



Comment réagir face aux troubles anormaux du voisinage ?

publié le 30/11/2015, vu 9785 fois, Auteur : [Yaya MENDY](#)

La Cour de cassation affirme l'existence d'un principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage.

Si en principe le droit de propriété est absolu, son usage ne doit pas cependant créer des troubles excessifs à des tiers, sous peine de voir la responsabilité de l'auteur des troubles engagée.

En effet, la Cour de cassation affirme l'existence d'un principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage. C'est la théorie des troubles anormaux de voisinage.

La théorie des troubles anormaux de voisinage permet de rechercher la responsabilité d'un voisin en cas de trouble excessif.

Cette théorie a pu être fondée, pendant longtemps, sur une faute au sens de l'article 1382 du Code civil, fameux texte fondateur de la responsabilité civile, mais aujourd'hui la jurisprudence retient la responsabilité du propriétaire même sans une telle faute.

Ainsi, il y a trouble anormal de voisinage engageant la responsabilité de son auteur si la gêne occasionnée excède les inconvénients normaux de voisinage.

C'est donc un régime autonome et très original de responsabilité, un régime de responsabilité en réalité sans aucune faute et qui est appuyé sur la seule gravité du préjudice causé aux voisins.

La jurisprudence va même se développer au-delà simplement des actes des propriétaires en retenant la responsabilité de ceux qu'on a appelé les voisins occasionnels ou intellectuels.

En effet, par un arrêt du 22 juin 2005, la Cour de cassation a retenu la responsabilité d'un constructeur intervenant sur un chantier de rénovation en considérant que : « **le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, et les constructeurs à l'origine de celles-ci sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes, sur le fondement de la prohibition du trouble anormal de voisinage, ces constructeurs étant, pendant le chantier, les voisins occasionnels des propriétaires lésés** » (Civ. 3ème, 22 juin 2005, pourvoi n° 03-20068).

Par ailleurs, l'examen de la jurisprudence révèle que toutes sortes de nuisances peuvent être des troubles anormaux : des fumées, des poussières, des odeurs, des bruits, des fissures, des pollutions de l'eau, du sol, également des troubles divers d'agrément, des privations de lumière, des perturbations dans la réception des ondes radio, des ondes télévisuelles et autres ondes, cela peut aussi être des chenaux bouchés par des masses de feuilles. . . et même le simple trouble esthétique.

C'est ce qui ressort d'une affaire tout à fait extraordinaire jugée par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation le 23 octobre 2003.

En l'espèce, des voisins d'un centre commercial s'étaient plaints d'une gêne visuelle due à l'installation d'un transformateur électrique à proximité de leurs propriétés. Les voisins estimaient en effet que ce transformateur n'était pas beau. Ils s'en sont plaints et ils ont obtenu gain de cause en justice (Civ. 2ème, 23 octobre 2003, pourvoi n° 02-16303).

De même dans un arrêt de la deuxième chambre civile du 24 février 2005, la Cour de cassation a considéré que le simple risque d'incendie constitue un trouble anormal de voisinage.

L'affaire concernait une agricultrice qui avait entreposé sur un terrain de la paille. Mais les voisins s'en étaient plaints parce qu'ils estimaient que le stockage de paille en limite de propriété et à proximité immédiate de leur habitation faisait courir un risque d'incendie à leur immeuble en raison du pouvoir de combustion particulièrement rapide de la paille. Ce simple risque d'incendie a donc été jugé comme constitutif d'un trouble anormal de voisinage (Civ. 2ème, 24 février 2005, pourvoi n° 04-10362).

Il apparaît donc que la théorie jurisprudentielle des troubles anormaux du voisinage représente une étape très importante dans la protection des voisins subissant un préjudice du fait de l'exercice par un propriétaire de ses prérogatives.

Toutefois, ce régime de responsabilité sans faute fondé sur la prohibition des troubles anormaux du voisinage suppose la réunion de certaines conditions.

I. Les conditions de mise en œuvre de la théorie des troubles du voisinage

Pour que la responsabilité du propriétaire soit engagée sur le fondement des troubles anormaux du voisinage :

1°) Il suffit qu'un dommage soit causé aux voisins par un exercice licite des prérogatives par un propriétaire.

En effet, dans cette théorie des troubles anormaux du voisinage, c'est un exercice licite des prérogatives du propriétaire qui est en jeu. Si cette exercice n'était pas licite, nous serions alors en présence d'une faute et ce sont les règles de la responsabilité civile qui auront à s'appliquer.

En outre, comme nous l'avons souligné plus haut, il n'est pas nécessaire qu'une faute soit caractérisée. Le voisin a pu prendre toutes les précautions concevables, il n'en sera pas moins éventuellement tenu pour responsable de troubles du voisinage.

Ce qui importe au fond c'est seulement que le dommage causé par le voisin dépasse la limite des inconvénients normaux du voisinage.

La détermination du seuil de ce qu'est la normalité est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond et cela est indépendant de l'existence ou de l'absence éventuelle d'une autorisation administrative d'exploiter l'activité qui est source de nuisances pour les voisins.

Tout de même, le caractère anormal du trouble suppose toujours une situation persistante et continue. On peut dire que l'anormalité du trouble au voisinage ne se conçoit pas à propos d'une simple gêne très passagère.

En revanche, si la gêne dure ou même si elle revient très régulièrement, cela peut constituer un trouble anormal de voisinage.

C'est ce qui ressort d'une affaire rendue le 31 mai 2000 par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation. En espèce, le propriétaire d'un terrain le donnait en location, chaque été depuis plusieurs années, au Syndicat national des artisans forains, lequel le mettait à la disposition de forains qui y installaient divers manèges et attractions. Cependant, une des voisins s'est plainte des bruits provenant d'un parc d'attractions installé sur un terrain situé à environ 500 mètres de chez elle. Ce fait a donc été jugé comme caractérisant un trouble anormal du voisinage (Civ. 2ème, 31 mai 2000, pourvoi n° 98-17532).

2°) Dans certains cas cependant, le droit à réparation de la victime du trouble est subordonné à l'absence de préoccupation par l'auteur du trouble

Cette préoccupation peut être collective ou individuelle.

Il y'a une préoccupation collective, si l'auteur des nuisances était déjà installé dans un quartier très industriel lorsqu'un nouveau propriétaire d'une parcelle a fait édifier une maison. Ce dernier ne pourra pas par la suite se plaindre de l'anormalité des troubles du voisinage. Dans ce cas, on peut dire ici que la mesure de la normalité ne sera jamais dépassée, ça restera toujours normal.

Quant à la préoccupation individuelle, c'est le cas où il y avait un exploitant d'une installation qui était déjà en place depuis un certain temps lorsque d'autres personnes sont venues s'installer aux alentours. Elles se plaignent par la suite de la nuisance que produit l'activité de celui qui était déjà installé.

Cette préoccupation individuelle n'était pas jugée par la jurisprudence comme constitutive d'une cause d'exonération (c'est-à-dire un fait justificatif de nature à exonérer le propriétaire auteur des nuisances de sa responsabilité).

Mais la loi du 4 juillet 1981 a posé à l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, une immunité pour les activités agricoles, industrielles ou commerciales entraînant des nuisances à des bâtiments voisins, dès lors que le permis de construire de ces bâtiments voisins a été demandé alors que ces activités existaient déjà et qu'elles s'exerçaient conformément aux lois et règlements.

Ainsi, par exemple, si vous vous installez à proximité d'un aéroport qui fonctionne déjà, vous ne pourrez pas vous plaindre par la suite d'être gêné par celui-ci.

Il nous reste à présent à envisager les conséquences d'un trouble anormal de voisinage.

II. Conséquences en cas de caractérisation de troubles anormaux du voisinage

Lorsqu'un trouble anormal du voisinage est caractérisé, la responsabilité de son auteur peut être engagée.

A cet effet, divers préjudices peuvent être indemnisés.

Le juge peut condamner les responsables à indemniser le préjudice de jouissance, le préjudice d'exploitation ou encore des pertes de loyers...

Il pourra dans certains cas ordonner la réalisation de travaux ou à tout le moins le versement de dommages et intérêts.

Le juge peut aussi, mais pas toujours, interdire l'auteur des troubles de persévérer à l'avenir dans l'agissement gênant.

Cependant, une interdiction de persévérer ne sera pas prononcée dans deux cas :

- Dans l'hypothèse où la cessation du trouble supposerait des mesures telles que l'arrêt complet de l'activité ou des mesures hors de proportion avec les nuisances causées.

- Et puis dans le second cas c'est celui où l'établissement source de dommage anormal fonctionne en vertu d'une autorisation administrative.

Dans ces deux hypothèses, les tribunaux judiciaires ne peuvent allouer que des dommages et intérêts accompagnés, tout au plus, lorsque cela est réalisable, de l'injonction de procéder à des travaux destinés à réduire les nuisances.