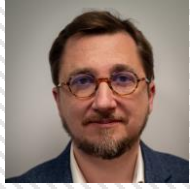




Les troubles anormaux du voisinage



Par Jean-Marin LEROUX-QUETEL

Docteur en droit, avocat associé

contact@blp-avocats.com



**5 minutes
pour comprendre**

- La notion de trouble anormal du voisinage n'existe pas dans la loi. C'est une création du juge : « **Nul ne peut occasionner à la propriété de son voisin de dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage.** » (Cour de cassation, 4 février 1971).

- La notion de trouble anormal du voisinage ne repose ni sur la théorie de l'abus de droit, ni sur la notion de faute personnelle.

Il n'est donc pas nécessaire de rapporter la preuve d'un détournement du droit de propriété de sa finalité ou d'une faute personnelle du voisin. Seule importe l'existence d'un « dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage ».

- **Il faut que le trouble ait lieu entre voisins :**

- On peut être voisins sans que les deux fonds soient contigus.
- La notion de voisin ne se confond pas avec celle de propriétaire. L'auteur du trouble peut donc être un locataire.
- Le responsable du trouble n'en est pas forcément l'auteur :
 - Le bailleur est responsable des troubles anormaux de voisinage causés par son locataire ou encore le sous-locataire.
 - L'acquéreur est responsable des troubles anormaux du voisinage causés par son vendeur contre lequel il pourra se retourner.
- La victime du trouble n'est pas nécessairement propriétaire d'un fonds « voisin » : elle peut être le propriétaire, un locataire, un copropriétaire, un syndicat de copropriétaires ou tout autre occupant.

- **La victime ne doit pas s'être elle-même mise en situation de subir le trouble :**

- L'activité nuisible doit être antérieure,
- Elle doit être exercée dans le respect des lois,
- Elle doit s'être poursuivie dans les mêmes conditions.

- **Le trouble doit dépasser « les inconvénients normaux du voisinage » :**

L'anormalité du trouble est appréciée souverainement par les juges du fond.

L'anormalité du trouble peut être appréciée objectivement (circonstances de temps et de lieu) mais aussi subjectivement en tenant compte de la réceptivité de la victime.

- **La réparation du trouble anormal de voisinage pourra avoir lieu :**

- En nature : le juge peut ordonner de réaliser de travaux, voire sous certaines conditions la démolition d'un ouvrage.
- Subsidairement par équivalent : le versement des dommages et intérêts.

© Jean-Marin LEROUX-QUETEL 2023
Crédits photos : © Stocklib / Société EPICTURA

Grégoire BOUGERIE, Jean-Marin LEROUX-QUETEL & Anne-Charlotte POTEL-BLOOMFIELD
Avocats associés au Barreau de Caen

contact@blp-avocats.com | www.blp-avocats.com

55, rue de Strasbourg - 14200 Hérouville Saint-Clair | 02 31 85 41 60