



LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE





SOMM- AIRE

1. Un rapport de voisinage _____ p.4

- Quels éléments confèrent la qualification de voisin ?

2. Un trouble anormal de voisinage _____ p.5

- Quels critères caractérisent un trouble anormal ?
- Quels sont les différents types de troubles anormaux de voisinage ?

3. Le régime de responsabilité _____ p.6

- L'auteur du trouble doit-il commettre une faute pour engager sa responsabilité ?
- Quels éléments sont nécessaires à la mise en œuvre de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage ?

4. Les recours de la victime en cas de trouble du voisinage _____ p.6

- Qui est fondé à agir en justice ?
- Quel est le délai de prescription ?
- Quel est le tribunal compétent ?

Le trouble anormal de voisinage est une notion vaste qui se définit par une nuisance liée à un comportement anormal du voisin. La nuisance a un impact tel sur le voisin qu'elle en trouble la jouissance paisible de son bien. Le voisin indélicat auteur du trouble a donc l'obligation de tempérer ses agissements en prenant en considération les probables désagréments qu'il pourrait causer à son voisin. Le concept de trouble de voisinage constitue en ce sens une limite à la liberté absolue conférée par le droit de propriété. Elle vient confirmer l'adage selon lequel la liberté des uns s'arrête où commence celle des autres et appuyer l'article 544 du code civil qui dispose que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

La théorie des troubles de voisinage est une création prétorienne. Elle trouve son fondement dans un ancien arrêt de la cour de cassation du 27 novembre 1944. Le litige portait sur les désagréments provoqués par la fumée émanant des cheminées d'un établissement qui se propageait sur les propriétés voisines. La cour a retenu qu'il suffisait que le trouble ait un caractère anormal pour obliger son auteur à le réparer. Par la suite la cour de cassation a reconnu dans un arrêt du 4 février 1971 que l'existence d'une faute n'était pas nécessaire pour rechercher la responsabilité de l'auteur. Enfin dans un arrêt du 19 novembre 1986 la cour a affirmé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage et fait des troubles de voisinage un régime de responsabilité autonome.

L'objectif de cette note est de faire le point sur les éléments constitutifs du trouble anormal de voisinage et d'analyser les recours possibles.

1. Un rapport de voisinage

■ Quels éléments confèrent la qualité de voisin ?

Il faut une proximité pour caractériser le rapport de voisinage. Le fonds occupé par le voisin n'est pas obligatoirement contigu ou mitoyen. Il n'est pas nécessaire d'être un voisin direct pour subir un trouble anormal de voisinage. Il suffit d'être victime du trouble et habiter une zone de proximité pour avoir la qualité de voisin. La victime peut être propriétaire, locataire ou usufruitier. Par ailleurs il n'est pas nécessaire de résider sur le fonds pour être reconnu comme voisin. La jurisprudence a constamment étendu la notion de voisin afin de faciliter la réparation du préjudice causé par le trouble de voisinage.



Il ne faut pas obligatoirement être un voisin direct pour subir un trouble anormal de voisinage. Le fonds occupé par le voisin n'est pas forcément contigu ou mitoyen.

FOCUS

Dans le but de faciliter l'indemnisation des victimes en cas de dommages, la jurisprudence a étendu la notion de voisin, notamment dans le domaine de la construction immobilière.

Auparavant seul le maître d'ouvrage pouvait voir sa responsabilité engagée pour troubles de voisinage. Désormais la jurisprudence reconnaît la responsabilité de l'entreprise de construction en lui attribuant la qualification de voisin occasionnel (Cassation 3 e civ 22 juin 2005).

La jurisprudence a par la suite étendu la qualification de voisin aux différents intervenants dans le processus de construction tels les architectes ou bureau d'études (cass.3° civ 2 avril 2011).

Ainsi la victime peut agir contre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Toutefois la responsabilité de l'entrepreneur ne peut être établie qu'à la condition que le trouble soit en relation directe avec la mission qui lui a été confiée (civ 3e 9 février 2011).

2. Un trouble anormal de voisinage

■ Quels critères caractérisent un trouble anormal ?

Le caractère anormal du trouble est un champ vaste. L'anormalité selon la Cour de cassation se caractérise par un dommage qui excède la mesure habituelle inhérente au voisinage (Civ. 3ème, 24 octobre 1990).

Le trouble doit constituer une nuisance, une gêne assez significative pour contrarier le voisin dans la jouissance de son bien.

La jurisprudence va retenir comme critère :

a) la fréquence et la durée du trouble

Ainsi une nuisance occasionnelle ou singulière ne constituera pas un trouble anormal de voisinage.

b) le moment ou le trouble se produit (jour/ nuit),

Selon l'instant où se produit la nuisance, les critères de qualification du trouble diffèrent. Le bruit peut causer un trouble de voisinage la journée dès lors qu'il est répétitif (cass civ 2e février 2005) et intensif alors que la nuit le critère de répétition et d'intensité n'est pas nécessaire pour être qualifié de tapage nocturne¹.

c) la localisation du trouble.

Selon la zone où se situe le trouble, la caractérisation du trouble de voisinage sera plus ou moins indulgente. Les nuisances sonores en zone industrielle ne recevront pas forcément la même qualification qu'en une zone résidentielle. De la même manière en fonction de la localisation du trouble, à la campagne ou en ville, les critères d'appréciation diffèrent.



Le trouble doit constituer une nuisance, une gêne assez significative pour contrarier le voisin dans la jouissance de son bien.

Quels sont les différents types de troubles anormaux de voisinage ?

a) On peut distinguer trois types de nuisances sonores :

Les bruits causés par une personne qu'il soit locataire ou propriétaire (le chahut provoqué par les enfants du dessus, la dispute d'un couple)

Les bruits causés par une chose (instrument de musique², chaîne hi-fi, TV)

Les bruits causés par un animal (les aboiements d'un chien, le chant d'un coq³)

b) Les nuisances olfactives peuvent aussi bien provenir d'un particulier (barbecue) que d'un professionnel (usine, élevage de bétail).

c) Les nuisances liées à une activité professionnelle

Il s'agit des bruits liés à l'exploitation d'un bar, d'un restaurant d'une boîte de nuit. Dans ces cas le propriétaire doit veiller à respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas être en infraction. Par ailleurs il n'est pas possible au plaignant d'obtenir une réparation si l'activité en cause existait avant son installation dans le voisinage.

FOCUS Le législateur et la jurisprudence ne définissent pas de critères précis pour la qualification du trouble de voisinage. La caractérisation du trouble sera donc soumise à l'appréciation souveraine du juge. Ainsi un même trouble en fonction de sa fréquence, du moment et du lieu de sa survenance aura des conséquences différentes.

¹ Code pénal : article R623-2

² CA Lyon 23 décembre 1980

³ CA Dijon 2 avril 1987

3. Le régime de responsabilité des troubles anormaux de voisinage

■ L'auteur du trouble doit-il commettre une faute pour engager sa responsabilité ?

Selon l'article 1240 du code civil : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

Ainsi pour engager la responsabilité délictuelle du fait personnel il faut la combinaison de 3 éléments : un fait générateur constitutif d'une faute, un préjudice ainsi qu'un lien de causalité.

Dans le cas du trouble de voisinage les juges peuvent condamner sans avoir à rechercher une faute. Il s'agit donc d'une responsabilité objective. Il suffira alors de prouver un trouble manifestement excessif pour rechercher la responsabilité du voisin à l'origine de la nuisance.



La victime n'a pas à démontrer l'existence d'une faute mais seulement la présence du trouble pour engager la responsabilité du voisin.

Quels éléments sont nécessaires à la mise en œuvre de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage ?

En l'absence de faute il suffira de prouver un préjudice ainsi qu'un lien de causalité entre celui-ci et le trouble de voisinage.

A) Un préjudice

Il appartient à la victime de prouver la réalité du dommage qu'elle a subi.

Il peut être de nature matérielle ou corporelle. Ainsi les affections oculaires imputées à des poussières de graines de ricin (Cass. 2e civ. 22 octobre 1964) ou les troubles névrotiques dus au bruit d'un élevage intensif de poulets (civ 2e 27 mai 1974) sont reconnus comme des préjudices corporels.

B) Un lien de causalité entre le trouble et le préjudice

L'auteur du dommage devra réparer le préjudice qui est la conséquence du trouble de voisinage. La victime doit donc non seulement prouver le trouble mais aussi le lien de causalité l'unissant au dommage (Civ. 1re, 1er mars 1977).

4 Code de l'environnement : article L571-1

4. Les recours en cas de troubles anormaux de voisinage

■ Qui est fondé à introduire une action en justice ?

Il peut s'agir du locataire, du propriétaire, ou de l'usufruitier.

Le voisin victime dispose d'un arsenal législatif et réglementaire⁴ important qui encadre certaines nuisances et prévient les troubles de voisinage qui en découlent.

Par ailleurs en matière locative l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 permet au voisin d'agir contre le propriétaire bailleur lorsque le locataire est à l'origine du trouble de voisinage. Il a l'obligation d'utiliser les droits dont il dispose afin de faire cesser le trouble.

■ Quel est le délai de prescription ?

L'action pour trouble anormal de voisinage ne constitue pas une action réelle immobilière mais une action en responsabilité extracontractuelle soumise à la prescription de 5 ans en vertu de l'article 2224 du Code civil⁵.

■ Quel est le tribunal compétent ?

Le règlement du litige à l'amiable est préconisé. Il faut dans un premier temps tenter de s'adresser directement au voisin indélicat avant de lui adresser une mise en demeure par courrier recommandé avec AR si le trouble ne cesse toujours pas.

La victime peut aussi alerter la police municipale notamment afin de faire respecter la réglementation relative aux différents types de nuisances élaborée par la municipalité⁶. Dans une copropriété le voisin devra prendre connaissance du règlement de copropriété et alerter le syndic.

En cas de persistance du litige il sera nécessaire de saisir un conciliateur de justice auprès d'une maison de justice et du droit ou du tribunal de proximité du lieu de l'immeuble

En cas d'échec de la conciliation il appartiendra au juge du tribunal de proximité du lieu de l'immeuble de trancher et de constater l'existence du trouble de voisinage. Si le montant des dommages et intérêts demandés est supérieur à 10 000 euros le tribunal judiciaire sera compétent.

Si le trouble de voisinage constitue une infraction pénale⁷ (tapage nocturne par exemple), il faudra porter plainte et saisir une juridiction pénale (tribunal de police ou juge de proximité pour les contraventions des quatre premières classes, et tribunal correctionnel pour les délits).

En fonction de la nature du trouble le voisin contrevenant peut se voir imposer différentes mesures : des dommages intérêts⁸, la cessation de son activité, la résiliation du bail, une amende⁹ notamment.

FOCUS La difficulté en cas de troubles anormaux de voisinage est de caractériser le préjudice subi par la victime. Afin de prouver l'existence de ce trouble différents modes de preuves sont recevables tel le constat d'huissier, l'attestation de voisins, les certificats médicaux, les courriers échangés avec l'auteur du trouble

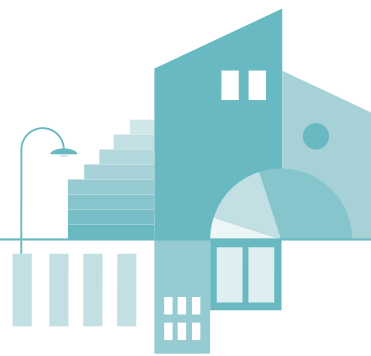
⁵ Civ. 2e 7 mars 2019

⁶ Code général des collectivités territoriales : articles L2212-1 à L2212-5-1

⁷ Code pénal : article R623-2

⁸ CA Paris 2 mai 1983

⁹ Code de procédure pénale : articles R48-1 à R49-8





**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°59 juillet – 2024