

FICHE C.3 : RÈGLE DE L'ANTÉRIORITÉ **(ART. L. 112-16 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)**

(Fiche à jour au 1^{er} juillet 2015)

Il est fréquent qu'un exploitant, recherché pour troubles de voisinage, excipe de l'antériorité de son établissement et de ses activités, afin de tenter de s'exonérer de tout ou partie de sa responsabilité.

Avant la loi du 31 décembre 1976, la jurisprudence accueillait assez favorablement les demandes en réparation de préjudice subi pour trouble de voisinage du fait de bruits préexistants, après avoir vérifié l'importance de la gêne du fait de l'intensité, de la durée, et de la localisation du bruit en cause. Toutefois, dans certaines situations, une imprudence fautive pouvait être retenue à l'encontre de la victime pour atténuer la responsabilité de l'exploitant.

L'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, jugé conforme à la Constitution par une décision du Conseil constitutionnel du 8 avril 2011 (Cons. const., 8 avr. 2011, n°2011-116 QPC), inclut désormais les modifications des conditions de responsabilité dans les cas d'antériorité d'une activité bruyante sur l'installation des victimes de cette activité.

En effet, en vertu de cet article, « *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* ».

Toutefois, ce droit reconnu au premier occupant d'un lieu n'est pas absolu : d'une part, le champ d'application de cet article vient limiter le droit pour un exploitant d'invoquer ce principe **(I)**, d'autre part, certaines conditions doivent être remplies pour que l'auteur du trouble puisse invoquer utilement l'antériorité de son activité **(II)**.

Une fois l'antériorité de l'activité reconnue, les juges en tirent les conséquences au regard de l'indemnisation de la victime **(III)**.

I. – QUEL EST LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 112-16 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ?

A. – Activités pouvant bénéficier de la règle de l'antériorité

Pour pouvoir utilement invoquer l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, l'activité, source de nuisances doit être soit :

- agricole : cela concerne surtout les élevages d'animaux (C.A. d'Agen, 9 mars 1993, Carollier, *Juris-Data* n° 040539 ; Cass. 2^{ème} civ., 7 nov. 1990, M. Maciosyck, *Bull. civ.* II, n° 225, p. 115 ; *J.C.P.* 1991, éd. G., IV, p. 6 ; C.A. Nancy, 23 nov. 2010, GAEC du Renard, *Juris-Data* n°030928) ;

- industrielle : atelier de mécanique (C.A. Paris, 22 fév. 1995, Sté Mécanique moderne, *Juris-Data* n° 020447), exploitation de tissage (C.A. Toulouse, 15 mars 1999, Augusto, *Juris-Data* n° 042377), usine de fonderie (C.A. Paris, 25 sept. 1992, S.A. Affineries de Picardie, *inédit* ; C.A. Bourges, 14 oct. 1997, S.A. Fonderies du Moulinet, *Juris-Data* n° 046076) ; chargements et déchargements de camions d'une société d'approvisionnement de matériaux (C.A. Pau, 11 mai 2012, S.A. BMSO, *Juris-Data* n° 016500) ;

- artisanale : boulangerie (C.A. Rouen, 24 nov. 1999, Retot, *Juris-Data* n° 042377), garage (C.A. de Versailles, 12 sept. 1997, Garage des trois communes, *Juris-Data* n° 045966) ;

- commerciale : marchand de denrées alimentaires (C.A. de Versailles, 22 oct. 1990, Bizot, *Juris-Data* n° 045966), centre commercial (C.A. Angers, 12 sept. 1990, S.A. Direct Distribution, *Juris-Data* n° 051418), une société de tournage (C.A. Paris, 29 mai 2013, SA EUROMEDIA France, *Juris-Data* n° 016211).

Cette énumération montre que la majorité des activités professionnelles peut bénéficier de la règle de l'antériorité de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, il existe un certain nombre d'activités qui ne peuvent prétendre bénéficier des dispositions protectrices de cet article en raison de leur nature ou encore du lieu où elles s'exercent.

B. – Activités ne pouvant bénéficier de la règle de l'antériorité

N'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 112-16, les dommages résultant de l'exercice d'une activité dans une copropriété. Il en va ainsi, par exemple, de cours de danse donnés dans les parties privatives d'un immeuble en copropriété (Cass. 3^{ème} civ., 23 janv. 1991, M. Henauer ; C.A. Paris, 21 nov. 2001, SARL Epi Distribution, *Juris-Data* n° 159625 ; ou de l'exploitation d'une activité de restauration dans les parties privatives : C.A. Paris, 7 avril 2004, Sté LR 19, *Juris-Data* n° 237585 ; C.A. Paris, 19 mars 2009, Syndicat des copropriétaires 18 rue de la Bucherie et 19 quai Montbello, *Juris-Data* n° 376261). En effet, cet article ne peut s'appliquer dès lors qu'il s'agit d'un litige entre copropriétaires et ceci, alors même que l'activité litigieuse du copropriétaire serait industrielle ou artisanale (C.A. Chambéry, 24 oct. 1994, S.C.I. Patinoire, *Juris-Data* n° 053104).

L'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation ne peut non plus être utilement invoqué par l'État français à propos de l'évolution d'avions militaires, activité qui n'entre pas actuellement dans le champ d'application du texte (Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 1992, Sté Tat), les exceptions (ici à la jurisprudence des troubles anormaux de voisinage) étant d'interprétation stricte.

Enfin, une association qui exerce, au vu de ses statuts, une activité (en l'espèce sociale et sanitaire) n'entrant pas dans celles prévues par l'article L. 112-16 ne peut se prévaloir de l'antériorité de son installation, l'article ne pouvant lui être appliqué (C.A. Colmar, 6 mars 1998, Anjoux, *Juris-Data* n° 05535).

II. – QUELLES SONT LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE L. 112-16 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ?

Trois conditions doivent être simultanément réunies pour que l'article L. 112-16 puisse être utilement invoqué. L'activité litigieuse doit en effet :

- être antérieure à l'installation des plaignants (ce qui pose le problème de la détermination de la date de référence) **(A)** ;
- respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur **(B)** ;
- s'être poursuivie dans les mêmes conditions (par rapport à la date retenue pour apprécier son antériorité) **(C)**.

A. – Comment s'apprécie l'antériorité de l'activité litigieuse ?

Cette première condition constitue évidemment un préalable ; dès lors que l'installation des plaignants est antérieure à celle de l'activité litigieuse, l'article L. 112-16 ne peut être invoqué par l'exploitant (C.A. d'Angers, 12 sept. 1990, S.A. Direct Distribution, *préc.*).

L'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation précise comment doit s'apprécier l'antériorité d'une installation.

Cette antériorité s'apprécie à trois époques :

- lorsqu'une personne fait construire une maison, la date retenue est celle à laquelle elle a déposé sa demande de permis de construire. Ainsi, la règle de l'antériorité peut être utilement invoquée par le défendeur lorsque l'activité existait antérieurement à la date de délivrance du permis de construire (Cass. 3^{ème} civ., 27 avril 2000, Serasset, n° 98-18.836 ; Cass. 2^{ème} civ., 24 juin 1999, Sté Jean Floch et Cie, n° 97-18.365). Le fait que la juridiction administrative n'ait pas préalablement constaté la légalité ou l'illégalité d'un permis de construire, est par ailleurs sans influence sur la recevabilité d'une action fondée sur les troubles de voisinages (C.A. Colmar, 6 mars 1998, Aujoux, *préc.* ; C.A. Metz, 18 nov. 2014, S.A.R.L. Jacob Matériaux, *Juris-Data* n° 028441 : à propos de l'activité d'une zone de stockage de matériaux qui s'est poursuivie dans des conditions différentes postérieurement à la demande du permis de construire).
- dans l'hypothèse de l'achat d'une habitation, la date retenue est celle de l'acte authentique (notarié) constatant l'achat (C.A. Besançon, 2 déc. 1997, Burcez, *Juris-Data* n° 046694 ; C.A. Paris, 27 sept. 2012, S.A.R.L Centre Auto Bilan Montreuil, *Juris-Data* n° 022709) ;
- enfin, en cas de location d'une maison ou d'un appartement, l'antériorité s'apprécie au regard de la date de conclusion du bail (Cass. 2^{ème} civ., 3 fév. 1993, Sté La Milanaise ; C.A. Aix-en-Provence, 24 mai 2013, *Juris-Data* n° 013443).

Les nuisances antérieures à ces dates ne peuvent donc pas engager la responsabilité civile de leur auteur à condition que l'activité remplisse les autres conditions imposées par l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation (V. ci-dessous) (Cass. 2^{ème} civ., 24 juin 1999, Sté Jean Floch et Cie, pourvoi n° 97-18.365).

B. – Exercice de l'activité «en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur»

L'exploitant ne peut se prévaloir de l'antériorité de son installation pour s'exonérer de sa responsabilité pour troubles de voisinage qu'à condition qu'il respecte les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

La Cour de cassation est ainsi venue rappeler, dans un arrêt rendu par la 2^{ème} chambre civile le 29 janvier 2015, que les conditions d'antériorité et d'exploitation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur étaient cumulatives en expliquant que le seul fait que l'activité en cause ne s'exerce pas dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur empêche celui qui l'invoque d'opposer le moyen d'antériorité pour s'exonérer de sa responsabilité (Cass. 2^{ème} civ., 29 janvier 2015, Sté Sport location international, pourvoi n°13-22.255).

L'exploitant doit donc se conformer aux dispositions d'un règlement de copropriété, à la réglementation administrative, etc.

Les juges ont ainsi pu accorder le bénéfice de l'antériorité :

- à l'exploitant d'un atelier de carrosserie qui avait édifié la construction litigieuse conformément à la réglementation applicable (Cass. 2^{ème} civ., 10 juill. 1991, Épx Randu) ;
- à l'exploitant d'un garage dont la victime ne démontrait pas que l'exploitation ne s'exerçait pas conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (C.A. de Versailles, 12 sept. 1997, Garage des trois communes, *préc.*) ;
- à l'exploitant d'une scierie dont les courriers de l'autorité administrative démontraient que son activité s'exerçait en conformité avec la réglementation en vigueur (Cass. 3^{ème} civ., 27 avril 2000, Serasset, *préc.*).

En revanche, lorsque la réglementation n'est pas respectée, le bénéfice de l'antériorité ne peut être accordé quand bien même l'activité serait antérieure à l'acquisition de la propriété du plaignant.

On retiendra par exemple, le non-respect :

JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage (édition 2015) Série C : Indemnisation. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, avec l'aimable autorisation du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

- des normes réglementaires par une usine de fonderie (C.A. de Paris, 23 sept. 1992, S.A. Affineurs de Picardie, *inédit* ; C.A. Bourges, 14 oct. 1997, S.A. Fonderies du Moulinet, *préc.*) ;
- des dispositions réglementaires relatives aux bruits des machines-outils d'un atelier mécanique (C.A. Paris, 22 fév. 1995, Sté Mécanique moderne, *préc.*) ;
- de la réglementation issue des décrets du 5 mai 1988 et 18 avril 1995 relatifs aux bruits de voisinage (Cass. 2^{ème} civ., 8 juill. 1999, Société La Coupole, n° 97-14.847) ;
- des arrêtés interministériels et/ou préfectoraux (C.A. Versailles, 17 nov. 1998, Grouès et autres, *inédit*) ;
- du cahier des charges du lotissement sur lequel une station de lavage a été édifiée (C.A. Pau, 31 mars 2015, M. et Mme Garcia c. M. et Mme Peyre, n° 13/03586) ;
- des seuils admis par la législation sur le bruit issue du décret du 31 août 2006 (C.A. Aix- en -Provence, 9 avril 2015, S.A.R.L. Isoferm Méditerranée, n° 14/09600) ;
- de la prescription du Code de la santé publique sur les niveaux sonores autorisés (C.A. Colmar, 22 mai 2015, S.A.S. Supermarchés Match, n° 13/04010).

C. – L'activité doit s'être poursuivie dans les mêmes conditions

L'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation ne peut être invoqué utilement par l'exploitant, dès lors que l'activité ne s'est pas poursuivie dans les mêmes conditions.

Ces changements des conditions de l'exploitation litigieuse sont souvent relatifs à un accroissement du nombre de machines ou des animaux ou encore à une fréquentation plus importante d'un lieu particulier.

Il en va ainsi notamment :

- d'une blanchisserie, dont la quantité de linge augmente considérablement et donc entraîne parallèlement un accroissement du nombre de machines donc du bruit émis (Cass. 2^{ème} civ., 3 fév. 1993, Sté La Milanaise, *préc.*) ;
- de l'augmentation de la fréquentation d'une association de Ball-trap en raison de sa renommée (Cass. 2^{ème} civ., 29 avril 1997, Assoc. Ball-trap club de Chatelaiton, n° 95-16.724) ;
- de l'agrandissement d'une boulangerie par la création d'un fournil et par une ouverture la nuit (C.A. Rouen, 24 nov. 1999, Retot, *Juris-Data* n° 109441) ; ou encore par la création de quatre nouveaux bâtiments entraînant un accroissement de la production de la boulangerie (Cass. 2^{ème} civ., 16 juin 2011, Sté Bretzels Moricettes MFP Poulailon, pourvoi n°10-1168) ;
- du changement d'exploitation du fonds de commerce par le nouvel exploitant d'un café (installation d'une nouvelle terrasse et transformation en discothèque : C.A. Amiens, 23 mai 2014, Cherel Malassis c. Beaudet, *Juris-Data* n° 016553) ;
- de l'extension de la zone de stockage d'une entreprise exploitant une activité d'entreposage de matériaux (C.A. Metz, 18 nov. 2014, S.A.R.L. Jacob Matériaux, *préc.*).

De même, les exploitants d'un camping ne peuvent se prévaloir de l'antériorité de leur installation dès lors qu'ils y ont ajouté un ensemble aquatique modifiant considérablement le trouble antérieur du fait des cris et hurlements des enfants jouant dans l'eau. Le fait que cet ensemble aquatique ait reçu les agréments administratifs nécessaires n'exonèrent pas ses propriétaires de leur responsabilité vis à vis de la victime (C.A. de Rennes, 24 oct. 1995, S.A.R.L. La Baie, *Juris-Data* n° 052282).

Les juges doivent ainsi vérifier avec précision quels étaient les troubles avant l'extension de l'exploitation et ce qu'ils sont devenus après la modification des conditions d'exercice (Cass. 2^{ème} civ., 17 janv. 1990, Sté des ciments Lafarge France, pourvoi n° 88-18.965).

III. – QUELS SONT LES EFFETS DE CETTE ANTÉRIORITÉ SUR L'INDEMNISATION DES VICTIMES ?

A. – Effet exonératoire de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation

Lorsque toutes les conditions 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, *préc.*).

B. – Notion d'acceptation des risques ou d'imprévoyance fautive de la victime du trouble

Le fait pour une personne de s'installer à proximité d'une source de nuisances peut, dans certains cas, constituer une faute qui vient limiter l'indemnisation du trouble anormal causé.

Cette notion est fréquemment utilisée par les exploitants qui ne peuvent bénéficier de l'article L. 112-16 afin d'atténuer leur responsabilité. Cependant la Cour de Cassation, dans un arrêt du 8 juillet 1999, a rappelé qu'une personne qui s'installe dans une zone vouée à des activités industrielles ou artisanales n'accepte pas pour autant le risque d'être troublée par une exploitation qui ne respecterait pas les dispositions réglementaires destinées à la protection contre les troubles de voisinage (Cass. 2^{ème} civ., 8 juill. 1999, Sté La Coupole, *préc.*)

Il en va de même lorsque la deuxième condition prévue par l'article L. 112-16, à savoir l'exploitation dans les mêmes conditions n'est pas remplie. Ainsi, l'exploitant agricole ne peut invoquer une acceptation des risques par ses voisins qui ont fait édifier leur maison à proximité de son étable (qui était inutilisée par ailleurs) dès lors que celle-ci s'est transformée postérieurement en entrepôt (C.A. d'Agen, 9 mars 1993, Carollier, *préc.*).

De même, un club d'aéromodélisme ne peut invoquer utilement une imprévoyance fautive des victimes, alors même que ces dernières se sont installées postérieurement au club, dès lors que les techniques et l'activité ont évolué provoquant davantage de nuisances (C.A. Bordeaux, 15 juin 1998, Assoc. Périgord Air Model, *Juris-Data* n° 042789).

Dans le contentieux pour trouble anormal de voisinage, le fait pour une victime de s'installer en connaissance de cause dans une zone réservée à l'agriculture et activités annexes révèle une conscience du caractère prévisible de l'absence de trouble (C.A. d'Angers, 9 juin 1998, Gabard, *Juris-Data* n° 045122).

En effet, le juge qui doit apprécier le caractère anormal du dommage prend en compte ces circonstances de lieux. L'acceptation des risques constitue un indice dans l'appréciation de l'anormalité ou non d'un trouble. On notera qu'à ce titre le fait que l'activité litigieuse se soit installée postérieurement aux victimes dans cette zone réservée à l'agriculture et activités annexes est sans influence (même arrêt).

Ainsi, les juges ont pu déterminer que les nuisances sonores dues aux aéronefs de trois compagnies aériennes n'excédaient pas les inconvénients normaux du voisinage d'un aéroport en raison de l'antériorité de la décision administrative de construire un aéroport par rapport à l'acquisition de la parcelle litigieuse (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>

