



## **FLASH INFO N°28**

Janvier 2026

### **Edito du Président**

**Michel V. Vassiliadès**

Chers amis,

Lors de la première réunion du bureau de l'année, nous avons dans un premier temps fait le point sur les activités que nous avons diligentées en 2025, en voici quelques exemples :

- Refonte du site internet et de notre annuaire électronique pilotée par Jacques LEVY,
- Formations relatives aux procédures expertales sous la conduite de Charles VIGLINO,
- Soirée des greffières qui comme à l'accoutumée a connu un franc succès
- Cocktail qui a suivi notre assemblée générale à la Maison du Barreau en présence de nombreux magistrats,
- Visites techniques organisées par Christel EBNER
- Conférence sur l'amiante de Pierre LAFARGUE.

Dans un second temps, nous avons abordé l'érosion des effectifs de la Compagnie. Cette diminution est, probablement, due à la baisse des missions expertales et à celle, par voie de conséquence, des nominations de nouveaux experts qui ne compensent pas les départs à la retraite.

Être membre de la Compagnie permet de bénéficier de formations, de conseils avisés liés à l'activité exercée et de l'assurance responsabilité des experts négociée à un tarif préférentiel. En contrepartie, l'adhésion doit susciter un réflexe d'appartenance et d'engagement qui se traduit par la participation aux activités et la présence aux événements organisés tout au long de l'année.

Nous avons également constaté que, malgré nos relances, seuls 177 experts étaient à jour de leur cotisation 2025 sur un effectif théorique de 285 membres. Par conséquent, la prochaine édition de l'annuaire dont la sortie est prévue fin mars 2026, comportera uniquement les noms des experts qui seront à jour de leur cotisation au 31 décembre 2025 ; la liste étant arrêtée fin février 2026, il est encore temps de régulariser, le cas échéant, votre situation.

Pour cette nouvelle année 2026, nous vous présentons nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de réussite.

Bien amicalement.

Michel V. VASSILADÈS.

**Article publié dans la Revue Qualité Construction n°212 – sept-oct 2025****Auteur :****Marie Gitton**, avocat au barreau de ParisThème : « *Le trouble anormal de voisinage en zone urbaine* »Article paru dans la revue *Qualité Construction* n°212 (septembre-octobre 2025) - <https://qualiteconstruction.com/revue-qualite-construction/>**FICHE EXPERTISE****Le trouble anormal de voisinage en zone urbaine****L'affaire**

Le 2 juillet 2001, la mairie d'une commune du Sud de la France accorde à Monsieur X un permis de construire pour l'extension de sa villa. Après le rejet des recours en annulation du permis de construire obtenu, le maître d'ouvrage dépose une déclaration d'ouverture du chantier le 30 août 2010.

Madame Y, propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble voisin, affirme que cette construction ne respecte pas le permis de construire et qu'elle subit, de fait, divers troubles de voisinage liés, notamment, à une perte d'ensoleillement et une perte de vue. Par un acte du 15 septembre 2011, elle assigne Monsieur X en justice pour obtenir la démolition de certaines constructions, étant précisé qu'elle est rejointe, après dépôt d'un rapport d'expertise ordonné en référé, par d'autres voisins.

La cour d'appel de Montpellier retient l'existence d'un trouble anormal de voisinage au motif que la construction du mur pignon a réduit de 7,58 mètres à 4 mètres le vide devant l'immeuble des voisins, causant une limitation de vue dont ils disposaient précédemment depuis leur balcon. Elle en déduit qu'il est incontestable que cette limitation affecte les conditions de jouissance et la valeur immobilière des biens, de sorte que le trouble anormal de voisinage est caractérisé.

Monsieur X se pourvoit alors en cassation, critiquant la cour d'appel de ne pas avoir recherché, comme elle y était invitée, si la très forte densité urbanistique de la zone de situation des immeubles en cause n'excluait pas l'anormalité du trouble.

**L'arrêt**

Dans une décision rendue le 27 mars 2025, la Cour de cassation donne raison à Monsieur X qui a construit le mur mitoyen, et censure la cour d'appel sur le fondement du principe selon lequel nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage. Rappelant les motifs retenus par la cour d'appel, la Haute juridiction énonce qu'« *en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'urbanisation de la zone où se trouvaient les immeubles n'était pas de nature à écarter l'existence d'un trouble anormal, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision* » (C. cass, 3<sup>e</sup> ch. civ., 27 mars 2025, n°23-21.076).

**Le commentaire**

Cette décision n'est pas nouvelle (C. cass, 3<sup>e</sup> ch. civ, 17 mai 2018, n°17-18.238 ; C. cass, 3<sup>e</sup> ch. civ, 19 novembre 2015, n°14-23.203). Elle permet de préciser la notion de « trouble anormal de voisinage » que certains propriétaires invoquent lorsque leur environnement se trouve modifié par le fait d'un tiers. Le voisin se sentant « victime » d'un autre peut en effet démontrer que l'ouvrage ou les travaux réalisés pour le construire causent un trouble dépassant les inconvénients normaux du voisinage.

Pour mémoire, c'est une analyse *in concreto* à laquelle se livrent les juges et la caractérisation de l'anormalité du trouble relève de leur appréciation souveraine.

Le voisin victime n'a pas besoin de démontrer la faute du maître d'ouvrage, seul le caractère « anormal » du trouble est exigé. Le maître d'ouvrage doit alors répondre de plein droit, soit en l'indemnisant, soit en le supprimant.

Ici, les voisins n'ont pas eu gain de cause car nul ne peut se prévaloir d'un droit acquis à l'intangibilité de son environnement et en particulier au bénéfice d'une vue dégagée, notamment dans un milieu de forte densité urbaine (CA Paris 22 novembre 2022, n° RG 20/03227 / CA Paris 12 mars 2024, n°17/03596 ; C. cass, 3<sup>e</sup> ch. civ., 13 septembre 2011, n°10-21.46). C'est assez légitime puisque, par principe, pour faire admettre le trouble anormal de voisinage, il faut apporter la preuve de l'« anormalité ». Or, en ville, il n'est pas anormal de voir des constructions s'élever et l'environnement se modifier.

Cependant, on voit admettre le principe de trouble anormal du voisinage lorsque les demandeurs jouissent de privilèges de vue ou de quiétude de très longue date, ou qu'ils vivent dans des environnements naturels préservés. L'anormalité est alors caractérisée.

L'absence de faute de l'auteur du trouble n'est évidemment pas une cause exonératoire. Tout comme la délivrance d'une autorisation administrative ou la conformité à la loi, au règlement ou au contrat. Seules les causes exonératoires de responsabilités de droit commun peuvent être invoquées : la force majeure ou la faute de la victime qui s'expose volontairement à un trouble dont elle avait ou aurait dû avoir connaissance (c'est le cas notamment pour les riverains de l'aéroport d'Orly [CA Paris, 7 juillet 1995]).

Cette décision rappelle que les propriétaires de biens immobiliers situés dans une zone fortement urbanisée doivent se résoudre au fait que la vie en ville est un environnement mouvant, tout comme le fait de vivre en copropriété. Si le droit protège en effet des troubles anormaux, il fait également en sorte que la tolérance et le vivre ensemble soient préservés et que la moindre modification ou travaux n'ouvrent pas droit à une indemnisation ou à une démolition.

Marie Gitton, avocat au barreau de Paris

La revue **Qualité Construction** est un bimestriel (6 n°/an) publié par l'Agence Qualité Construction : <https://qualiteconstruction.com/revue-qualite-construction/>

## **11 DÉCEMBRE 2025 – CONFERENCE DE PIERRE LAFARGUE L'AMIANTE DANS L'EXPERTISE**

Le 11 décembre 2025, notre confrère Pierre LAFARGUE a brillamment présenté une conférence sur l'amiante qui malgré une audience limitée a été extrêmement appréciée, tant pour les membres de la CIECAP qui y ont assisté que pour les extérieurs (architectes, avocats...) inscrits.

Vous retrouverez ci-dessous le sommaire ainsi que les photos de cette conférence.

### **1. Introduction : L'amiante et l'expertise judiciaire**

- Poids de l'amiante dans les litiges immobiliers et de construction
- Spécificité de l'expertise amiante

### **2. Le risque sanitaire lié à l'amiante**

- Spécificité des fibres d'amiante
- Les différentes pathologies
- La spécificité des pathologies liées à l'amiante

### **3. Les diagnostics amiante : limites et erreurs fréquentes**

- Obligations des propriétaires
- Diagnostics et MPCA (liste A et liste B)
- Erreurs de repérage des MPCA de la liste A et B
- Autres repérages amiante (avant-travaux, avant-démolition)
- Erreurs de repérage dans le cadre d'une démolition ou de travaux lourds

### **4. Le Code du travail et la réglementation applicable**

- L'évaluation des risques en amont et la définition des processus de travail
- Les Moyens de protection collective et individuelle
- Les litiges fréquents
- Les activités de Sous-section 3 et sous-section 4

### **5. Travaux de désamiantage**

- Installations spécifiques à un chantier de désamiantage
- Repli d'une zone 'amiante'
- Contestations sur la conformité des travaux de retrait ou d'encapsulation

### **6. Gestion et arbitrages autour des MPCA**

- Vieillissement des matériaux en amiante-ciment
- Pratiques de gestion au quotidien (maintenance, interventions sur MPCA)
- Dilemmes entre retrait ou maintien en place
- Arbitrages en expertise judiciaire

### **7. Les préjudices multiples liés à l'amiante**

### **8. Notions juridiques rencontrées en expertise**

- Vice caché
- Perte de chance et réparation intégrale
- Devoir d'information du vendeur et vigilance de l'acquéreur

### **9. Le rôle de l'expert judiciaire**

- De nombreux domaines techniques incontournables liés à l'amiante
- Des expertises sous contraintes multiples





**COMPAGNIE DES INGENIEURS EXPERTS PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS**

8 rue du 4 septembre 75002 PARIS  
Tel : 01 44 09 95 78  
Secrétariat : Hélène MERLE  
Email : [secretariat@ingenieurs-expertsjudiciaires.org](mailto:secretariat@ingenieurs-expertsjudiciaires.org)  
Site : <http://www.ingenieurs-expertsjudiciaires.org/>

**COMITÉ DE REDACTION**

*Michel VASSILIADES  
Christel EBNER  
François PARION  
Charles VIGLINO*

*Directeur de la publication  
Rédacteur en chef*