

Chantiers et immeubles voisins : ce que les tribunaux ont jugé en septembre 2026

PAR ME DAVID GOLDSTEIN, AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

En septembre 2026, les tribunaux cités ont le plus souvent ordonné un état des lieux des immeubles voisins avant le début des travaux. Le motif est simple : un chantier important peut abîmer les bâtiments voisins, ou on peut le lui reprocher. Les juges gardent la main sur le contenu de la mission et écartent ce qui ressemble à une direction du chantier ou à un arrêt des travaux.

Un chantier va démarrer près de chez moi : le juge peut-il ordonner un état des lieux ?

Dans ces exemples, les juges ont accepté de faire dresser un état des lieux des immeubles voisins avant les travaux. On parle de "motif légitime" : une raison sérieuse de conserver des preuves en vue d'un éventuel litige. Il suffit que l'impact du chantier soit plausible. Le demandeur n'a pas à prouver qu'un dommage existe déjà.

- [Tribunal judiciaire de Paris, 24 sept. 2026, n° 26/54943](#) : À Paris, la possibilité que le projet touche les bâtiments voisins a suffi pour ordonner une expertise, malgré les réserves du syndicat des copropriétaires.
- [Tribunal judiciaire de Saint-Nazaire, 8 sept. 2026, n° 26/00307](#) : À Saint-Nazaire, une expertise a été ordonnée avant la démolition et le gros oeuvre en centre-ville, sans exigence d'urgence.
- [Tribunal judiciaire de Valenciennes, 29 sept. 2026, n° 26/00222](#) : À Valenciennes, le permis de construire et les plans cadastraux ont montré que les parcelles riveraines pouvaient être touchées.
- [Tribunal judiciaire de Créteil, 15 sept. 2026, n° 26/00824](#) : À Créteil, des éléments rendant crédibles les craintes ont suffi, sans preuve préalable de désordres.

Que peut faire l'expert, et que ne peut-il pas faire ?

Le juge fixe lui-même les points que l'expert doit examiner. Il peut les élargir au parc, à la voirie ou aux réseaux. Il écarte en revanche ce qui dépasse le constat : organiser le chantier, trancher des questions juridiques ou s'introduire chez les voisins sans autorisation précise.

- [Tribunal judiciaire de Rennes, 18 sept. 2026, n° 26/00519](#) : À Rennes, la mission a été étendue à un parc public, mais l'expert forestier demandé n'a pas été désigné.
- [Tribunal judiciaire d'Albertville, 29 sept. 2026, n° 26/00252](#) : À Albertville, l'expert doit établir un état des lieux, sans interdire les travaux ni organiser le chantier.
- [Tribunal judiciaire de Lyon, 22 sept. 2026, n° 26/01465](#) : À Lyon, plusieurs points demandés ont été écartés, comme la définition des travaux ou une autorisation générale d'entrer chez les voisins.
- [Tribunal judiciaire de Grasse, 17 sept. 2026, n° 26/00408](#) : À Grasse, le constat a été ordonné, mais sans avis juridique. L'accès chez les voisins relève d'une autre demande au juge.
- [Tribunal judiciaire de Draguignan, 16 sept. 2026, n° 26/03636](#) : À Draguignan, le juge a jugé qu'un simple constat suffisait et n'a pas désigné d'expert.

Des fissures sont apparues : peut-on faire arrêter le chantier ?

Quand des dommages sont déjà craints ou constatés, les juges cités ont accepté d'examiner la situation. Ils ont pourtant refusé d'arrêter les chantiers. Ils demandent un lien suffisant entre les dégâts et les travaux, ou un danger imminent non maîtrisé.

- [Tribunal judiciaire de Draguignan, 23 sept. 2026, n° 26/03451](#) : À Draguignan, une expertise limitée aux fissures a été ordonnée, mais pas l'arrêt du chantier, faute de lien certain avec les travaux.
- [Tribunal judiciaire de Nice, 18 sept. 2026, n° 26/01427](#) : À Nice, l'arrêt des travaux a été refusé car des mesures de sécurité étaient déjà en place, et des documents techniques ont dû être communiqués.

Qui paie, et qui peut être appelé à l'expertise ?

Dans ces exemples, c'est le maître d'ouvrage, qui demande l'expertise, qui avance les frais. Le juge peut aussi rendre l'expertise commune à d'autres intervenants du chantier ou à des voisins. Ils peuvent alors présenter leurs observations. Les règles de procédure doivent être respectées.

- [Tribunal judiciaire de Lyon, 29 sept. 2026, n° 26/00999](#) : À Lyon, la provision de 6 000 euros a été mise à la charge du demandeur.
- [Tribunal judiciaire de Créteil, 15 sept. 2026, n° 26/00921](#) : À Créteil, l'expertise a été rendue commune à des sous-traitants et à des voisins, qui doivent être convoqués par l'expert.
- [Tribunal judiciaire de Saint-Malo, 24 sept. 2026, n° 26/00010](#) : À Saint-Malo, l'extension de la mission sur des réseaux sectionnés a été refusée car l'expert et les parties n'avaient pas été consultés.

En pratique

- Si vous êtes voisin d'un projet, lisez l'assignation reçue et notez vos réserves avant l'audience.
- Si vous préparez des travaux, demandez le constat bien avant le démarrage : un juge peut refuser de fixer une réunion en urgence.

- Faites décrire précisément les points à examiner : l'expert ne peut ni diriger le chantier ni donner d'avis juridique.
- Conservez photos, constats de commissaire de justice et échanges : ils peuvent aider à rendre crédibles des fissures.
- Prévoyez le coût : le demandeur avance en général la provision et les dépens.

Questions fréquentes

Dois-je prouver des dégâts pour obtenir un état des lieux avant travaux ?

Dans plusieurs décisions de ce mois, non. Il suffit d'avoir un motif sérieux : l'importance des travaux ou leur proximité peuvent rendre un dommage plausible. Chaque juge apprécie la situation.

Le juge peut-il arrêter un chantier à cause de fissures ?

Les exemples de septembre montrent que c'est difficile. Les juges ont refusé l'arrêt quand le lien avec les travaux n'était pas certain ou quand des mesures de sécurité existaient. Ils ont plutôt ordonné une expertise.

Qui paie l'expertise préventive ?

Dans les décisions citées, c'est le maître d'ouvrage qui avance les frais et supporte les dépens. Cela n'empêche pas un débat ultérieur sur la responsabilité en cas de dommage.

Pour aller plus loin, voir notre page [Référé préventif avant travaux](#).

Vous êtes dans une situation comparable ? [Déposez votre dossier](#) : nous vous répondons après étude des pièces.

Article rédigé avec l'assistance d'un outil d'intelligence artificielle, à partir de décisions publiées en open data (Judilibre), puis relu par un avocat du cabinet.

Cette fiche en ligne, avec les liens et les mises à jour :

<https://monceaulitis.com/actualites/construction-et-voisinage/ce-que-les-tribunaux-ont-juge-chantiers-et-voisins-septembre-2026>

Une question sur votre situation ? Déposez votre dossier sur [monceaulitis.reasolve.com](https://monceaulitis.com/reasolve.com), écrivez à contact@monceaulitis.com ou appelez le 01 56 79 00 00.

Information générale à jour à la date indiquée. Elle ne remplace pas une consultation : chaque situation dépend des pièces du dossier.