

# **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 **inconvenients 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 **persistance**
- 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

- Aboiements, 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* : aboiements 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.*