

16 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-23.954

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300248

## Titre

---

- propriété
- droit de propriété
- atteinte
- applications diverses
- troubles anormaux du voisinage
- réparation
- charge
- propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble
- responsabilité de plein droit
- portée

## Sommaire

---

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, responsable de plein droit. Une cour d'appel qui constate que le trouble subsistait après la vente du fonds à l'origine des désordres, en déduit exactement que la responsabilité des acquéreurs devait être retenue, peu important que les infiltrations aient commencé à se produire avant la vente

## Texte de la **décision**

---

Entête

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 16 mars 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 248 FS-B

Pourvoi n° J 18-23.954

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 MARS 2022

1°/ M. [X] [P],

2°/ Mme [C], épouse [F],

domiciliés tous deux [Adresse 5],

ont formé le pourvoi n° J 18-23.954 contre l'arrêt rendu le 5 septembre 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 6],

2°/ à M. [I] [Z], domicilié [Adresse 7],

3°/ à Mme [E] [B], épouse [Z], domiciliée [Adresse 4],

4°/ à Mme [E] [D], épouse [G], domiciliée [Adresse 2],

5°/ à M. [S] [G], domicilié [Adresse 2],

6°/ à M. [L] [G], domicilié [Adresse 1],

7°/ à la société Filia Maif, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller doyen, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de M. et Mme [F], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat des consorts [Z] et de la société Filia Maif, de la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat des consorts [G], et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Maunand, conseiller doyen rapporteur, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 septembre 2018), Mme [E] [Z] et M. [I] [Z] (les consorts [Z]) sont respectivement usufruitière et nu-proprétaire d'un pavillon qui constitue l'habitation principale de Mme [Z], assurée en multi-risques habitation auprès de la société Filia-Maif.
2. Le 26 janvier 2007, le pavillon voisin a été vendu par MM. [S] et [L] [G] et Mme [D] épouse [G] (les consorts [G]) à M. et Mme [F], assurés depuis le même jour auprès de la société Axa France IARD (la société Axa).
3. Le 3 mars 2007, Mme [Z] a déclaré à son assureur un sinistre dégâts des eaux dans son pavillon, puis a assigné, sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage, M. et Mme [F], les consorts [G] et la société Axa en réalisation des travaux rendus nécessaires par les infiltrations et en paiement de dommages-intérêts.
4. M. et Mme [F] ont appelé en garantie les consorts [G] et la société Axa.
5. M. [Z] et la société Filia-Maif sont intervenus volontairement à l'instance.

## Moyens

### Examen des moyens

Sur le premier moyen et sur le deuxième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, ci-après annexés

## Motivation

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

7. M. et Mme [F] font grief à l'arrêt de les déclarer responsables, sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage, des désordres affectant le pavillon de Mme [Z] dans la proportion de 60 % et de les condamner au paiement de diverses sommes, alors « que le vendeur est responsable du trouble anormal de voisinage causé par l'immeuble vendu avant la cession ; qu'en imputant aux seuls acquéreurs la responsabilité d'un trouble anormal de voisinage dont la cour d'appel relevait elle-même qu'il trouvait sa cause dans des conduites fuyardes dont les premiers désordres « remontaient à 1997 et 2005 », à une époque où les consorts [G] étaient propriétaires du bien en sorte qu'ils devaient nécessairement assumer une part du dommage ainsi causé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui découlaient de ses propres constatations, a violé le principe en vertu duquel nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage. »

## Motivation

Réponse de la Cour

8. 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, responsable de plein droit.

9. Ayant constaté que le trouble subsistait alors que M. et Mme [F] étaient devenus propriétaires du fonds à l'origine des désordres, la cour d'appel en a exactement déduit que leur responsabilité devait être retenue, peu important qu'ils n'aient pas été propriétaires de ce fonds au moment où les infiltrations avaient commencé à se produire.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

11. M. et Mme [F] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre la société Axa, alors « que la garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres survenus entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration ; qu'en l'espèce, la cause génératrice du dommage résidait dans un événement continu puisqu'elle était constituée par des fuites d'eau intervenues depuis 1997 sur des canalisations enterrées de la propriété acquise par les assurés, fuites qui s'étaient poursuivies après la vente survenue en 2007 ; qu'en jugeant toutefois que « les désordres litigieux ne rentr(ai)ent (l)

pas dans le champ temporel d'application du contrat d'assurance », pour être survenus en 1997 et 2005, quand il était constant que la cause génératrice du dommage s'était poursuivie après le mois de janvier 2007 et, partant, pendant la prise d'effet de l'assurance souscrite par les acquéreurs du bien considéré, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences qui découlaient de ses propres constatations, a violé l'article L. 124-5 du code des assurances. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 124-5, alinéa 1er, du code des assurances :

12. Selon ce texte, la garantie est, selon le choix des parties, déclenchée soit par le fait dommageable, soit par la réclamation.

13. Pour écarter la garantie d'Axa, l'arrêt retient que le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage, en l'espèce les fuites sur le réseau des canalisations enterrées de la propriété de M. et Mme [F], dont l'origine remonte à 1997 et 2005, soit antérieurement au 25 janvier 2007, date de prise d'effet de l'assurance multirisques habitation.

14. En statuant ainsi, alors que, dans les assurances « dégâts des eaux », l'assureur est tenu à garantie, dès lors que le sinistre est survenu pendant la période de validité du contrat d'assurance, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Moyens

Et sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

15. M. et Mme [F] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre la société Axa, alors « que, pour être valables, les clauses d'exclusion de garantie insérées dans une police d'assurance doivent être formelles et limitées ; qu'en l'espèce, d'une part, les conditions particulières du contrat d'assurance stipulaient que l'assureur garantissait la réparation pécuniaire des dommages causés par les « dégâts des eaux », tandis que les conditions générales ajoutaient, d'autre part, qu'étaient expressément garantis les dégâts des eaux provenant de « conduites non enterrées », tandis que, enfin, les exclusions ne mentionnaient pas expressément les dégâts des eaux provenant de conduites enterrées, de telle manière que ces dernières ne faisaient l'objet que d'une exclusion indirecte ; qu'en jugeant que l'absence de prise en charge des dégâts des eaux provenant de conduites enterrées ne faisaient pas l'objet d'une clause d'exclusion de garantie, la cour d'appel a violé l'article les articles L. 113-1 et L. 112-4 du code des assurances. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 112-4 et L. 113-1 du code des assurances :

16. Selon le premier de ces textes, les clauses des polices édictant des exclusions ne sont valables que si elles sont mentionnées en caractères très apparents.

17. Selon le second, les clauses d'exclusion de garantie doivent être formelles et limitées.

18. Pour exclure la garantie de la société Axa, l'arrêt retient que les conditions générales du contrat d'assurances ne couvrent pas les dommages provenant d'une canalisation enterrée chez l'assuré, qu'il s'agit d'une non-garantie qui n'a pas à répondre au formalisme édicté par l'article L. 112-4 du code des assurances.

19. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les exclusions de garantie mentionnaient expressément les dégâts des eaux provenant de conduites enterrées, à défaut de quoi ceux-ci faisaient l'objet d'une exclusion indirecte, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. Mise hors de cause

20. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause les consorts [Z] et la société Filia-Maif, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. et Mme [F] contre la société Axa France IARD, l'arrêt rendu le 5 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Met hors de cause Mme [E] [Z], M. [I] [Z] et la société Filia-Maif ;

Condamne la société Axa France IARD aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille vingt-deux et signé par lui et Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [F]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, D'AVOIR déclaré recevable l'action de madame [E] [B] épouse [Z] et rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir soulevée par les exposants.

AUX MOTIFS QUE « sur la recevabilité de l'action de Mme [B] ; que l'action de Mme [E] [B] épouse [Z] contre M. et Mme [F] est fondée sur le principe que nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ; que Mme [B] est usufruitière du pavillon situé à [Localité 8] qui constitue son habitation principale ; que son fils M. [I] [B] en est le nu-propiétaire ; que le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble du voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble, quel que soit leur titre d'occupation ; que les premiers juges ont exactement relevé que l'action en justice fondée sur l'existence d'un trouble anormal de voisinage peut être exercée par toute personne ayant l'usage juridiquement établi d'un bien immobilier ; que Mme [B], qui habite le pavillon dont elle a l'usufruit, a intérêt à ce qu'il soit mis fin au trouble apporté à sa jouissance et obtenir la réparation du préjudice en résultant ; elle a également intérêt à ce que le bien sur lequel porte son usufruit soit remis en état, cette remise en état étant une condition de l'effectivité de son usufruit ; que la demande de remise en état du pavillon ne tend pas à la reconstitution du patrimoine du nu-propiétaire mais à la réparation des désordres affectant l'immeuble objet de l'usufruit ; la référence faite par M. et Mme [F] à l'article 600 du code civil est donc inopérante ; que les premiers juges ont justement retenu que, disposant d'un intérêt à agir, Mme [B] a qualité à agir contre les propriétaires du fonds qui serait, selon elle, à l'origine des désordres, l'action fondée sur le trouble anormal de voisinage n'étant pas une action spécifiquement attribuée par la loi à une personne déterminée ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a rejeté les fins de non-recevoir soulevées par M. et Mme [F] à l'encontre des prétentions de Mme [B] ».

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur les fins de non-recevoir soulevées par les défendeurs Attendu qu'en application des articles 117 et 122 du code de procédure civile le défaut de capacité d'ester en justice constitue une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte et le défaut de droit d'agir en justice tel le défaut d'intérêt ou de qualité, une cause d'irrecevabilité de la demande ; que la capacité d'ester en justice ne peut donc être confondue avec le droit d'agir et n'est pas sanctionnée par une fin de non-recevoir ; que toute personne majeure est en principe capable d'agir en justice à moins qu'elle ne fasse l'objet d'une mesure de protection ou de l'une des procédures prévues au livre VI du code de commerce ; qu'en l'espèce nul ne prétend que madame [Z] ferait l'objet d'une telle procédure ou d'une telle mesure ; que cette dernière a donc parfaitement la capacité d'ester en justice ; que l'action en justice fondée sur l'existence d'un trouble anormal de voisinage peut être exercée par toute personne ayant l'usage juridiquement établi d'un bien immobilier ; que madame [Z], qui habite le pavillon dont elle a l'usufruit, a donc parfaitement intérêt à ce qu'il soit mis fin au trouble apporté à sa jouissance et obtenir la réparation du préjudice en résultant, qu'elle a également intérêt à ce que le bien sur lequel porte son usufruit soit remis en état, cette remise en état étant une condition de l'effectivité de son usufruit et l'usufruitier ne pouvant par ailleurs exiger cette remise en état du nu-propiétaire ; que disposant d'un intérêt à agir madame [Z] a nécessairement lité à agir contre les propriétaires du fonds qui serait selon elle, à l'origine des désordres, l'action fondée sur le trouble anormal de voisinage n'étant pas une action spécifiquement attribuée par la loi à une personne déterminée ; que les fins de non-recevoir soulevées par les défendeurs à l'encontre des prétentions de madame [Z] seront en conséquence rejetées ».

ALORS QUE l'usufruitier n'a pas intérêt à agir en réparation d'un préjudice subi par le nu-propiétaire ; qu'en l'espèce, Mme [E] [B] épouse [Z], usufruitière, agissait afin d'obtenir réparation de l'ensemble des désordres affectant l'immeuble, en ce compris le gros oeuvre dont la responsabilité incombait pourtant au nu-propiétaire,

M. [I] [Z] ; qu'en jugeant que l'usufruitière était recevable à agir en réparation des dommages affectant le gros oeuvre de l'immeuble objet de l'usufruit, lequel incombe pourtant au seul nu-propriétaire, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile pris ensemble l'article 600 du code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré les époux [F] responsables, sur le fondement de la théorie des troubles du voisinage, des désordres affectant le pavillon de Mme [E] [Z] dans la proportion de 60 %, D'AVOIR condamné in solidum les époux [F] à payer à Mme [Z], en réparation de son préjudice matériel, la somme de 86 649,96 euros HT indexée en fonction des variations de l'indice BT01 de décembre 2010 à la date de l'arrêt et augmenté de la TVA au taux applicable à la date du paiement sur la somme résultant de l'indexation, D'AVOIR condamné in solidum les époux [F] à payer à la société Filia-Maif la somme de 8 697,11 euros en remboursement des frais avancés, D'AVOIR condamné in solidum les époux [F] à payer à Madame [E] [B] épouse [Z] la somme de 16 560 euros en réparation de son préjudice de jouissance pour la période de mars 2007 à octobre 2014, D'AVOIR condamné in solidum les époux [F] à payer 60 % des dépens de première instance, en ce compris ceux de référé et les frais d'expertise, D'AVOIR condamné in solidum les époux [F] à payer à madame [E] [B] épouse [Z] la somme de 540 euros en réparation de son préjudice de jouissance pour la période de novembre 2014 à janvier 2015, D'AVOIR condamné in solidum les époux [F] à payer à la société AXA France la somme de 1 500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

AUX MOTIFS QUE « sur les désordres et les responsabilités ; qu'il doit être précisé que le pavillon de M. et Mme [F], propriété jusqu'au 26 janvier 2007 des conjoints [G], est accolé au bâtiment de Mme [B] ; les canalisations encastrées dans le terrain de M. et Mme [F] desservent les dépendances en fond de parcelle avec écoulement jusqu'à la rue dans le collecteur des eaux qui passe sous la chaussée ; que si la présente procédure a pour origine la déclaration de sinistre de Mme [B] du 3 mars 2007, il est acquis aux débats que Mme [B] s'est plainte depuis de nombreuses années de dégâts des eaux, de sorte qu'un historique de ces désordres, tel que relaté dans le rapport de Mme [N], est nécessaire ; qu'il résulte du rapport d'expertise, ainsi que des pièces produites par Mme [B] que les premiers désordres sont apparus en 1995, qu'il y a eu également des désordres et des travaux de reprise en 1997, 2000 et 2005 ; qu'en 1995, les désordres ont consisté en des fissures horizontales des murs de sous-sol et de la clôture ayant pour cause deux ruptures sur le collecteur d'eaux usées du pavillon de Mme [B] ; ces désordres ont été réparés le 15 décembre 1996 ; qu'en 1997, un dégât des eaux est apparu dans la pièce du sous-sol côté arrière du pavillon de Mme [B] ; que la cause du désordre est le pavillon voisin appartenant à l'époque aux conjoints [G] ; que le sinistre a été indemnisé dans le cadre de la convention entre assureurs le 9 décembre 1997 ; qu'en 1997 encore, une fuite d'eau s'est produite au niveau du WC à l'avant du pavillon [Z] sur les évacuations ; le sinistre a été réparé et une reprise par longrine a été effectuée ; qu'en 2000 des désordres se sont produits à l'angle des pavillons [Z] et [G], sans lien selon l'expert judiciaire avec les désordres de 1995 et 1997 ; qu'en 2005, des désordres apparaissent liés avec les désordres de 1995 (rupture sur le collecteur des eaux usées du pavillon [Z]) ; que des suintements sur les réseaux de la salle de bain dans la partie du sous-sol ont été constatés ; que les réparations ont été réalisées en 2007 ; qu'en 2005 également, il a été fait état de fissures sur le mur séparatif à l'avant du pavillon [Z], sans basculement ; qu'en mars 2007, le basculement du mur séparatif à l'avant est dénoncé ; c'est le désordre principal affectant le pavillon de Mme [B] qui a été constaté au terme du rapport de l'expert mandaté par l'assureur de Mme [B] ; que c'est ainsi que le 3 mars 2007, Mme [B] a déclaré un dégât des eaux à son assureur multirisques habitation, la société FILIA-MAIF, qui a missionné le Cabinet Millan pour expertise ; que le premier rapport du 19 avril 2007 n'a pas permis de déterminer une quelconque cause à cette venue d'eau ; que Mme [B] a continué à se plaindre d'infiltrations dans le sous-sol de son pavillon ; au terme de son rapport définitif du 5 juin 2008 le Cabinet Eurea (Cabinet Millan) a conclu que l'eau qui s'échappe de la canalisation du pavillon [F] sans rejoindre l'égout s'infiltré dans le sol et procède à la déstabilisation de celui-ci, les conséquences visibles pour le pavillon de Mme [B] étant les suivantes : - basculement du mur de clôture en partie avant du jardin entre les propriétés [Z] et [F], - basculement du muret de clôture sur rue du pavillon [Z] qui empêche la fermeture du portail qui reste ouvert d'au moins 30 cm et doit être maintenu par une chaîne, - basculement du pilier de la clôture [Z] vers l'intérieur du terrain, - nombreuses fissures sur le mur de clôture séparant les deux propriétés, - poussée du pilier de la clôture sur la clôture et le portail dont la porte chevauche le montant de la grille avec obligation d'étayer le pilier, - poussée de la maison [F] sur la maison [Z], - humidité et fissuration multiples du mur du sous-



sol du pavillon [Z] ; que Mme [B] a dépensé la somme de 3 993,95 euros TTC. pour la réalisation les travaux urgents dans son sous-sol, à savoir la réalisation d'une dalle de béton armé qui fait contrefort à la poussée de la maison [F], calage des fentes horizontales sur les murs avec différents étais, pose d'un grillage pour armer un ciment étanche au sous-sol, ouverture de tranchées au niveau du plafond du sous-sol entre les IPN pour faire reposer des fers de diamètre 16 en renfort et jointoiment au ciment, pose de drains entoilés et pose de conduits des eaux usées et pluviales ; que le remplacement de la fonte en PVC a eu lieu en février 2009 ; depuis ce remplacement il n'y a pas de désordre d'infiltrations mais des désordres de fissurations apparaissent au niveau des salles de bain du rez-de-jardin /rez-de-chaussée et du sous-sol ; que l'expert judiciaire a, quant à elle, constaté deux types de désordres dans la propriété de Mme [B] ; cette propriété est composée de trois éléments : un pavillon sur rue, une véranda couverte côté jardin (à l'arrière du pavillon) et derrière la véranda se trouve un bâtiment aménagé en studio il y plusieurs années ; que le 1<sup>er</sup> désordre affecte le mur séparatif à l'arrière entre les pavillons [Z] et [F] ; que ce mur séparatif appartient à Mme [B] ; l'expert a constaté des fissures traversantes en partie haute au niveau de la rehausse qui a été faite il y a plusieurs années lors de l'aménagement du studio qui se trouve derrière la véranda côté jardin de la propriété [Z] ; ces fissures sont dues uniquement à la jonction de deux matériaux entre le mur existant en briques et la rehausse exécutée ; l'expert préconise la reprise par Mme [B] des fissures et du mur du côté de la parcelle de M. et Mme [F], avec autorisation de ces derniers pour le passage de l'entreprise sur leur parcelle pour l'exécution des travaux ; l'expert a évalué le coût de la réfection du mur à 8.000 euros HT, à la charge de Mme [B] ; que le second désordre affecte le pavillon lui-même de Mme [B] ; que l'expert a constaté : - dans le sous-sol du pavillon, des fissures sur le mur séparatif avec le pavillon [F], - dans la salle de bains au rez-de-chaussée au niveau du mur séparatif, de nombreuses fissures de la faïence murale, - le mur de clôture séparatif entre le pavillon [F] et le pavillon [Z] est fortement désaffleuré, - une rupture franche est visible avec le plier côté rue ; qu'après avoir réalisé des investigations au niveau des réseaux se trouvant sur la parcelle de M. et Mme [F] et au niveau du mur de clôture séparatif sur rue et des investigations pressiométriques et de teneur en eaux, l'expert judiciaire conclut que la cause principale des désordres d'affaissement et de fissurations importantes du pavillon de Mme [B] est l'important apport d'eau, sur la partie avant du pavillon et au niveau du mur séparatif, des réseaux eaux pluviales, eaux vannes et eaux usées du pavillon de M. et Mme [F] mitoyen avec celui de Mme [B] ; qu'il a été constaté, en effet, de nombreux écarts aux joints, déboîtements, fissures, cassures au niveau du réseau sur la partie avant des réseaux du pavillon de M. et Mme [F], l'expert précisant que 'le fait que le réseau soit fuyard, l'eau se répand au sol, mouille et ravine la terre. Ce ravinement produit des effets de gonflement et de retraits qui peuvent produire en fragilisant l'inclinaison de ce mur de clôture'; elle indique que 'la réfection des réseaux du pavillon de M. et Mme [F] sont imputables à ces derniers exclusivement', le montant de la réparation y compris l'annulation des anciens réseaux s'élevant à 25.000 euros H.T ; que l'autre cause, secondaire, réside dans les différentes fuites existantes au niveau du pavillon [Z] qui ont été réparées entre-temps : - 1995 : fissures horizontales des murs de sous-sol et de la clôture ayant pour cause deux ruptures sur le collecteur d'eaux usées du pavillon de Mme [B] ; que ces désordres ont été réparés le 15 décembre 1996, - 1997 : fuite d'eau au niveau du WC à l'avant du pavillon [Z] sur les évacuations ; le sinistre a été réparé et une reprise par longrine a été effectuée ; - 2005 : suintements sur les réseaux de la salle de bain dans la partie du sous-sol ; les réparations ont été réalisées en 2007 ; que le rapport de vérification des réseaux de Mme [B] réalisé le 10 février 2009 par la société État 9 (pièces [Z] n°6 & 7) conclut à l'absence de défaut sur les réseaux eaux usées, eaux pluviales et eaux vannes (à l'exception d'un petit défaut d'étanchéité sous la culotte d'évacuation du WC, sans objet avec le présent litige) ; qu'en 2009 Mme [B] a procédé au remplacement des canalisations d'évacuations enterrées et apparentes pour supprimer toute possibilité de fuite en provenance de sa propriété ; que les investigations réalisées en cours d'expertise par la société Géo Est en octobre 2010, dont le rapport est annexé au rapport d'expertise, écartent l'hypothèse de l'instabilité liée aux fondations comme pouvant être à l'origine des désordres ; qu le rapport indique que 'la construction du pavillon et de l'extension remonte à plusieurs décennies sans désordres malgré des semelles sous-dimensionnées' ; qu'il résulte de ce qui précède que seuls la défectuosité des réseaux EP, à titre principal du pavillon [F], à titre secondaire du pavillon [Z] (jusqu'en 2009, date de leur réfection) sont à l'origine des désordres ; que, sur les responsabilités ; que les demandes de Mme [B] contre M. et Mme [F] sont fondées à titre principal sur la théorie des troubles anormaux du voisinage, et subsidiairement sur les dispositions de l'article 1240 nouveau du code civil (ancien article 1382) ; que le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage ; qu'il s'agit

d'une responsabilité de plein droit, il n'est pas nécessaire de démontrer une faute du voisin ; que les premiers juges ont exactement relevé que les désordres constatés dans la propriété dont Mme [B] a l'usufruit, qui consistent en des fissurations, un affaissement du bâtiment et un basculement du mur de clôture, excèdent les inconvénients normaux du voisinage ; qu'il ressort du rapport d'expertise que ces désordres sont principalement dus à d'importantes infiltrations d'eau dans le sol en provenance des réseaux d'évacuation des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux vannes de la propriété voisine, lesquelles sont fuyards sur leur partie avant, cet apport d'eau ayant, comme il a été vu, pour conséquence de mouiller et raviner les terres et entraînant des mouvements de gonflement et de retrait du sol ; que M. et Mme [F] ne produisent aucun élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'expert ; que le trouble dont est victime Mme [B] provient donc bien, pour la plus grande partie, du fonds voisin ; que sur la responsabilité de M. et Mme [F], comme l'a dit le tribunal, il importe peu que M. et Mme [F] n'aient pas été propriétaires de ce fonds lorsque les infiltrations ont commencé à se produire, dès lors qu'ils sont actuellement propriétaires de ce fonds, que le trouble subsiste et qu'ils sont seuls à pouvoir y mettre fin ; que les fuites sur les réseaux de distribution ou d'évacuation des eaux du pavillon de Mme [B] d'une part, la médiocre qualité des ouvrages édifiés sur le fonds de Mme [B] d'autre part, ne constituent pas, pour M. et Mme [F], une cause d'exonération totale de leur responsabilité de plein droit dès lors que les infiltrations provenant de leur propriété sont, principalement, à l'origine des désordres ; qu'en revanche, il doit être tenu compte partiellement des causes inhérentes au fonds de Mme [B] ; qu'il a été vu que la cause secondaire des désordres réside dans les différentes fuites existantes au niveau du pavillon [Z] qui ont été réparées entre-temps, et définitivement en 2009 : - 1995 : fissures horizontales des murs de sous-sol et de la clôture ayant pour cause deux ruptures sur le collecteur d'eaux usées du pavillon de Mme [B], - 1997 : fuite d'eau au niveau du WC à l'avant du pavillon [Z] sur les évacuations, - 2005 : suintements sur les réseaux de la salle de bain dans la partie du sous-sol ; qu'un partage de responsabilité, tel que préconisé par Mme [N] doit donc être opéré, à savoir, compte tenu des différentes causes évoquées plus haut, 60 % pour M. et Mme [F] et 40 % pour Mme [B] ; que le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a déclaré les époux [F] entièrement responsables des conséquences dommageables des infiltrations d'eau provenant des réseaux d'évacuation d'eau de leur propriété ; que M. et Mme [F] doivent être déclarés responsables, sur le fondement de la théorie des troubles du voisinage, des désordres affectant le pavillon de Mme [E] [B] épouse [Z] dans la proportion de 60 % ; que sur la responsabilité des consorts [G] envers Mme [Z], comme il a été vu plus haut que le seul désordre qui puisse être imputé aux consorts [G], lorsqu'ils étaient propriétaires du pavillon voisin de celui de Mme [B], a été le dégât des eaux de 1997, apparu dans la pièce du sous-sol côté arrière du pavillon de Mme [B] ; or ce sinistre a été indemnisé dans le cadre de la convention entre assureurs le 9 décembre 1997 ; qu'il résulte par ailleurs du rapport d'expertise que les désordres qui se sont produits à l'angle des pavillons [Z] et [G] en 2000 sont sans lien avec le désordre de 1997 ; qu'à cet égard, le rapport du cabinet Millan, expert amiable de l'assurance de Mme [B], en date du 19 décembre 2000, mentionne : que "Dans la propriété voisine ([G]), aucune anomalie notoire n'a été relevée. M. [G] a réalisé un sondage dans le dallage du garage mitoyen à la cave du sociétaire, excavation réalisée au droit de la canalisation générale d'évacuation des eaux usées et pluviales du pavillon. Aucune fuite n'a été constatée. Le matériau d'enrobage de la canalisation ne présente pas une humidité excessive caractéristique d'une canalisation fuyarde l'humidité constatée dans la cave du sociétaire n'est pas significative d'une fuite permanente sur un quelconque réseau"; que le seul événement de 1997 ne peut engager la responsabilité des consorts [G] envers Mme [B], que ce soit sur le fondement de la théorie des troubles du voisinage, que sur celui de l'article 1240 nouveau du code civil, étant rappelé que la présente procédure a été engagée par Mme [B] plus de 10 ans après ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté Mme [B] de sa demande contre les consorts [G] ; que sur la responsabilité des consorts [G] envers M. et Mme [F] X demande de M. et Mme [F] contre les consorts [G] est fondée sur la garantie des vices cachés de l'article 1641 du code civil ; qu'aux termes de l'article 1643 du même code, le vendeur 'est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie'; que l'acte de vente du 26 janvier 2007 comprend la clause selon laquelle les acquéreurs s'engagent à prendre les biens dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance 'sans garantie de la part du vendeur en raison du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol ou des bâtiments, vices de toute nature apparents ou cachés"; qu'il ne peut être reproché aux consorts [G] un défaut d'information sur les désordres chez Mme [B] (le seul sinistre qui leur est imputable est survenu 10 ans avant la vente et sa cause a été réparée), ou d'avoir dissimulé l'état du réseau enterré alors que celui-ci n'est pas accessible aux occupants, et qu'aucun des experts qui se sont déplacés chez Mme [B] n'a considéré, avant le sinistre de mars 2007, que ce

réseau pourrait être en cause dans les désordres relevés chez Mme [B] ; que les premiers juges ont exactement relevé qu'une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés ayant été insérée dans le contrat de vente conclu entre les consorts [G] et M. et Mme [F], ces derniers ne peuvent engager la responsabilité des vendeurs qu'à charge de démontrer leur connaissance de l'existence d'un vice au moment de la vente, qu'aucun élément ne permet d'affirmer que les consorts [G] savaient lors de la vente que les canalisations enterrées de leur pavillon étaient fuyardes et que ce n'est que dans le cadre de l'expertise judiciaire que l'origine des désordres a pu être identifiée ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [F] de leurs demandes en garantie et en paiement de la somme de 50.000 euros de dommages-intérêts dirigées contre les consorts [G] ».

1°/ ALORS QUE le vendeur est responsable du trouble anormal de voisinage causé par l'immeuble vendu avant la cession ; qu'en imputant aux seuls acquéreurs la responsabilité d'un trouble anormal de voisinage dont la cour d'appel relevait elle-même qu'il trouvait sa cause dans des conduites fuyardes dont les premiers désordres « remont (aient) à 1997 et 2005 » (arrêt attaqué, p. 15), à une époque où les consorts [G] étaient propriétaires du bien en sorte qu'ils devaient nécessairement assumer une part du dommage ainsi causé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui découlaient de ses propres constatations, a violé le principe en vertu duquel nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage.

2°/ ALORS QUE la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés n'a pas pour effet de libérer le vendeur de la responsabilité qu'il encourt en raison d'un trouble anormal de voisinage survenu avant la vente ; qu'en excluant tout recours de l'acquéreur à l'encontre du vendeur aux motifs inopérants qu'une clause de garantie des vices cachés avait été stipulée à l'occasion de la vente, laquelle ne pouvait faire peser sur l'acquéreur une dette née du chef du vendeur, la cour d'appel a violé le principe en vertu duquel nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage, pris ensemble l'article 1643 du code civil.

3°/ ALORS QUE, à titre subsidiaire, la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, il résultait des propres constatations de la cour d'appel que les vendeurs avaient connaissance des nombreux désordres avec la propriété voisine, dont Mme [Z] s'était « plainte depuis de nombreuses années » pour être survenus avant la vente en 1995, 1997, 2000 et 2005 (arrêt attaqué, p. 10, avt-dernier §) et qui avaient justifié une expertise privée à laquelle les vendeurs avaient participé (arrêt attaqué, p. 14, §7-9) ; qu'en retenant toutefois qu'aucun élément ne permettait d'établir que les vendeurs avaient connaissance du vice caché la cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux [F] de leurs demandes contre la société Axa France.

AUX MOTIFS QUE « Sur la garantie de la société AXA France ; que la société AXA France est l'assureur de M. et Mme [F] aux termes d'un contrat multirisque habitation à effet au 26 janvier 2007 dont les conditions générales et particulières sont versées aux débats (pièces AXA n°2 & 3) ; que l'article L 124-5 du code des assurances dispose en son alinéa 3 que 'la garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable survient entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre' ; que ces dispositions sont reprises dans les conditions générales du contrat en page 38 ; que le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage, en l'espèce les fuites sur le réseau des canalisations enterrées de la propriété de M. et Mme [F] ; qu'il résulte en effet du rapport d'expertise de Mme ..., que l'origine des désordres est antérieure à la date de prise d'effet du contrat d'assurance souscrit par M. et Mme [F] auprès de la société AXA France ; il a été vu plus haut que l'origine des désordres imputable à la propriété de M. et Mme [F] remonte à 1997 et 2005, soit antérieurement au 26 janvier 2007 ; qu'en 1997, un dégât des eaux est apparu dans la pièce du sous-sol côté arrière du pavillon de Mme [B] ; la cause du désordre est le pavillon voisin appartenant à l'époque aux consorts [G], - en 2005, il est fait état de fissures sur le mur séparatif à l'avant du pavillon [Z] ; que les désordres litigieux ne rentrent donc pas dans le champ temporel d'application du contrat d'assurance ; que le jugement doit être réformé sur ce point ; que, de plus, les conditions générales n°150101D du contrat d'assurance souscrit auprès d'AXA ne couvrent pas les dommages provenant d'une canalisation enterrée chez l'assuré ; que les conditions générales concernant la définition des garanties stipulent en page 6 : 'Dégât des eaux : Ce que nous

garantissons : Les dommages provoqués par : - La fuite, la rupture ou le débordement : - des conduites non enterrées, ...'; qu'il a été vu plus haut que la cause principale des désordres réside dans les canalisations enterrées et fuyardes de M. et Mme [F], ce qui n'entre pas dans les garanties du contrat souscrit auprès de la société AXA France ; qu'il ne s'agit pas, contrairement à ce qu'a dit le tribunal, d'une clause d'exclusion de garantie mais d'une non garantie qui n'a pas à répondre au formalisme édicté par l'article L 112-4 du code des assurances ; ce qui n'est pas défini dans les conditions générales n'est pas couvert par le contrat ; que le jugement doit être également réformé sur ce point ; qu'en définitive le jugement doit être réformé en ce qu'il a dit que la société anonyme AXA France IARD doit garantir la responsabilité de les époux [F] du fait de ces infiltrations en exécution du contrat d'assurance multirisques habitation souscrit par ces derniers le 26 janvier 2007 ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit que la société AXA France IARD n'a pas à garantir les époux [F] du coût des travaux de remise en état de leurs réseaux d'évacuation d'eau ».

1°/ ALORS QUE la garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres survenus entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration ; qu'en l'espèce, la cause génératrice du dommage résidait dans un événement continu puisqu'elle était constituée par des fuites d'eau intervenues depuis 1997 sur des canalisations enterrées de la propriété acquise par les assurés, fuites qui s'étaient poursuivies après la vente survenue en 2007 ; qu'en jugeant toutefois que « les désordres litigieux ne rentr(ai)ent (□) pas dans le champ temporel d'application du contrat d'assurance » (arrêt attaqué, p. 15), pour être survenus en 1997 et 2005, quand il était constant que la cause génératrice du dommage s'était poursuivie après le mois de janvier 2007 et, partant, pendant la prise d'effet de l'assurance souscrite par les acquéreurs du bien considéré, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences qui découlaient de ses propres constatations, a violé l'article L. 124-5 du code des assurances.

2°/ ALORS QUE pour être valables, les clauses d'exclusion de garantie insérées dans une police d'assurance doivent être formelles et limitées ; qu'en l'espèce, d'une part, les conditions particulières du contrat d'assurance stipulaient que l'assureur garantissait la réparation pécuniaire des dommages causés par les « dégâts des eaux » (prod. 9, p. 1), tandis que les conditions générales ajoutaient, d'autre part, qu'étaient expressément garantis les dégâts des eaux provenant de « conduites non enterrées » (prod. 10, p. 6), tandis que, enfin, les exclusions ne mentionnaient pas expressément les dégâts des eaux provenant de conduites enterrées (prod. 10, p. 6), de telle manière que ces dernières ne faisaient l'objet que d'une exclusion indirecte ; qu'en jugeant que l'absence de prise en charge des dégâts des eaux provenant de conduites enterrées ne faisaient pas l'objet d'une clause d'exclusion de garantie (arrêt attaqué, p. 16), la cour d'appel a violé l'article les articles L. 113-1 et L. 112-4 du code des assurances.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g2  
5 septembre 2018 (n°15/00861)

**VOIR LA DÉCISION** >

## Textes **appliqués**

Article L. 124-5, alinéa 1er, du code des assurances.

Articles L. [112-4](#) et L. [113-1](#) du code des assurances.

## Rapprochements de jurisprudence

---

3e Civ., 12 octobre 2017, pourvoi n° 16-19.657, Bull. 2017, III, n° 114 (cassation partielle).

2e Civ., 18 mars 2004, pourvoi n° [03-10.062](#), Bull. 2004, II, n° 129 (rejet).

## Les dates clés

---

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 16-03-2022](#)
- [Cour d'appel de Paris G2 05-09-2018](#)