

ISBN 978-99949-967-1-1

**Propriété immobilière et responsabilité :
une construction prétorienne**

Jean-Baptiste Seube
Agrégé des facultés de droit
Doyen honoraire de la faculté de droit et d'économie
Directeur du Diplôme de droit civil mauricien

Trois scènes de la vie quotidienne sous les tropiques :

Un propriétaire fait volontairement pousser une haie de cocotiers pour masquer le soleil à son voisin ;

un autre organise chaque jour des cérémonies religieuses rythmées au son des tambours ;

un troisième exploite un restaurant en bord de mer dont les odeurs de cuisine empestent les voisins...

Toutes ces hypothèses mettent en relation le propriétaire et ses voisins, le droit de propriété et le concept de responsabilité. La question qu'elles posent, sur laquelle je vais me concentrer, est simple : peut-on, tout en usant de son droit de propriété, engager sa responsabilité à l'égard des tiers ?

Pendant longtemps, la réponse a été négative : *neminem laedit qui suo jure utitur !* Celui qui use de son droit ne saurait causer à autrui le moindre dommage ; si un dommage est causé, c'est nécessairement que le propriétaire était en dehors de son droit. En d'autres termes, selon la célèbre maxime de Max Verbier, le droit cesse où l'abus commence ; l'expression « abus de droit » serait donc inconcevable, un oxymore tout au plus.

Il a cependant été démontré que le titulaire d'un droit pouvait, en en usant, commettre une faute et engager sa responsabilité. Et ce risque est d'autant plus important que le droit en question, la propriété, est présentée comme un droit absolu et exclusif (C. civ., art. 544) : *summum jus, summa injuria*.

Comment donc concilier droit de propriété et responsabilité ?

L'évolution du droit français, que je vais présenter très rapidement en l'absence de notre ami Thierry Revet, montre que les rapports entre propriété et responsabilité sont ambigus et complexes. On est en effet passé de l'agencement (I) au dépassement (II).

I. L'agencement de la propriété et de la responsabilité

L'agencement de la propriété et de la responsabilité repose sur la théorie de l'abus du droit de propriété, magnifiquement illustrée par la célèbre affaire Clément-Bayard dans laquelle un propriétaire avait érigé un mur de piques afin de gêner son voisin qui exploitait des ballons dirigeables (Cass. req., 3 août 1915, D. 1917, 1, 79).

Mais comment caractériser l'abus ?

Fallait-il retenir un critère psychologique et dire qu'il y avait abus chaque fois qu'un propriétaire n'était guidé que par l'intention de nuire à autrui ? ou fallait-il au contraire, adoptant les thèses de Josserand (De l'esprit des droits et de leur relativité, Théorie dite de l'abus de droit, 2^{ème} éd., Dalloz, 1939), retenir un critère finaliste et dire qu'il y avait abus chaque fois que le propriétaire usait de son droit en dehors de sa fonction sociale ?

Derrière ces deux critères possibles de l'abus, se profilent deux conceptions de ce qu'est la propriété privée : si l'on retient le premier critère, le droit de propriété privé est entièrement ordonné à la satisfaction des intérêts de son titulaire et a pour seule limite la nuisance volontaire causée à autrui ; si l'on retient le second critère, le droit de propriété est mis au service de la collectivité en lui reconnaissant une fonction sociale : on abusait donc de ce droit si, volontairement ou pas, on en usait en dehors de cette fonction.

Adoptant la première approche et reniant la fonction sociale du droit de propriété, la Cour de cassation avait retenu dans un arrêt en 1964 que « *l'exercice du droit de propriété, qui a pour limite la satisfaction d'un intérêt sérieux et légitime, ne saurait autoriser l'accomplissement d'actes malveillants ne se justifiant par aucune utilité et portant préjudice à autrui* » (Cass. civ. 1^{ère}, 20 janvier 1964, D. 1964, p. 518).

Cette admission de l'abus de droit était traditionnellement rattachée à la responsabilité délictuelle : elle contraignait alors le juge à rechercher une faute (l'usage du droit de propriété à des fins détournées), un préjudice et un lien de causalité. La réparation pouvait alors passer par une cessation de l'illicite (destruction de l'ouvrage) et/ou par une indemnisation.

Mais cette nécessité de prouver une faute a conduit la jurisprudence à abandonner progressivement la théorie de l'abus de droit pour bâtir une nouvelle théorie. A l'ère de l'agencement du droit de propriété et de la responsabilité civile a succédé celle du dépassement.

II. Le dépassement de la responsabilité civile

Le dépassement de la responsabilité civile passe par un constat très simple.

L'ère industrielle a multiplié les hypothèses dans lesquelles un propriétaire exerce une activité licite, ne commet aucune faute, et occasionne cependant une gêne à ses voisins : voici par exemple une société qui assourdit ses voisins par le bruit de ses climatiseurs ; voici encore une porcherie industrielle qui les incommodent à force d'odeurs et d'infiltrations... Dans ces deux hypothèses, le propriétaire ne commet aucune faute ; bien mieux, son activité est souvent utile à la collectivité et est elle-même exercée en vertu d'une autorisation administrative... Faut-il alors penser que les voisins devront supporter le dommage, puisqu'il n'existe aucune faute commise par le propriétaire ?

Ces exemples révèlent qu'il est sans doute nécessaire de sanctionner, non tant l'abus du droit de propriété, que les troubles considérés comme anormaux auxquels que son exercice peut occasionner.

C'est pour arriver à ce résultat que la Cour de cassation a progressivement abandonné le critère de la responsabilité délictuelle pour bâtir, ex nihilo, la théorie des troubles anormaux du voisinage. Elle a d'abord décidé, au visa de l'article 1382 du Code civil, que « le droit pour le propriétaire de jouir de sa chose est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients anormaux du voisinage » (Cass. civ. 1^{ère}, 4 février 1971, Bull. civ. III, n°78). Puis, ramassant la formule et ne visant plus l'article 1382, la Cour a dégagé le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage » (Cass. civ. 2^{ème}, 19 novembre 1986, Bull. civ. II, n°172).

Même si la question de son fondement reste discutée, ce nouveau principe, émancipé de l'idée de faute, pose cependant de nombreuses difficultés pratiques.

La première tient évidemment à la mesure de l'anormalité. Ce sont les juges du fond qui doivent fixer la limite entre la tolérance et la nuisance. Pour cela, ils peuvent tenir lieu de l'antériorité de l'occupation (voir CCH, art. L. 112-16), de la nature du trouble, de la situation de la victime. Mais les solutions sont incertaines comme le révèlent de très médiatiques affaires relatives au chant du coq, au bruit des cloches, ou au croassement des grenouilles.

Sur le chant des coqs, sans évoquer la célèbre affaire du Coq Maurice qui a été tranchée par le Tribunal de Rochefort sur mer la semaine dernière, comment ne pas citer la motivation exemplaire de la Cour d'appel de Riom en 1985 : « attendu que la poule est un animal anodin et stupide, au point que nul n'est parvenu à le dresser, pas même un cirque chinois ; que son voisinage comporte beaucoup de silences, quelques gloussements et des caquètements qui vont du joyeux (ponte d'un œuf) au serein (dégustation d'un ver de terre) en passant par l'affolé (vue d'un renard) ; que ce paisible voisinage n'a jamais incommodé que ceux qui, pour d'autres raisons, nourrissent du courroux à l'égard du propriétaire de ces gallinacés ; que la cour ne jugera pas que la poule importune un habitant du lieu-dit La Rochette, village de Salledes (402 âmes) dans le département du Puy de Dôme ».

La deuxième tient à l'extension du domaine de la théorie puisque les troubles anormaux de voisinage concernent non seulement les propriétaires voisins, mais aussi toutes les personnes voisines, comme des locataires, des occupants, même s'ils ne justifient d'aucun droit de propriété sur le bien. La jurisprudence a ainsi bâti la théorie des « voisins occasionnels » afin de pouvoir condamner un entrepreneur qui, intervenant sur une

propriété, était à l'origine des troubles (Cass. civ. 3^{ème}, 11 mai 2000, D. 2001, p. 2231). De même, le franchiseur d'une station de lavage de voitures s'est vu condamné du fait des troubles causés par son franchisé dans le cadre de son activité (Cass. civ. 2^{ème}, 21 mai 1997, Bull. civ. I, n°157). Une telle extension montre que les troubles du voisinage s'émancipent du droit de propriété... au risque peut-être de se dissoudre...

La troisième et dernière difficulté tient à la question de savoir si l'exposition à un simple risque peut constituer un trouble du voisinage. Est-ce que le risque de recevoir une balle de golf d'un parcours voisin peut par exemple constituer un trouble ? Est-ce que le fait de vivre à côté de hauts arbres non élagués aussi ? Le risque peut-il constituer un trouble ? La Cour de cassation l'a admis, entérinant l'émergence d'un principe de précaution (Cass. civ. 2^{ème}, 11 septembre 2014, n°13-23049) à propos du risque d'incendie lié à un stockage de paille à proximité d'une maison d'habitation.

En guise de conclusion, les troubles du voisinage sont une théorie en perpétuelle expansion : la notion de trouble s'étend puisque l'exposition à un simple risque est désormais suffisante ; la notion de voisinage se distend puisque l'accident nucléaire de Tchernobyl a par exemple montré que nous étions les voisins d'une centrale située à plusieurs centaines de kilomètres de Paris...

Cette expansion a été jugée suffisamment préoccupante pour que le législateur français tente de préciser clairement le domaine de la théorie des troubles anormaux du voisinage : ni l'avant-projet de réforme du droit des biens, ni l'avant-projet de réforme du droit de la responsabilité n'ont cependant vu le jour par où l'on voit que cette théorie jurisprudentielle a encore de beaux jours devant elle... et que Pascal Puig pourra, à nouveau, être à Maurice pour en parler.