

LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n° 21 : Livraisons nocturnes et règle de l'antériorité

Jugement du Tribunal de Grande Instance de Melun, 4 juillet 2017 (RG 16/00352).

Il est fréquent qu'un exploitant, poursuivi pour troubles anormaux de voisinage devant le juge civil, excipe de la règle de l'antériorité inscrite à l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour tenter de s'exonérer, en tout ou partie, de sa responsabilité.

Toutefois, ce droit reconnu au premier occupant d'un lieu n'est pas absolu car les activités concernées doivent s'exercer en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Dans un jugement du 4 juillet 2017, le Tribunal de Grande Instance de Melun l'a rappelé en déniant à un garage automobile qui recevait régulièrement des livraisons nocturnes, le droit de se prévaloir du bénéfice de l'antériorité, en raison du dépassement des émergences de bruit réglementaires constaté lors d'une expertise judiciaire.

Il a ainsi confirmé une jurisprudence constante selon laquelle les conditions d'antériorité et d'exploitation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur sont cumulatives (Cass. 2ème civ., 29 janvier 2015, Sté Sport location international, pourvoi n°13-22.255).

I. Présentation de l'affaire

A. Les faits

Propriétaires d'un appartement dans une résidence jouxtant un garage automobile, un couple de riverains estimait être victime d'un trouble anormal du voisinage provoqué par les livraisons nocturnes de ce garage.

Ils l'avaient assigné en référé aux fins de voir désigner un expert, avec notamment pour mission de procéder à des mesures acoustiques, afin de déterminer l'existence d'éventuelles nuisances sonores depuis leur logement.

B. La procédure

Les conclusions du rapport d'expertise avaient permis aux riverains d'assigner la société exploitante devant le Tribunal de Grande Instance de Melun en janvier 2016. L'objectif de cette procédure était d'obtenir réparation des préjudices subis en raison « *des troubles anormaux de voisinage et des nuisances sonores subies de 2010 à 2015* ».

Pour sa défense, la société exploitant le garage soutenait qu'en application de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, elle n'était pas tenue de réparer les nuisances causées au couple de riverains car ses activités avaient débuté avant leur installation.

Cependant, les époux X affirmaient que les conditions de mise en œuvre de l'article L. 112-16 n'étaient pas réunies.

C. La décision du juge

Par son jugement du 4 juillet 2017, le Tribunal de Grande Instance de Melun a décidé qu'au regard du rapport d'expertise, la société exploitant le garage avait, du fait de ses livraisons nocturnes, effectivement causé un trouble anormal du voisinage au couple de riverains.

Il lui a dénié la possibilité de se prévaloir de l'antériorité de son activité au motif que « lors de la livraison, les émergences de bruit [dépassaient] les limites réglementaires, l'émergence étant supérieure à la limite fixée par décret ».

En conséquence, il l'a condamnée à payer la somme de 4 000 € à chacun des époux à titre de dommages et intérêts ainsi que 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

II. Observations

Deux observations s'imposent à la lecture de ce jugement.

Tout d'abord la règle de l'antériorité si elle peut faire échec à la reconnaissance d'un trouble anormal de voisinage n'a rien d'absolu. Ainsi, l'article L. 112-16 du Code construction et de l'habitation qui l'édicte subordonne son application à la réalisation de trois conditions cumulatives, dont celle de la conformité des activités litigieuses avec les dispositions législatives et réglementaire en vigueur **(A)**.

Ensuite, même si un rapport d'expertise ne saurait prétendre à l'exhaustivité, la défenderesse évoquait « une période d'observation très réduite », il emporte le plus souvent la conviction du juge, dès lors qu'on ne lui oppose pas de preuve contraire **(B)**.

A. Les conditions d'application de la règle de l'antériorité

Dans cette affaire, la société exploitante à l'origine des livraisons nocturnes bruyantes invoquait la règle de l'antériorité pour s'exonérer de sa responsabilité (sans faute) pour trouble anormal de voisinage.

Cette règle est prévue à l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose :

« les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions ».

Cet article a été jugé conforme à la Constitution par une décision du Conseil constitutionnel du 8 avril 2011 (Cons. const., 8 avr. 2011, n° 2011-116 QPC).

Lorsque ses trois conditions d'application sont réunies : antériorité de l'activité, respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, poursuite de l'activité dans les mêmes conditions, l'exploitant peut prétendre au bénéfice du privilège de l'antériorité.

Dès lors, la victime ne peut obtenir d'indemnisation du préjudice subi (C.A. de Versailles, 12 sept. 1997, Garage des trois communes, *Juris-Data* n° 045966).

Tel n'a pas été le cas en l'espèce, les demandeurs contestant à la société défenderesse la possibilité pour elle de se prévaloir de la règle de l'antériorité.

Selon eux, deux des trois conditions cumulatives d'application de cette règle faisaient défaut.

La condition de l'antériorité n'était pas contestée en l'espèce puisque les demandeurs avaient reconnu avoir acquis leur bien immobilier après l'installation du garage.

Restait à savoir si la condition du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et celle de la poursuite de l'activité dans les mêmes conditions étaient réunies.

Le Tribunal a constaté, au vu du rapport d'expertise, que les nuisances sonores provoquées par les livraisons durant la nuit dépassaient les seuils réglementaires d'émergence (article R. 1334-33 du Code de la santé publique).

Dans ces conditions, il a estimé qu'il n'était pas nécessaire de « *s'interroger sur la modification des conditions d'exercice de l'activité de la société* » dès lors qu'au moins une des conditions d'application de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation n'était pas respectée.

B. Quand le rapport d'expertise emporte la conviction du juge

Dans son jugement, le Tribunal de Grande Instance de Melun a souligné qu'il ressortait du rapport d'expertise que : « l'apparition des bruits de livraison en période de nuit [était] avérée, apparition à caractère répétitif les jours de semaine et d'intensité dépassant les limites admissibles d'émergence de bruit en matière de bruit de voisinage dans la chambre des époux X., fenêtres fermées ».

Précisant par ailleurs que l'expert avait procédé à un relevé une nuit entre 23 h 05 et 1 h 18 et qu'il avait constaté que la livraison durait 17 minutes, il en avait conclu que la société exploitante du garage avait causé aux demandeurs un trouble anormal de voisinage en procédant à des livraisons nocturnes entraînant des nuisances sonores.

L'article 246 du Code de procédure civile déclare certes que : « *Le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien* », mais dans les faits il le suit le plus souvent pour peu que la partie défenderesse n'oppose aucune preuve au rapport d'expertise ni aucune contestation sérieuse.

En l'espèce, on voit mal comment elle aurait pu le faire, le dépassement de l'émergence réglementaire constatée lors d'une visite inopinée de l'expert n'ayant pas été contestée.

Conclusion :

La règle de l'antériorité n'a été édictée en 1976 par le législateur que pour contrer la toute-puissance du principe jurisprudentiel prétorien selon lequel « nul ne doit causer à autrui de trouble anormal de voisinage ».

Exception à ce principe, sa mise en œuvre, est cependant limitée par la difficulté de réunir les trois conditions ci-dessus rappelées.

Il résulte de cette situation un équilibre subtil qui ne prive d'indemnisation en pratique que les « victimes consentantes » d'un trouble anormal de voisinage lequel résulterait (ce qui plus fréquent qu'on ne le croit) d'une activité gênante mais cependant antérieure à l'arrivée des victimes, respectant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et se poursuivant dans les mêmes conditions.

Cette situation peut être rapprochée de celles où les victimes, en s'installant auprès d'une activité réputée bruyante en ont accepté le risque ou ont fait preuve d'une imprévoyance fautive. Cette faute des victimes permet alors d'exonérer, en tout ou partie, de leur responsabilité les auteurs des nuisances avérées Cass. 2^{ème} civ., 14 juin 2007, Sté Air Tahiti et autres, *Juris-Data* n° 039483).

Christophe SANSON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



Pour plus d'information on pourra se reporter aux fiches suivantes de JURIBRUIT 1, disponibles sur le site du CIDB (BRUIT.FR) et sur le site de Maître SANSON :

B2 : La lutte contre le bruit des activités
C3 : La règle de l'antériorité

Mots clés : Bruits ayant pour origine des livraisons de nuit d'un garage automobile – Règle de l'antériorité – Article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation – Non-respect du cadre réglementaire

TEXTE INTEGRAL

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MELUN, 04 juillet 2017, Epoux X. c/ Société Y.

DEMANDEURS

Les Epoux X.

DEFENDEUR

Société Y.

DEBATS

Les avocats ont été autorisés à déposer leur dossier de plaidoiries en audience publique tenue le 9 Mai par Mme Z., juge unique en application des articles 801 et suivants du code de procédure civile.

A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré au 27 juin 2017 puis prorogée au 4 juillet 2017.

DECISION

Contradictoire en premier ressort, prononcée par Mme Z., juge, qui a signé la minute avec Mme A., Greffier, le 4 juillet 2017, par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

EXPOSE DU LITIGE

Les époux X. sont propriétaires d'un appartement à :

- B.,
- La résidence où se trouve leur appartement jouxte un garage automobile exploité par la société Y.

Les époux X. ont assigné en référé la société Y aux fins de voir désigner un expert avec notamment per mission de procéder à des mesures acoustiques afin de déterminer l'existence d'éventuelles nuisances sonores depuis leur logement.

Par ordonnance du 28 novembre 2014, le juge des référés a désigné Monsieur C. Celui-ci a déposé son rapport le 5 août 2015.

Par acte du 28 janvier 2016, Monsieur et Madame X. ont fait assigner la société Y. aux fins de la voir condamnée à réparer les troubles anormaux de voisinage qu'ils ont subis.

Par dernières conclusions notifiées par RPVA le 23 août 2016, ils maintiennent leurs demandes à savoir :

- condamner la société Y. à verser à Monsieur X. la somme de 13 000 euros et à Madame X. la somme de 12 000 euros en réparation des troubles anormaux de voisinage subies et des nuisances sonores subies de 2010 à 2015,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner la société Y. à leur verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise.

Ils se fondent sur les conclusions du rapport d'expertise. En réponse au moyen que la société Y. tire de l'article L. 112-6 du code de la construction et de l'habitation, ils indiquent qu'ils n'ont pas acquis leur bien immobilier avant l'installation de la société Y. mais que cette dernière ne rapporte pas la preuve de ce que ce n'est pas son agrandissement et sa nouvelle organisation qui a été la source des nuisances sonores. Ils affirment par ailleurs que la société ne respecte pas les lois et règlements en vigueur.

Par dernières conclusions notifiées par RPVA le 4 novembre 2016, la société Y. s'oppose aux demandes des époux X. et demande au tribunal de :

- débouter Monsieur et Madame X. de leurs demandes,
- à titre subsidiaire, ramener la demande d'indemnisation à de plus justes proportions,
- en tout état de cause, condamner les époux X. à lui payer la somme de 2 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner *in solidum* Monsieur X. et Madame X. aux entiers dépens, qui comprendront les frais d'expertise, et les dépens de référé et qui seront recouvrés directement par Maître M.

Elle se prévaut des dispositions de l'article L. 112-6 (sic) du code de la construction et de l'habitation et indique que lors de l'acquisition par les époux X. de leur appartement, son activité avait déjà commencé et que son objet social n'a jamais été modifié. Elle fait valoir qu'en outre les époux X ne démontrent pas que son activité ne s'exerce pas en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires. Elle se prévaut également du fait qu'il n'est pas établi que le seuil des 25 dB soit dépassé. Elle fait enfin valoir que l'expert a retenu une période d'observation très réduite puis a extrapolé à partir de cette période. Elle fait enfin valoir que rien ne permet de déduire que le dépassement constaté par l'expert existerait de façon constante et générale et qu'il constituerait un trouble anormal de voisinage.

Par jugement du 7 mars 2017, le tribunal a renvoyé l'affaire à l'audience du 9 mai 2017 afin d'entendre l'expert en application de l'article 283 du code de procédure civile.

L'audition de l'expert a eu lieu le 9 mai 2017 en présence des parties.

DISCUSSION

Sur la demande de dommages et intérêts formulée par les époux X

Il est de principe que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage.

Aux termes de l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation, les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Monsieur et Madame X. soutiennent que la société Y. leur a causé un trouble anormal de voisinage en faisant effectuer des livraisons la nuit, livraisons entraînant une nuisance sonore qui dépasse ce qui est normalement admissible.

La société Y. leur oppose l'antériorité de son installation et se prévaut des dispositions de l'article L. 112-16 du code de la construction et de de l'habitation.

Pour dispenser de réparation l'auteur de *nuisances*, ce texte impose que les activités litigieuses s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'il n'y ait pas eu de modification dans l'exercice de l'activité depuis l'installation du voisin qui subit les nuisances.

Ers l'espèce, il ressort du rapport d'expertise que lors de la livraison, les émergences de bruit dépassent les limites réglementaires, résurgence étant supérieure à la limite fixée par décret.

Ainsi, l'activité de la société Y. ne s'exerce pas en conformité des dispositions réglementaires en vigueur quant au bruit.

Cette société ne peut donc se prévaloir de l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation pour s'opposer à la demande des époux X., et ce *sans* qu'il soit besoin de s'interroger sur la modification des conditions d'exercice de son activité.

Il ressort du rapport d'expertise que « *l'apparition des bruits de livraison en période de nuit est avérée, apparition à caractère répétitif les jours de semaine et d'intensité dépassant les limites admissibles d'émergence de bruit en matière de bruit de voisinage dans la chambre des époux X., fenêtre fermée* ».

L'expert a procédé à un relevé une nuit entre 23h05 et 1h18. Il a constaté que la livraison durait 17 minutes.

Il est ainsi établi que la société Y. a causé un trouble anormal de voisinage à Monsieur et Madame X. en procédant à des livraisons nocturnes qui entraînent des nuisances sonores.

Les époux X. sollicitent des dommages et intérêts d'un montant différent. Il n'est cependant pas établi que le préjudice subi serait plus important pour Monsieur X. en raison de son état de santé.

Dans ces conditions, le préjudice subi par Monsieur et Madame X. sera justement réparé par l'allocation de la somme de 4 000 euros de dommages et intérêts à chacun d'eux.

Sur l'article 700 et les autres demandes

La société Y., partie perdante, sera condamnée aux dépens, qui comprendront les frais d'expertise et les dépens de la procédure de référé.

L'équité commande de condamner la société Y à payer aux époux X. la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire qui est compatible avec la nature du litige et est nécessaire sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Condamne la société Y. à payer à Monsieur X. et à Madame X. la somme de 4 000 euros chacun à titre de dommages-inters,

Condamne la société Y. à payer à Monsieur X. et à Madame X. la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société Y. aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise et les dépens de la procédure de référé,

Dit que les avocats en la cause en ayant fait la demande, pourront, chacun en ce qui le concerne, recouvrer sur la partie confiée ceux des dépens dont ils auraient fait l'avance sans avoir reçu provision en application de l'article 699 du code de procédure civile,

Ordonne l'exécution provisoire du jugement

Ainsi jugé et prononcé le 4 juillet 2017, à l'audience de la première chambre civile du Tribunal de Grande Instance de MELUN par Mme Z., Présidente, qui a signé la minute avec Mme A., greffier lors du prononcé.

NB : Nous ne savons pas si l'une des parties a interjeté appel.