

Trouble anormal de voisinage : détermination du défendeur et exigence d'une preuve certaine

Ariane Gailliard

Doctorante contractuelle chargée d'enseignement, Université Jean Moulin Lyon 3

20-06-2012

La responsabilité pour troubles anormaux de voisinage a comme avantage sa souplesse au niveau du choix du responsable ; ce qui ne dispense pas son demandeur de rapporter la preuve certaine d'un trouble anormal.

Le premier arrêt (CA Lyon, 6^e chambre, 1^{er} mars 2012, n° 10-06638) concerne deux époux habitant dans un tènement immobilier sur lequel une SCI détient des parcelles. Son locataire commercial, une société de menuiserie, passe un contrat de vente de matériel et de louage de service avec une société pour l'installation d'une centrale d'aspiration et de traitement des poussières sur les terrains donnés à bail. Cette société souscrit une assurance et passe elle-même un contrat de sous-traitance avec une autre société. La centrale d'aspiration est édifiée sur le terrain de la SCI contre un mur de moellons construit en limite des deux propriétés à une distance de 2,80 mètres de l'habitation des époux. Ces derniers se plaignent de nuisances sonores et visuelles causées par cette installation, et assignent la SCI devant le TGI de Montbrison pour troubles anormaux de voisinage résultant des installations. La SCI et sa locataire commerciale, la société de menuiserie, assignent en garantie la société installatrice ainsi que son assureur. Cette dernière appelle en garantie la société sous-traitante en qualité de fournisseur, conseiller et installateur du matériel vendu à la SCI.

Par un jugement du 3 août 2010, le TGI de Montbrison condamne la SCI à indemniser les époux pour réparation des troubles de voisinage causés par les nuisances sonores et la privation de vue et d'ensoleillement. Est également condamnée la société de menuiserie, locataire commerciale, à relever et garantir sa propriétaire la SCI de la condamnation. De même, la société installatrice est condamnée à relever et garantir la société de menuiserie de la condamnation.

Les sociétés condamnées interjettent alors appel, chacune ayant des prétentions différentes. Ainsi, la société ayant installé la centrale d'aspiration estime avoir rempli son devoir de conseil et invoque un fait intentionnel de la société de menuiserie, qui avait été préalablement informée par son vendeur et par son fournisseur des risques de nuisances. Est également mise en cause la société sous-traitante pour manquement à son devoir de conseil à l'égard de son contractant. Enfin, la SCI et sa locataire commerciale, la société de menuiserie, invoquent la responsabilité de la société installatrice pour manquement à l'obligation de délivrance d'une chose conforme à son usage.

Parmi ces prétentions, celles concernant les rapports entre la SCI propriétaire et sa locataire la société de menuiserie sont intéressantes : la SCI estime ainsi qu'elle n'est pas responsable des troubles

Bacaly n° 1 - Janvier-Juin 2012

nés des nuisances sonores, puisque ces dernières sont dues à l'exploitation de son locataire commercial, la société de menuiserie. Il s'agit donc ici de savoir si, dans le cadre d'une exploitation commerciale, un propriétaire peut répondre de troubles anormaux de voisinages causés par une installation organisée par la locataire.

Par le présent arrêt, la cour d'appel répond par l'affirmative, en estimant que « la victime d'un trouble anormal de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location peut en demander réparation au propriétaire bailleur, sauf le recours contractuel de ce dernier contre son locataire, comme au locataire exploitant le commerce, dès lors que l'activité de ce dernier provoque des inconvénients dépassant le trouble normal de voisinage. » La cour d'appel fait donc une exacte application du régime, en estimant que « la responsabilité du propriétaire et du locataire est engagée du seul fait de l'existence de ce trouble anormal, sans qu'il y ait lieu de démontrer une faute ». La cour d'appel confirme ainsi le jugement du TGI ayant condamné la SCI, et y ajoute une condamnation de la société locataire *in solidum* avec la SCI propriétaire. Sur la demande en garantie de la SCI contre sa locataire la société de menuiserie, la cour d'appel se fonde en revanche sur une clause du bail commercial par laquelle la locataire s'engageait à veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et de son voisinage ne soit troublée d'aucune manière et admettait qu'elle pourrait être tenue responsable sans aucun recours contre le bailleur de toutes réclamations qui naîtraient de son activité. En appliquant cette clause, la cour estime donc que la société locataire doit garantie à la société propriétaire, tout en affirmant que la responsabilité de cette dernière ne peut être exclue.

Cet arrêt illustre bien l'avantage du régime des troubles anormaux de voisinage, résidant dans sa souplesse au niveau de la désignation du responsable. Aux côtés de l'auteur matériel du trouble, peuvent ainsi être désignés le propriétaire, ou encore le nu-propriétaire. Il importe d'ailleurs peu que le trouble ait été causé par une activité survenant du fait du locataire, comme c'était le cas en l'espèce avec l'installation de la centrale d'aspiration. Le régime des troubles anormaux semble donc apporter une grande liberté au demandeur ; cependant, ce dernier n'est pas dispensé de faire une démonstration certaine et probante d'un trouble anormal de voisinage : c'est ce qui résulte notamment du deuxième arrêt (CA Lyon, 1^{re} chambre civile, section B, 3 avril 2012, n° 10-07453) La demanderesse, propriétaire d'un appartement dans une copropriété, se plaignait, en première instance, puis en appel, d'une gêne sonore continue résultant de la transformation par une SCI copropriétaire de greniers en local d'habitation. La cour d'appel confirme le jugement la déboutant aux motifs qu'il appartient à la demanderesse invoquant un trouble anormal de « rapporter la preuve de ses prétentions ». Or, pour la cour d'appel, le procès-verbal dressé par un huissier de justice qu'elle avait produit en justice est insuffisant à démontrer de manière certaine un trouble anormal de voisinage : les constatations en résultant sont, pour la cour, « subjectives en l'absence de toute mesure de l'indice d'isolement sonore des cloisons séparatives ».

Arrêts commentés :

CA Lyon, 6^e chambre, 1^{er} mars 2012, n° 10-06638

CA Lyon, 1^{re} chambre civile, section B, 3 avril 2012, n° 10-07453