

Les bruits du chantier : une gestion préventive du trouble qu'ils causent au voisin

A l'occasion d'un arrêt qui fera l'objet d'une large publication, Maître Nathalie Peyron fait le point sur la réparation des troubles anormaux du voisinage subis par les voisins et propose quelques pistes de réflexion pour un traitement préventif des conflits. La Cour de cassation vient de confirmer, le 22 juin dernier, dans le cadre d'une action initiée à l'origine sur le fondement du trouble anormal de voisinage, la validité du recours subrogatoire d'un maître d'ouvrage contre l'entrepreneur.

Sommaire

Les bruits du chantier : une gestion du trouble qu'ils causent au voisin, par Nathalie Peyron 1

Projet de loi de finances pour 2006 : les mesures concernant l'immobilier..... 5

Actualisation de l'ouvrage..... 7

- Plans de prévention des risques technologiques : le décret du 7 septembre 2005
- L'ordonnance du 8 septembre 2005 sur les monuments historiques
- L'ordonnance du 8 septembre 2005 sur les installations classées

La situation d'espèce trouvait sa source dans la réclamation en indemnisation de deux voisins à l'encontre d'un maître d'ouvrage qui faisait réaliser des travaux de rénovation lourde dans son bâtiment.

Le maître d'ouvrage, condamné en première instance à indemniser ses voisins pour avoir causé des nuisances dépassant – selon les juges – les inconvénients normaux de voisinage, avait versé à ces derniers les condamnations prononcées puis avait présenté, en appel, une demande de garantie contre l'entrepreneur en soutenant que :

- après avoir indemnisé ses voisins, le maître d'ouvrage était subrogé dans leurs droits et actions et pouvait, sur le fondement de la responsabilité objective, instituée par le

suite page 2

principe prétorien du trouble anormal de voisinage, réclamer à l'entrepreneur le remboursement de ce qu'il avait payé, sans avoir besoin de démontrer au préalable sa faute (1) ;

- subsidiairement, l'entrepreneur devait garantir le maître d'ouvrage des condamnations prononcées à son encontre dès lors qu'il n'avait pas attiré l'attention de ce dernier sur l'intensité des nuisances que pourraient causer un tel chantier de rénovation (2).

La cour d'appel avait accueilli favorablement la demande du maître d'ouvrage et l'arrêt de la Cour de cassation a confirmé cette décision, alors même que les conditions prévues par l'article 1251 du Code civil, prévoyant l'application de la subrogation de plein droit, ne sont pas réunies dans le cas d'espèce.

En l'état de la jurisprudence, le maître d'ouvrage disposera, lorsqu'il aura préalablement indemnisé ses voisins, d'un recours contre l'entrepreneur, sans avoir besoin de démontrer sa faute. Par ce recours, il obtiendra de l'entrepreneur, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, même lorsque le trouble est de nature imma-

térielle, le remboursement des indemnités versées aux voisins.

Les maîtres d'ouvrage s'en réjouissent, les entrepreneurs s'en inquiètent.

C'est pourquoi, il est indispensable pour les acteurs de l'acte de construire de réfléchir ensemble sur les moyens à mettre en œuvre pour éviter ces condamnations.

Un état du droit très aléatoire

a) Une insécurité juridique

Comme l'a très justement indiqué Monsieur le Professeur Périnet-Marquet dans un article très complet sur le sujet (3), les résultats issus d'une telle jurisprudence peuvent être aléatoires, sans nécessairement être soutenus par une grande logique juridique. Dans ces conditions, ces décisions peuvent remettre en cause une certaine sécurité juridique.

En l'état actuel, il n'existe aucune possibilité permettant au maître d'ouvrage de savoir avec certitude, au moment où il entreprend des travaux, si ceux-ci ouvriront droit ou non à une condamnation, au bénéfice des voisins, sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

Pourtant, comme l'ont rappelé à juste titre et à plusieurs reprises les juges du fond, un chantier génère inévitablement du bruit.

A ce jour, faute de toute réglementation fixant un niveau sonore à ne pas dépasser sur un chantier, l'appréciation de la normalité des nuisances émises par le chantier reste totalement subjective et est laissée à l'appréciation souveraine des magistrats.

Il s'agit là pour le maître d'ouvrage d'un risque potentiel, qui peut lui coûter cher, et qui est difficile à supporter, dans la logique économique de son budget de construction.

De surcroît, ces nuisances n'étant pas constitutives d'un aléa, elles sont dif-

ficilement assurables (et pour quel montant d'ailleurs ?).

Cependant, la possibilité d'un recours contre l'entrepreneur, sur un fondement subrogatoire, n'est pas une solution idéale pour le maître d'ouvrage, puisque :

- ce recours suppose que le voisin se soit adressé dans sa réclamation judiciaire au maître d'ouvrage en premier et non à l'entrepreneur et que le maître d'ouvrage, condamné, ait payé avant de se retourner contre l'entrepreneur, à l'inverse, si le voisin s'adresse, comme dans la jurisprudence *Intrafor*, à l'entrepreneur en premier et obtient judiciairement sa condamnation, rien n'interdit de penser que l'entrepreneur - après avoir payé - pourra se retourner contre le maître d'ouvrage, en invoquant la subrogation, pour obtenir ainsi sa garantie ! ;
- la multiplication des condamnations contre les entrepreneurs, dans ce genre d'espèce, conduira probablement ces derniers à intégrer ce risque dans leur offre et à augmenter ainsi leur prix.

b) Une solution nocive pour tous

Admettre d'une façon trop fréquente, et surtout sans critères prédéterminés, l'action des voisins réclamant une indemnisation financière au titre des nuisances d'un chantier, conduit - nous venons de le voir - à une certaine insécurité juridique, dangereuse pour tous.

Il est certain que, tant les maîtres d'ouvrage que les entreprises, vont prendre en compte le risque financier supplémentaire que peut être l'indemnisation d'un voisin pour l'intégrer dans leur budget au même titre que la garantie de paiement de l'article 1799 du Code civil pour le maître d'ouvrage ou la caution de l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 (JO 3 janv. 1976) que l'entrepreneur doit au sous-traitant.

La multiplication des charges financières d'une opération de construction, sur les épaules du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur, va né-

(1) (Cass. 3^e civ., 22 juin 2005, nos 03-20.068 et 03-20.999, P+B+I+R). Le recours est désormais possible, dès lors que la Cour de cassation avait, par arrêt du 30 juin 1998 (Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, n° 96-13.039, Bull. civ. III, n° 144), admis le recours direct du voisin contre l'entrepreneur (son sous-traitant en l'espèce), sur le fondement de la théorie du trouble anormal de voisinage. Par la subrogation, le maître d'ouvrage récupère ainsi cette possibilité d'aller directement rechercher la condamnation de l'entrepreneur sur ce fondement, alors que traditionnellement le recours du maître d'ouvrage contre son entrepreneur ne peut prospérer que si le maître d'ouvrage établit l'existence d'une faute du constructeur.

(2) Sur le fondement du défaut du devoir de conseil et de mise en garde qui a été mis en avant par le maître d'ouvrage.

(3) Périnet-Marquet H., A propos de l'extension du champ d'application de la théorie des troubles de voisinage, *RD imm.* 2005, p. 161.

cessairement conduire à une hausse du coût de construction qui se traduira automatiquement par une hausse accélérée de coût du bâti construit, handicap pour tous les futurs candidats à l'accession dans le neuf.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, que la réalisation de travaux en ville participe à l'entretien et à la rénovation du patrimoine urbain et s'avère en tant que telle indispensable.

Or, les victimes des nuisances d'aujourd'hui sont appelées, dans un avenir plus ou moins proche, à devenir –elles aussi– des auteurs potentiels de trouble, lorsqu'elles procéderont à leur tour à la rénovation de leur immeuble.

Ainsi, dans un système poussé à l'extrême, la multiplication des indemnités du voisinage aurait pour finalité de faire financer par le maître d'ouvrage les travaux de rénovation que fera le voisin dans quelque temps ! Faut-il pour autant obtenir de la jurisprudence qu'elle écarte désormais toute réclamation d'un voisinage proche d'un chantier ? Bien sûr que non. Plutôt que d'étudier les solutions juridiques alternatives permettant de déterminer qui doit supporter le trouble anormal, la présente réflexion s'attache à rechercher les solutions pratiques, pendant l'exécution des travaux permettant de gérer avec les voisins les nuisances du chantier.

Il faudrait également que tout voisin garde raison dans le *quantum* des demandes d'indemnisation qui peuvent être formulées.

Le traitement préventif du trouble de voisinage

Une étude ciblée de l'environnement est de plus en plus souvent conduite par les maîtres d'ouvrage lorsqu'ils envisagent de réaliser une opération de construction ou de rénovation, dans un site urbain dense.

Dans ces études, conduites par des spécialistes de l'environnement, par l'examen de la circulation des engins de chantier, du circuit d'évacuation des déchets, de la circulation des piétons, des cyclistes et des voitures à proximité du chantier, de tout procé-

dé permettant d'enfermer –autant que possible– bruit et poussière sur le chantier.

Elles ont bien entendu un coût.

A côté de ces études, les actions suivantes devraient être mises en place de façon systématique.

a) L'adoption par les intervenants à l'acte de construire d'une charte de bonne conduite

La réalisation des travaux en ville doit nécessairement s'accompagner d'une prise en compte de l'environnement et du voisinage.

C'est pourquoi, avant tout démarrage, maître d'ouvrage, entreprise et maître d'œuvre devraient réfléchir ensemble aux modalités pratiques qui pourraient être mises en œuvre pour tenter de réduire autant que possible les nuisances causées par le chantier. Ces modalités pourraient porter, par exemple, sur :

- un choix, adapté à l'environnement, des engins de démolition et des techniques de construction qui seront employées ;
- un plan de circulation des engins à moteur destiné à réduire le bruit que ces engins provoquent ;
- la désignation d'un interlocuteur, représentant du maître d'ouvrage ou, plus généralement, de l'entreprise, chargé de recueillir les doléances du voisinage et de tenter d'y apporter un remède ;
- la recherche de tous procédés de construction et de tout accessoire susceptible de réduire les nuisances du chantier ;
- l'information du voisinage régulière sur la nature des travaux qui vont être entrepris et les délais de réalisation prévisionnels.

Il n'est pas opportun, à mon sens, de prévoir dans ce document la mise en place d'un système d'enregistrement du chantier. Solution particulièrement onéreuse, elle ne permet pas en soi de réduire le bruit. Il n'existe, il faut le rappeler, aucune réglementation fixant un niveau sonore à ne pas dépasser sur un chantier. En conséquence, faute de trouver un accord amiable avec tous les voisins sur un

niveau sonore maximal (ce qui semble difficilement réalisable si le voisinage est nombreux), les résultats de cet enregistrement seraient difficilement exploitables.

Bien entendu, le contenu de cette charte devra être intégré dans le marché de travaux de l'entrepreneur, pour contraindre les parties à le respecter.

Cependant, à l'occasion des consultations traditionnelles, la question de l'environnement et des modalités d'exécution qui peuvent être adoptées pour le protéger sont rarement évoquées et ne sont pas prises en compte par l'entrepreneur dans son chiffrage.

C'est pourquoi, l'élaboration d'une charte de bonne conduite « type », par des représentants des maîtres d'ouvrage et d'entrepreneurs de bâtiment, suivie d'une large diffusion auprès des professionnels du monde de la construction, permettrait de considérer cette charte comme une « norme », qui pourrait être insérée de façon quasi systématique lors de la signature des marchés de travaux.

L'adoption répandue de cette charte pourrait avoir également un autre avantage : elle pourrait constituer une référence « objective » pour les magistrats chargés de dire s'il y a ou non trouble anormal de voisinage, selon que la charte est ou non respectée.

b) La mise en place d'un référé préventif

Parallèlement à l'utilisation d'une charte de bonne conduite, la gestion harmonieuse des relations avec le voisinage passe par l'introduction d'un référé préventif.

C'est à l'occasion de cette procédure que, devant un expert qui doit être impartial, voisins et intervenants à l'acte de construire vont se rencontrer. Le référé préventif doit devenir un lieu de débat et de transmission d'informations au profit du voisinage.

Par une gestion intelligente de cette procédure, il peut également permettre d'élaborer des solutions techniques destinées à prendre en compte le gêne particulière d'un voisin (par exemple avec l'adoption de plages ho-

raires pour les travaux les plus bruyants, pose d'un rideau anti-bruit ou anti-poussière...), dès lors que ces mesures conviennent à l'ensemble du voisinage.

Ces solutions ont en tout cas l'avantage de trouver un moyen de tenter d'atténuer rapidement la gêne et surtout de démontrer aux voisins que les travaux ne sont pas réalisés sans prise en compte de son existence.

Elles sont à privilégier à des condamnations financières qui, pour les dommages immatériels comme le bruit, ne sont d'aucun bénéfice immédiat sur le trouble subi et qui n'auront pas d'autre effet que d'augmenter inutilement et pour tous le coût de la construction.

Cependant, rappelons que, pour être efficace, cette procédure doit être lancée suffisamment tôt pour permettre un dialogue avec les voisins, avant le

démarrage du premier coup de pioche.

Il est certain qu'il faut aujourd'hui réfléchir aux solutions permettant d'intégrer le chantier dans son environnement. Construire sans tenir compte du voisinage n'est aujourd'hui plus possible. ■

Nathalie Peyron
Avocat associé
Cabinet Delsol et associés