



Le trouble anormal du voisinage, une notion complexe

Fiche pratique publié le 12/09/2019, vu 5735 fois, Auteur : [Légavox](#)

Le bruit constitue à n'en pas douter un fléau moderne. S'érigant en rempart contre les dérives acoustiques, le trouble anormal du voisinage constitue une notion centrale de notre droit, qui apparaît bien plus complexe qu'il n'y paraît.

La notion de **trouble anormal de voisinage** trouve son origine dans celle d'**abus de droit**, dont les bases ont été jetées dans un arrêt de chambre des requêtes en date du **3 août 1915**, dit **arrêt « Clément-Bayard »**. Confrontée à un conflit de voisinage, la Cour de cassation a estimé dans cet arrêt que l'érection sur un terrain de structures métalliques destinées à crever des ballons dirigeables décollant et atterrissant sur un terrain voisin constituait un **abus de droit de propriété**, ces structures n'étant **destinées qu'à nuire**, puisqu'elles n'avaient alors pas d'autre utilité. C'est ainsi que s'imposa la formule, bien connue aujourd'hui de tous, selon laquelle les **droits de chacun cessent là où commencent ceux des autres**.

Ce n'est que bien plus tard, dans un arrêt du **19 novembre 1986**, que la Cour de cassation évoquera clairement la notion de trouble anormal du voisinage, dans une formule sans concession : « **nul ne doit causer à autrui un trouble anormal du voisinage** »^[1]. Cette notion va très rapidement s'imposer en tant que régime à part entière, sa particularité étant de pouvoir être **mis en œuvre sans qu'il ne soit nécessaire de prouver une faute de la part de l'auteur du trouble**.

Sa mise en œuvre repose sur **plusieurs critères**. Il faut en premier lieu caractériser un rapport de **voisinage**, la notion de voisin étant entendue très largement. A cet égard, la question de la proximité géographique n'est pas aussi importante que celle de la portée de la gêne occasionnée. Ainsi, le rapport de voisinage peut être caractérisé dès lors qu'une personne se trouve être incommodée par l'activité d'un tiers sur son fonds. C'est ainsi que s'entendra sur plusieurs kilomètres, par exemple, le voisinage d'un aéroport.

La notion de trouble est elle aussi prise en compte de façon assez large. Elle vise tout **comportement susceptible de faire l'objet d'une dérive**. Leur champ est donc très varié : bruits^[2], odeurs^[3], pollutions^[4], perte d'une vue dégagée^[5], ensoleillement^[6]. L'atteinte à l'esthétisme d'une zone géographique peut également être reconnue comme constitutive d'un trouble anormal du voisinage. C'est ainsi que peut être condamné pour trouble anormal du voisinage l'auteur de l'arrachage de plantations en vue d'y édifier, à la place, un transformateur électrique^[7].

Toutefois, si la notion *a priori* simple de trouble anormal du voisinage est si mal comprise, c'est notamment parce que le critère de l'**anormalité de ces troubles**, essentiel pour pouvoir aboutir à la condamnation, est souvent sous-estimé. En effet, contrairement à une idée reçue, l'anormalité ne se résume pas toujours à une simple analyse du trouble en lui-même, mais doit également tenir compte du **contexte environnemental dans lequel il se manifeste**.

Un comportement venant à troubler la tranquillité du voisinage ne sera donc aucunement condamné s'il apparaît, aux yeux des magistrats, comme normal. Leur **anormalité** doit en effet être **appréciée souverainement par les juges du fond**, en fonction des circonstances de temps et de lieu, donc au regard de l'environnement dans lequel s'inscrit le comportement troublant[8]. Ainsi, un chant de coq ne constituera pas un trouble anormal du voisinage dès lors qu'il se produit dans une commune rurale et éloignée du centre-ville, quand bien même il gênerait certains riverains le trouvant trop sonore ou matinal[9].

Pour finir, la notion de préoccupation occupe une place centrale dans le cadre de l'appréciation d'un trouble anormal du voisinage. Selon l'article **L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation**, « *les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, 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* ».

Selon ce texte, quand bien même un trouble anormal du voisinage serait caractérisé, celui qui cherche à s'en prévaloir pourra se voir opposer l'argument selon lequel ce trouble aurait dû pouvoir être décelé au moment de son installation dans la zone où peut être constatée la nuisance. Cette exception ne vaut toutefois qu'à condition que l'activité en cause soit régulière et n'ait pas subi de modifications postérieures à l'installation du plaignant dans le voisinage.

Cette **exception de préoccupation**, vivement débattue dans le domaine juridique, a toutefois été fortement atténuée par la Cour de cassation dans un **arrêt du 10 juin 2004[10]**, qui considère que cette théorie n'est **pas applicable aux activités ne faisant l'objet d'aucune réglementation**. Ainsi, les juges ont pu décider qu'un golf, activité non soumise à réglementation, ne pouvait se prévaloir d'une exception de préoccupation pour s'exonérer de sa responsabilité en cas de trouble anormal du voisinage résultant de l'exercice régulier de son activité.

La notion de trouble anormal du voisinage est donc bien une notion complexe, qui ne doit en aucun cas être sous-estimée.

Karim Jakouloff
Docteur en droit

Sources :

[1] Civ., 19 novembre 1986, *Bull. civ.* II n° 172 p. 116.

- [2] V. par ex., Civ. 2^{ème}, 12 janvier 1966, *D.* 66.473.
- [3] V. par ex., Civ.2^{ème}, 19 nov. 1986, *Gaz Pal* 1987.1 somm. p.27.
- [4] V. par ex., Civ. 3^{ème}, 13 mai 1987, *Gaz. Pal.* 1987.2.Pan. 206.
- [5] CA Dijon, 29 juin 1989, *D.* 1991, somm. 22, obs. A. Robert.
- [6] CA Rouen , 16 oct. 1984, *Gaz. Pal.* 1986.1. Somm.38.
- [7] Civ. 2^e. 23 oct. 2003, *Droit et patr.*, n°124, mars 2004., p.91.
- [8] Civ. 3^{ème}, 3 novembre 1977, *D.* 78.434, N. Caballero.
- [9] TI Rochefort-sur-Mer, 5 sept. 2019, RG n° 11-19-000233.
- [10] Civ. 2^e, 10 juin 2004, n° 03-10434, *RDI* 2004.348, obs. F.G. Trébulle.

Vous avez apprécié cet article et êtes intéressé par le droit de l'immobilier? Découvrez-en d'autres :

- [*Travaux sur mur porteur sans autorisation préalable des autres copropriétaires : Attention aux sanctions !*](#)
- [*Le droit de propriété, un droit absolu*](#)
- [*Airbnb et les pièges de la sous-location non autorisée*](#)