

Sans titre

1° ARCHITECTE ENTREPRENEUR

Responsabilité. - Responsabilité à l'égard des tiers. - Troubles anormaux de voisinage. - Responsabilité de plein droit. - Fondement. - Portée.

2° ARCHITECTE ENTREPRENEUR

Responsabilité. - Responsabilité à l'égard des tiers. - Troubles anormaux de voisinage. - Maître de l'ouvrage. - Action récursoire. - Condition. - Faute (non).

1° Sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes sur le fondement de la prohibition du trouble anormal de voisinage, le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances et les constructeurs à l'origine de celles-ci, ces derniers ayant la qualité de voisins occasionnels des propriétaires lésés.

2° Le maître de l'ouvrage, propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, subrogé après paiement dans les droits des voisins victimes, est fondé à obtenir la garantie totale des

Sans titre

Locateurs d'ouvrage auteurs du trouble dont la responsabilité vis-à-vis du maître d'ouvrage n'exige pas la caractérisation d'une faute.

3ème CIV. - 22 juin 2005. REJET

Nos 03-20.068 et 03-20.991. - C.A. Paris, 25 septembre 2003.

M. Weber, Pt. - M. Villien, Rap. - M. Cédras, Av. Gén. - la SCP Célice, Blancpain et Soltner, la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, la SCP Bouzidi et Bouhanna, la SCP Baraduc et Duhamel, la SCP Boulloche, la SCP Boutet, Me Le Prado, Me de Nervo, Av.

Note sous 3e Civ., 22 juin 2005, n° 1925 ci-dessus

Cette décision précise deux points qui avaient été esquissés, après les arrêts de la troisième chambre civile des 30 juin 1998 et 24 mars 1999, dans l'étude publiée au rapport annuel de 1999, page 263, sous le titre : "Vers une

Sans titre
unification des régimes de
responsabilité en matière de
troubles de voisinage dans la
construction immobilière".

1. - Elle fait référence, pour la première fois, à la notion de "voisin occasionnel", qui s'applique aux constructeurs (architectes, entrepreneurs, etc...) auteurs des troubles de voisinage, dans leurs rapports avec les victimes de ces troubles. Cette notion permet d'étendre, dans ces rapports, la responsabilité fondée sur le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, qui évite d'avoir à caractériser la faute, s'agissant d'une responsabilité de plein droit.

2. - Elle rappelle que la subrogation après paiement s'applique évidemment dans les rapports entre le maître de l'ouvrage propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances et les constructeurs responsables de

Sans titre
celles-ci. Revêtant les habits de
la victime dédommée, le maître de
l'ouvrage n'est pas forcé de faire
appel à la responsabilité
contractuelle de droit commun de
ces constructeurs, mais peut les
rechercher, comme il l'a été
lui-même, sur le fondement du
principe prohibant les troubles,
qui n'exige pas la caractérisation
de la faute.