

TROUBLES DU VOISINAGE PENDANT DES TRAVAUX

Les travaux réalisés sur une propriété peuvent être source de nuisances pour les voisins pendant toute la durée du chantier : poussière, bruit, fissures, effondrement de mur mitoyen, dégradation des canalisations...

Lorsque ce trouble est d'une certaine intensité il est qualifié d'anormal et la victime qui le subit est en droit d'agir aussi bien contre le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire celui qui a commandé la construction, que contre les constructeurs ou tous les intervenants sont à l'origine du trouble.

La victime devra uniquement prouver l'existence des nuisances et démontrer qu'elles excèdent les troubles normaux du voisinage qui sont ceux inhérent au fait de devoir supporter ses voisins. En effet, la responsabilité pour trouble anormal de voisinage étend une responsabilité sans faute, la simple caractérisation du trouble est suffisante pour retenir la responsabilité de son auteur.

La preuve est libre et peut être rapportée par tout moyen : attestations, photographies ou vidéos, constat d'huissier, rapport des autorités publiques.

LA RESPONSABILITE DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Lorsque des travaux sont effectués par le maître de l'ouvrage lui-même ou par des entreprises travaillent à sa demande et qu'ils provoquent des inconvénients au-delà d'une situation que devrait normalement subir des voisins, ces derniers ont le droit de faire cesser le trouble et d'obtenir à une indemnisation de la part du propriétaire. Peu importe que celui-ci n'ait pas commis de faute ou que les travaux soient exécutés par une tierce personne.

S'il s'avère que le maître de l'ouvrage n'est pas l'auteur direct des nuisances, il pourra alors demander à l'entreprise à l'origine du trouble de le relever indemne de sa condamnation. Pour se faire, soit le maître de l'ouvrage agira contre le constructeur après avoir indemnisé la victime, soit il formalisera un appel en garantie au cours de la procédure qui l'oppose victime pour qu'un seul le jugement soit rendu.

LA RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

A l'égard des voisins, les entreprises de construction en charge des travaux sont responsables de plein droit des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage par la seule preuve de l'existence de ces troubles et sans qu'il ne soit nécessaire d'établir leur faute.

Tout constructeur présent sur le chantier peut être reconnu responsable : architectes, entrepreneur principal, sous-traitants, constructeur de maisons individuelles,...

Si la victime des troubles réussit à obtenir la condamnation solidaire de plusieurs constructeurs, elle pourra demander le paiement intégral des dommages et intérêts qui lui seront accordés à l'un des constructeurs, à charge pour lui de se retourner contre les autres. Entre eux, la répartition se fera selon l'importance de leurs fautes respectives ou à part égalitaire.

Lorsque la construction est suffisamment importante et qu'il existe un risque de dégradation des propriétés voisines, le constructeur aura très souvent intérêt à solliciter la désignation d'un expert judiciaire dans le cadre d'un référé préventif pour prouver l'état des constructions voisines et existantes avant le début des travaux. La comparaison avec un état postérieur aux travaux permettra de d'apprécier les conséquences de la construction.

NOTRE INTERVENTION :

il n'est pas rare qu'une personne doive supporter une multitude de nuisances qui dépassent celles normalement acceptables lorsqu'un voisin fait des travaux. La victime aura alors à cœur de les faire cesser ou réduire et éventuellement d'être indemnisée en contrepartie de la gêne occasionnée.

Les avocats du cabinet MAATEIS vous assistent et vous conseillent aussi bien pour éviter une condamnation que pour vous aider à trouver la meilleure solution lorsque vous êtes victime de troubles du voisinage.

MAATEIS

Société d'Avocats

8 rue Paul Louis Lande 33000 BORDEAUX
1, Place André Maurois 24000 PÉRIGUEUX
14-16, Rue Lartigotte 33360 CARIGNAN DE BORDEAUX
Tél. : 05.56.44.23.50 - Fax : 05.56.79.30.24
maateis@avocats-maateis.fr