait jugé que la démolition pouvait être prononcée à l'encontre d'une construction réalisée conformément à un permis de construire et dans le respect des règles d'urbanisme car générant un trouble anormal de voisinage. (Cf. Cass. 3^e civ., 7 décembre 2017, n° 16-13 309).

Dans ce dossier, le trouble anormal de voisinage était caractérisé par une perte d'ensoleillement et une perte de luminosité substantielles. Ces troubles avaient été constatés durant une année par un expert judiciaire, lequel avait conclu à une dépréciation de la valeur vénale de l'habitation de 60 à 70 %.

Si cet arrêt apparaît isolé, il n'en demeure pas moins que le permis de construire devenu définitif, car purgé des voies de recours, ne protège pas nécessairement contre une action engagée sur le fondement des troubles anormaux de voisinage.

De même, le fait d'avoir obtenu des pouvoirs publics l'autorisation administrative d'exploiter un établissement dangereux, incommode ou insalubre n'exonère pas le propriétaire de sa responsabilité envers ses voisins, si son établissement est à l'origine de troubles excessifs. (Cf. notamment Cass. 2^e civ., 19 janvier 1961, n° 59-10.489).

Le cas des constructions irrégulières

Un trouble de voisinage peut tout autant être causé par une construction irrégulière. Il est possible pour les voisins qui ont à souffrir d'un préjudice du fait d'une construction édifiée sans permis de construire d'en demander réparation devant les juridictions civiles.

Cette action est là encore subordonnée au caractère anormal du trouble de voisinage qui est apprécié indépendamment du problème de la régularité de la construction au regard de prescriptions d'urbanisme.

En effet, l'illégalité d'un permis de construire n'implique pas nécessairement l'anormalité d'un préjudice.

Aux termes d'un arrêt rendu par le Conseil d'État le 28 septembre 2016, il a été en effet jugé que l'illégalité affectant une autorisation d'urbanisme ne saurait par elle-même suffire à caractériser l'anormalité d'un préjudice.

Dans cette affaire, des tiers à un ouvrage public, à savoir un lotissement destiné à des logements locatifs, soutenaient que cet ouvrage, autorisé par un permis de construire accordé en méconnaissance des règles d'urbanisme, générerait des troubles dans leurs conditions d'existence.

Selon le Conseil d'État, il appartient au juge administratif d'apprécier si les troubles permanents qu'entraîne la présence d'un ouvrage sont supérieurs ou non à ceux qui affectent tout résident d'une habitation située dans une zone urbanisée. La seule circonstance que le permis de construire soit entaché d'illégalité ne peut, par elle-même, suffire à caractériser la normalité dudit préjudice. (Cf. Conseil d'État, 28 septembre 2016, n° 389581).

Sur ce point, il est important de souligner que la théorie des troubles anormaux de voisinage, en présence d'un permis de construire illégal et annulé par la juridiction administrative, permet de pallier la limitation géographique du champ de l'action en démolition exercée sur le fondement de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme.

En effet, la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 a limité le champ d'application géographique de l'action en démolition aux projets situés dans les secteurs dits « avec enjeu » (à savoir notamment les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables, la bande littorale de 100 m, le cœur des parcs nationaux...). En dehors de ces zones, les tiers ne peuvent plus rechercher la démolition d'un ouvrage sur le fondement de l'article L. 480-13, et ce quand bien même le permis de construire a été annulé par le juge administratif. Aux termes d'une décision du 10 novembre 2017, le Conseil constitutionnel a estimé qu'une telle restriction du champ géographique de l'action en démolition était conforme à la constitution (Conseil constitutionnel, 10 novembre 2017, n° 2017-672qpc : JO, 11 novembre).

Si l'illégalité d'un permis de construire n'implique pas nécessairement l'anormalité d'un préjudice, la théorie des troubles anormaux de voisinage peut cependant permettre de pallier la restriction géographique de l'action en démolition, et ce dès lors que peut être caractérisé un trouble anormal du voisinage.

Ainsi, la théorie des troubles anormaux de voisinage est donc bien une responsabilité objective, qui permet d'engager la responsabilité des auteurs d'une construction, que celle-ci ait été ou non régulièrement autorisée par un permis de construire, que ce permis soit lui-même légal ou entaché d'illégalité.

Par Me Christophe Laurent, avocat au barreau de Chambéry