

# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b> .....	1
<b>CHAPITRE 1. LES FONDEMENTS DE LA THÉORIE DES TROUBLES DE VOISINAGE</b> .....	5
<b>Section 1. Origine de la théorie des troubles de voisinage</b> .....	7
§ 1. Code civil et troubles de voisinage .....	7
§ 2. Insuffisances du Code civil: la théorie de l'abus de droit et des troubles de voisinage .....	8
<b>Section 2. Arrêts de la Cour de cassation du 6 avril 1960</b> .....	9
§ 1. Principes .....	9
§ 2. Autonomie de la théorie .....	10
<b>Section 3. Fondements</b> .....	12
§ 1. Fondements dégagés par la Cour de cassation .....	12
§ 2. Evolution .....	14
§ 3. Critiques – Troubles causés par les pouvoirs publics .....	16
<b>CHAPITRE 2. LES TROUBLES EXCESSIFS</b> .....	21
<b>Section 1. Définition et caractéristiques</b> .....	23
§ 1. Notion .....	23
§ 2. Appréciation .....	23
§ 3. Caractère immobilier du trouble .....	25
§ 4. Fait positif ou omission .....	27
§ 5. Préoccupation .....	29
§ 6. Lésion d'un droit ou lésion d'un intérêt – Perte d'un avantage occasionnel .....	31
<b>Section 2. Classification des troubles</b> .....	35
§ 1. Observation préliminaire .....	35
§ 2. Bruits .....	35
1. Carillon .....	35
2. Batterie .....	35
3. Animaux .....	36
4. Appareil de radio .....	36
5. Moteurs de groupes réfrigérants .....	37
6. Bruits de la vie quotidienne .....	37
7. Boulangerie .....	37
8. Installation de conditionnement d'air .....	38
9. Excavatrices .....	38

TABLE DES MATIÈRES

	10. Entreprise industrielle . . . . .	38
	11. Aéroport . . . . .	38
	12. Groupes électrogènes . . . . .	39
§ 3.	Poussières . . . . .	39
	1. Carrière . . . . .	39
	2. Travaux de démolition . . . . .	39
	3. Cimenteries . . . . .	40
§ 4.	Odeurs . . . . .	40
	1. Immondices . . . . .	40
	2. Chenil . . . . .	40
	3. Animaux domestiques . . . . .	40
	4. Elevage de porcs . . . . .	40
	5. Exploitation rurale . . . . .	41
§ 5.	Perte de luminosité – Vue désagréable . . . . .	41
	1. Construction d'un hangar . . . . .	41
	2. Substitution d'un immeuble bas par un immeuble à appartements . . . . .	41
	3. Cuve à mazout . . . . .	42
	4. Construction d'un building . . . . .	42
§ 6.	Infiltrations d'eau . . . . .	42
	1. Fuite de canalisation . . . . .	42
	2. Humidité . . . . .	42
	3. Toiture . . . . .	42
§ 7.	Constructions – Travaux . . . . .	43
	1. Travaux de sablage . . . . .	43
	2. Grue de chantier . . . . .	43
	3. Inondation de cave . . . . .	43
	4. Travaux de démolition et de construction . . . . .	44
	5. Canalisations de gaz . . . . .	44
	6. Déversement de terres . . . . .	45
	7. Perturbation de la réception des ondes hertziennes . . . . .	45
	8. Cheminées . . . . .	45
	9. Battage de pieux . . . . .	46
	10. Vibrations dues à des travaux de nivellement . . . . .	46
	11. Nappe aquifère . . . . .	46
	12. Travaux de voirie . . . . .	47
	13. Réfection d'une église . . . . .	50
§ 8.	Incendie . . . . .	50
	1. Extension d'incendie résultant de travaux . . . . .	50
	2. Entreprise à risque . . . . .	50
	3. Incendie accidentel . . . . .	50
	4. Incendie volontaire . . . . .	51
§ 9.	Plantations . . . . .	51
	1. Arbres de haute tige . . . . .	51

2.	Peupliers	51
3.	Transformation d'une prairie en terre de labours	52
4.	Dégâts de récolte	52
§ 10.	Effondrement	52
1.	Chutes de pierre	52
2.	Pression des terres	52
§ 11.	Pulvérisation d'herbicides	53
1.	Massacre d'un cheptel d'abeilles	53
2.	Récoltes brûlées	53
§ 12.	Divers	53
1.	Installation d'un terrain de football	53
2.	Atelier de menuiserie	54
3.	Ruches	54
4.	Mérule	54
5.	Explosion de gaz	54
6.	Vents	54
7.	Droit de chasse	55
8.	Installations agricoles	55
9.	Entreprise industrielle	55
<b>CHAPITRE 3. L'ACTION EN COMPENSATION</b>		<b>57</b>
<b>Section 1. Choix entre l'article 1382 et 544 du Code civil</b>		<b>59</b>
§ 1.	Intérêt de la question	59
§ 2.	Solution	60
1.	Caractère autonome de l'action fondée sur l'article 544 du Code civil	60
2.	Incidence de la faute du professionnel de la construction sur la responsabilité objective du maître de l'ouvrage	63
<b>Section 2. Titulaires de l'action en compensation</b>		<b>67</b>
§ 1.	Demandeurs et défendeurs à l'action	67
1.	Titulaires de droit personnel	67
A.	Locataires et sous-locataires	67
B.	Autres titulaires de droit personnel	69
2.	Titulaires de droits réels	70
3.	Droits non précisés	72
4.	Droits acquis en vertu d'une convention ou d'une disposition légale	72
§ 2.	Professionnels de la construction	73
1.	Principe	73
2.	Action en garantie	76
3.	Clause de garantie	78

TABLE DES MATIÈRES

§ 3.	Problèmes d'imputabilité	82
1.	Fonds voisins	82
2.	Auteur du trouble	84
§ 4.	Autorité publique	89
1.	Egalité devant les charges publiques	89
2.	Théorie des troubles de voisinage fondée sur l'article 544 du Code civil	92
3.	Arrêts des 28 janvier et 23 mai 1991	93
<b>Section 3.</b>	<b>Action réelle ou personnelle</b>	<b>99</b>
§ 1.	Responsabilité de l'auteur du trouble	99
§ 2.	Responsabilité éventuelle de l'acquéreur	101
§ 3.	Droit personnel à compensation	103
<b>CHAPITRE 4.</b>	<b>L'INDEMNISATION</b>	<b>105</b>
<b>Section 1.</b>	<b>Juste et adéquate compensation</b>	<b>107</b>
§ 1.	Notion	107
§ 2.	Mesures qui peuvent être ordonnées par les cours et tribunaux	109
1.	Position de la doctrine	109
2.	Jurisprudence des juridictions de fond	111
3.	Cour de cassation	117
<b>Section 2.</b>	<b>Problèmes particuliers relatifs à la compensation</b>	<b>119</b>
§ 1.	Activité génératrice du trouble, autorisée par les pouvoirs publics	119
§ 2.	Préjudice causé à un meuble	122
§ 3.	Préjudice temporaire	124
1.	Principe	124
2.	Préjudice temporaire à caractère commercial	125
§ 4.	Etat du bien – Réceptivité – Vétusté	128
§ 5.	Plus-value conférée à l'immeuble	131
§ 6.	Lien causal entre le fait générateur du trouble et le dommage	134
§ 7.	Condamnation <i>in solidum</i>	135
<b>Section 3.</b>	<b>Caractère impératif ou d'ordre public?</b>	<b>138</b>
<b>CHAPITRE 5.</b>	<b>LA COMPÉTENCE</b>	<b>139</b>
<b>Section 1.</b>	<b>Compétence du Conseil d'Etat</b>	<b>141</b>
<b>Section 2.</b>	<b>Compétence des juridictions de l'ordre judiciaire</b>	<b>144</b>

TABLE DES MATIÈRES

**CONCLUSIONS** ..... 145

**BIBLIOGRAPHIE** ..... 149

**INDEX** ..... 157

1. Création jurisprudentielle et doctrinale, née de l'insuffisance des mécanismes de prévention et d'indemnisation des dommages, la théorie des troubles de voisinage fait l'objet de multiples applications.

Les litiges dans lesquels elle est invoquée ne manquent pas: ces conflits naissent à propos de comportements les plus divers. Que le propriétaire voisin entame des travaux de construction ou de rénovation, particulièrement dérangeants ou qu'il se découvre une passion pour la batterie ou les animaux domestiques ou encore qu'il exerce une activité professionnelle extrêmement gênante, en raison du matériel utilisé, tous ces comportements sont susceptibles de constituer des troubles de voisinage.

Mais il y a trouble et trouble. En effet, seuls les troubles qui excèdent les inconvénients normaux de voisinage sont pris en considération dans le cadre de la théorie. Un difficile équilibre entre les droits des propriétaires voisins doit donc être défini. A partir d'une situation, considérée comme normale, il est possible de déterminer si le trouble dont la victime se plaint est excessif et lui ouvre un droit à compensation.

Il n'est évidemment pas question de faire droit aux récriminations d'un propriétaire pointilleux qui se plaint de toute activité exercée par ses voisins. Il est normal que ceux-ci puissent entreprendre des travaux de rénovation à leur immeuble ou s'adonner à leur passion.

L'appréciation d'un trouble de voisinage est une question de mesure. Les troubles de voisinage sont souvent synonymes, pour le plaideur, de conflits passionnés entre voisins, prêts à «s'entre-tuer» pour des incidents qui paraissent, de l'extérieur, somme toute mineurs.

L'équilibre qui doit exister entre les droits respectifs des voisins se définit de manière nuancée. Aucun comportement ne peut être qualifié, en soi, comme étant constitutif de trouble anormal de voisinage. Une telle qualification dépendra des circonstances de la cause. Certaines situations tranchées seront plus faciles à appréhender que d'autres.

Les difficultés d'application de la théorie des troubles de voisinage ne s'arrêtent pas à la définition des troubles anormaux. Une fois le trouble établi, il convient encore de déterminer les conditions d'introduction de l'action et de circonscrire les mesures qui peuvent être ordonnées par les Cours et Tribunaux.

Ces conflits dans lesquels la théorie des troubles de voisinage trouve application ne sont pas uniquement le fait de particuliers. Ils peuvent émaner de professionnels de la construction, voire même des autorités publiques, à l'occasion de l'exercice de leur mission. Les troubles suscités par les travaux publics ne peuvent être passés sous silence. Ils sont à l'origine de nombreux procès, spécialement diligentés par des commerçants qui subissent durement les répercussions de travaux d'aménagement de voirie. Il nous faut dès lors préciser quels sont les titulaires de l'action, comme demandeur ou défendeur.

2. Liés aux circonstances de fait, les troubles de voisinage et les questions qu'ils suscitent ne peuvent être étudiés qu'à partir d'une analyse systématique, à

## INTRODUCTION

laquelle nous procéderons, de la jurisprudence depuis les arrêts de la Cour de cassation de 1960. Ceux-ci sont à la base de la création de la théorie des troubles de voisinage.

De cette analyse et de l'étude de la doctrine, nous tenterons de mettre en exergue les principes qui gouvernent la matière et de proposer des éléments de réponse aux questions encore discutées et controversées.

Notre étude sera divisée en cinq parties: après avoir examiné, dans un premier chapitre, les fondements de la théorie des troubles de voisinage, nous tenterons de définir, dans un deuxième chapitre, la notion de trouble excessif de voisinage. Le troisième chapitre sera consacré à l'action en compensation des troubles et la quatrième partie étudiera les principes qui gouvernent l'indemnisation. Enfin, la dernière partie abordera les questions de compétence.

3. De manière préalable, nous tenons à attirer l'attention du lecteur sur le fait que le présent ouvrage se limitera à l'étude la théorie des troubles de voisinage créant une responsabilité sans faute. C'est ce qui en fait son originalité.

Cette théorie a permis de pallier les insuffisances des règles de la responsabilité civile qui ne permettaient pas de sanctionner certains comportements, non fautifs, à l'origine de troubles de voisinage particulièrement gênants.

Lorsque les troubles de voisinage sont causés par la faute de leur auteur, ils sont régis par le droit commun de la responsabilité définie par les articles 1382 et 1383 du Code civil auquel de nombreux ouvrages ont été consacrés.

Nous veillerons toutefois à établir le lien existant entre les deux régimes et à préciser s'ils peuvent être invoqués de concert ou si l'un de ceux-ci est subsidiaire par rapport à l'autre.