

Troubles de voisinage : quelle responsabilité pour le nouveau propriétaire ?



© 2022 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, la propriétaire d'une maison d'habitation avait assigné ses voisins en justice pour des troubles anormaux du voisinage. Ces troubles, qui existaient depuis plusieurs années, s'étaient manifestés par des infiltrations d'eau (conduites d'eau enterrées percées) qui avaient endommagé son logement. Aussi avait-elle demandé aux juges d'imposer à ses voisins la réalisation de travaux pour faire cesser ces troubles ainsi que l'allocation de dommages et intérêts. De leur côté, les voisins, qui avaient acquis cette maison quelques mois seulement avant l'assignation en justice, avaient demandé que la responsabilité des anciens propriétaires soit également engagée puisque ces troubles perduraient depuis plusieurs années.

Réponse de la Cour de cassation : l'action fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extra-contractuelle qui, indépendamment de toute faute, permet à la victime de demander réparation au propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble, lequel est responsable de plein droit. Ayant constaté que le trouble subsistait après l'arrivée des nouveaux propriétaires du bien immobilier à l'origine des désordres, les juges ont estimé que leur responsabilité devait être retenue, peu important qu'ils n'étaient pas propriétaires de ce fonds au moment où les

infiltrations avaient commencé à se produire.

[Cassation civile 3e, 16 mars 2022, n° 18-23954](#)

© 2022 Les Echos Publishing