

Les troubles anormaux de voisinage : bien vivre ensemble

Les objectifs de la séance

- Comprendre le **fondement juridique** du trouble anormal de voisinage
- Identifier les **critères d'appréciation retenus par les juges**
- Découvrir les **principaux types de troubles reconnus**
- Connaître les **responsabilités et recours possibles**
- Apprendre les **bons réflexes de prévention** en copropriété

Question pour vous :

- D'après vous, quelle nuisance cause le plus de conflits entre voisins ?

Plan de la présentation

○ Le principe fondamental et le cadre légal
Les conditions de la responsabilité

Les critères retenus par les juges
Les principaux types de troubles
Les responsables et recours possibles
La check-list “avant de se plaindre”
Synthèse et conclusion

Le principe juridique

- Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage."
 - Responsabilité **objective** (sans faute)
 - Il suffit de prouver l'**anormalité du trouble**, pas la faute du voisin.
- Fondement : **article 1253 du Code civil** (responsabilité de plein droit)

Cadre légal et exceptions

- Références légales :
 - **Article 1253 du Code civil** : responsabilité de plein droit en cas de trouble anormal
 - **Article L.311-1-1 du Code rural et de la pêche maritime** :
Pas de responsabilité pour certaines activités agricoles préexistantes
- Exceptions :
 - Activités **agricoles**, **artisanales** ou **industrielles** antérieures
 - Si elles respectent les normes légales et environnementales

Fondement jurisprudentiel : l'affaire Clément-Bayard (1915)

Affaire Clément-Bayard (Cour de cassation, 1915)

Un industriel aéronautique fait voler ses dirigeables

Son voisin installe de grandes pointes en fer pour les endommager

La Cour condamne le voisin pour **abus de droit**

Principe posé : *l'usage d'un bien ne doit pas nuire à autrui.*

La notion d'anormalité

Un trouble devient “anormal” lorsqu'il dépasse :

- Les **inconvénients normaux** du voisinage
- Les **usages locaux** (ville / campagne)
- Les **limites de la tolérance sociale**

Appréciation par les juges au cas par cas.

À retenir :

- Le trouble de voisinage engage une **responsabilité sans faute**
- Fondement : **article 1253 du Code civil**
- Principe dégagé par la **jurisprudence Clément-Bayard (1915)**
- Évaluation **in concreto** par les juges
- Seule l'**anormalité du trouble** suffit à obtenir réparation

Les critères d'appréciation des juges

○ L'évaluation “in concreto”

Les juges apprécient au cas par cas :

- L'**intensité**, la **durée** et la **répétition** du trouble
- Le **contexte local** (urbain / rural / industriel)
- La **sensibilité de la victime**
- Le **comportement du responsable**

C'est une évaluation “in concreto”, c'est-à-dire adaptée à chaque situation.

L'intensité, la durée et la répétition

○ Premier critère : l'intensité du trouble

- Plus le trouble est **fort** et **répété**, plus il devient anormal
- Les juges examinent la **fréquence** et la **persistence**
- Un fait **isolé** ne suffit pas

Cass. civ., 27 novembre 1991 : nuisance sonore répétée → responsabilité sans faute.

Le contexte

○ Deuxième critère : le contexte

- Les juges tiennent compte du **lieu** et des **usages locaux**
- Ce qui est normal en **ville** peut être anormal à la **campagne**, et inversement
- Les **activités préexistantes** sont souvent tolérées

Art. L.311-1-1 du Code rural : pas de responsabilité pour activités agricoles conformes et antérieures.

La sensibilité de la victime

○ Troisième critère : la sensibilité du plaignant

- La santé, l'âge ou l'activité peuvent influencer l'appréciation
- Les juges tiennent compte des situations particulières

CA Paris, 13 mars 1998 : nuisances nocturnes aggravées par la fragilité du plaignant → trouble anormal reconnu.

La durée, la répétition et les horaires.

La conduite du responsable

○ Quatrième critère : la conduite du responsable

- Le juge examine la **bonne foi** et la **diligence** du voisin
- Une **absence de précaution** ou un **abus de droit** aggravent la responsabilité

Principe issu de Clément-Bayard (1915) : l'usage du droit ne doit pas être malveillant.

Synthèse : une appréciation souple mais encadrée

○ Appréciation des juges :

Appréciation **in concreto**, cas par cas

Importance du **contexte** et des **usages**

Prise en compte de la **bonne foi** et de la **fragilité**

Jurisprudence cohérente mais souple

La tolérance reste la règle, l'abus l'exception.

Les différents types de troubles

- Deux grandes catégories de troubles :

Selon leur nature → bruit, odeur, lumière, vibrations, animaux, végétation...

Selon leur origine → particuliers, professionnels, agricoles

Appréciation au cas par cas par le juge civil.

Les bruits

- **Les bruits : la première source de litiges**
 - Bruits domestiques : musique, pas, électroménager
 - Bruits professionnels : bars, chantiers, commerces
 - Bruits d'animaux : chiens, volatiles, etc.
- Cass. civ., 15 novembre 1988 : bruits répétitifs = trouble anormal de voisinage.
- Critères : intensité, durée, horaire, fréquence.

Odeurs, fumées, poussières

○ Les odeurs et fumées : un trouble “olfactif” fréquent

- Barbecues, cuisines, cheminées
- Fumées de cigarettes, encens, solvants
- Émanations industrielles ou agricoles

CA Montpellier, 2 mai 2012 : odeurs de fumier → pas de trouble si activité agricole antérieure.

CA Lyon, 10 mars 2015 : fumées persistantes de barbecue → trouble anormal.

Vibrations et trépidations

○ Les vibrations et trépidations

- Provenant de travaux, machines, circulation
- Risque de fissures, désordres structurels

Cass. civ., 23 juin 2016 : maître d'ouvrage responsable des nuisances liées au chantier, même sans faute.

○ Responsabilité objective : *le trouble suffit.*

Lumière, ensoleillement et esthétique

○ Lumière et perte de vue : troubles visuels reconnus

- Éblouissements (panneaux solaires, éclairages artificiels)
- Perte d'ensoleillement / impression d'enfermement
- Atteinte à la vue ou au cadre de vie

CA Rouen, 4 avril 2019 : reflets de panneaux photovoltaïques = trouble anormal.

CA Douai, 2017 : sensation de claustrophobie = trouble anormal.

Animaux et végétation

- Abolements, cris, invasion d'oiseaux ou d'insectes
- Branches ou racines dépassant la limite de propriété
- Plantes ou haies privant de lumière

CA Rennes, 6 juin 2018 : abolements continus = trouble anormal.

Cass. civ., 24 janv. 2019 : racines empiétant sur le terrain voisin = trouble.

Synthèse

○ Les types de troubles reconnus :

- Bruits
- Odeurs / fumées
- Vibrations
- Lumières / ensoleillement
- Animaux / végétation

Les responsables possibles

- **Le propriétaire** du bien
- **L'occupant** (locataire, usufruitier, occupant de fait)
- **Le bailleur**, tenu d'assurer la jouissance paisible
- **Le maître d'ouvrage / entrepreneur** (chantier, travaux)
- **Le syndicat de copropriété**, si trouble collectif

Cass. civ., 19 nov. 1986 : responsabilité du propriétaire, même sans faute personnelle.

La responsabilité du bailleur et du syndicat

○ Bailleur :

- Obligation de garantir la **jouissance paisible** du bien loué
- Doit agir contre son locataire fautif

○ Syndicat de copropriété :

- Peut agir en justice si le trouble touche **l'immeuble entier**
- Peut aussi être mis en cause s'il **n'agit pas** pour faire cesser la nuisance

Cass. civ., 8 juill. 1998 : bailleur condamné pour inaction face aux nuisances de son locataire.

Les recours amiables

○ Avant le contentieux : les solutions amiables

Discussion directe et courtoise

Courrier simple ou recommandé

Information du **syndic** ou du **conseil syndical**

Conciliation ou médiation (gratuite)

Constat d'huissier si le trouble persiste

Art. 750-1 CPC : la tentative de conciliation est obligatoire pour les petits litiges civils.

L'action judiciaire

○ Action en justice : les étapes

- Juridiction compétente : **tribunal judiciaire** du lieu du trouble
- Demande : **réparation du préjudice** (dommages et intérêts, injonction)
- Preuves : constats, témoignages, mesures d'expertise

Cass. civ., 1971 : la réparation est due dès que le trouble dépasse la normale.

Check-list “Avant de se plaindre” et conseils pratiques

○ Avant de me plaindre, je vérifie :

L'existence d'un **trouble réel et mesurable**

Le **caractère répété, durable ou excessif** de la gêne

Que le trouble **dépasse les inconvénients normaux** du voisinage

L'existence de **preuves objectives** (photos, constats, témoignages)

Que j'ai **tenté un dialogue** ou une **conciliation**

Que j'ai **informé le syndic** ou le **bailleur** si nécessaire

Que je n'ai **aucune part de responsabilité** dans le conflit

La bonne foi du plaignant est un élément apprécié par les juges.

Les preuves à réunir

- **Les preuves utiles :**
 - **Photographies / vidéos** des nuisances
 - **Journal de bord** : dates, heures, durée, nature du trouble
 - **Courriers échangés** avec le voisin / syndic
 - **Constat d'huissier** (preuve solide et incontestable)
 - **Témoignages** des autres copropriétaires
 - **Rapports techniques / expertises acoustiques ou environnementales**
- Cass. civ., 6 déc. 2005 : constat d'huissier = preuve suffisante du trouble.

Les démarches amiables conseillées

- **Avant tout recours judiciaire :**

- Entretien direct et calme avec le voisin
- Courrier écrit, daté, clair et courtois
- Saisine du **syndic** ou du **bailleur**
- **Conciliation** (mairie ou tribunal)
- **Médiation de la consommation** (si professionnel concerné)

Art. 750-1 CPC : conciliation préalable obligatoire pour litiges < 5 000 €.

Synthèse : les bons réflexes

○ Bons réflexes juridiques :

Vérifier la réalité du trouble

Documenter les faits

Tenter la conciliation

Garder une communication calme et écrite

Ne saisir le juge qu'en dernier recours

La diplomatie avant la procédure.

Conclusion :

○ Les fondements du droit du voisinage :

Principe : *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage*

Responsabilité **sans faute** (article 1253 du Code civil)

Appréciation **in concreto** : intensité, durée, contexte, comportement

Objectif : préserver la **paix sociale** et la **cohabitation équilibrée**

Les juges privilégient la **conciliation** et la **bonne foi**

Cass. civ., 1971 : la réparation est due dès que la gêne dépasse la normale.

Les limites du droit

○ Les limites de l'action juridique :

- Le juge n'intervient que si le trouble est **anormal**
- Les **désagréments normaux** de la vie collective ne sont pas sanctionnés
- Le droit ne remplace pas le **dialogue de proximité**
- Les procédures peuvent être **longues et coûteuses**

La tolérance et la prévention restent les meilleurs outils juridiques.

La logique du juge civil

○ Comment raisonne le juge :

Le trouble est-il réel et prouvé ?

Est-il anormal (intensité, durée, contexte) ?

Qui en est à l'origine (propriétaire, locataire, autre) ?

Les démarches amiables ont-elles été tentées ?

Le demandeur agit-il de bonne foi ?

Décision = équilibre entre droit, contexte et équité.