

Révisions : les troubles de voisinage

1. Le trouble de voisinage : une limite à l'abus du droit de propriété

Le droit de propriété est défini par l'article 544 du Code civil comme le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, tant que l'usage n'est pas prohibé par les lois ou règlements. Ce caractère absolu signifie qu'un propriétaire peut, en principe, utiliser son bien comme il l'entend, par exemple en laissant son jardin en friche ou en y stockant du matériel.

Cependant, cet exercice du droit de propriété connaît une limite fondamentale : nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage. Le trouble de voisinage est une atteinte aux conditions de jouissance du bien d'autrui. Ainsi, même si un propriétaire agit dans le cadre de son bon droit (par exemple, réaliser des travaux autorisés), sa responsabilité peut être engagée s'il cause une nuisance qui outrepassé ce qui est acceptable en société. On considère alors qu'il y a un abus dans l'exercice du droit de propriété dès lors que les inconvénients générés pour le voisinage deviennent « anormaux ».

2. Les conditions de mise en œuvre de l'action en responsabilité

Pour engager la responsabilité d'un voisin sur ce fondement, quatre conditions cumulatives doivent être réunies :

2.1. L'existence d'un dommage (préjudice)

La victime doit subir une atteinte à ses droits, qui peut être de deux types :

- **Patrimoniale** : une perte de valeur économique, comme la chute de fréquentation d'un gîte ou la perte de valeur d'une maison suite à une perte d'ensoleillement.
- **Extrapatrimoniale** : des nuisances ne touchant pas directement le portefeuille, mais la qualité de vie, telles que des nuisances esthétiques (vue sur une décharge), des odeurs, des bruits ou une anxiété liée à un risque.

2.2. Un trouble présentant un caractère anormal

La vie en société implique d'accepter certains désagréments, mais le trouble devient juridiquement condamnable s'il remplit deux critères cumulatifs:

- 1) **La gravité** : il doit « excéder les inconvénients normaux de voisinage ».
- 2) **La persistance** : le trouble doit présenter un caractère persistant et récurrent pour être indemnisable.

2.3. Le lien de causalité

Il doit être prouvé que le dommage subi est la conséquence directe du trouble anormal identifié. En d'autres termes, sans l'action du voisin (par exemple, le stockage de déchets chimiques), le préjudice (pollution de l'eau ou perte de clients) n'aurait pas eu lieu.

2.4. Un rapport de voisinage

Cette condition implique une proximité entre la source du trouble et la victime. Points clés à retenir :

- Les terrains n'ont **pas besoin d'être contigus** (mitoyens) ; il suffit d'être touché par la nuisance (ex: fumées d'une usine au loin).
- La qualité de voisin ne dépend pas du titre de propriété : un **locataire** peut agir contre son voisin, et un propriétaire peut être poursuivi même s'il n'occupe pas son bien.

3. Procédure et tribunal compétent

Avant toute action devant le **tribunal judiciaire**, la loi impose désormais aux parties de justifier d'une **tentative de résolution amiable** du litige par un conciliateur de justice. Si cette tentative échoue, le tribunal pourra alors être saisi pour ordonner la cessation du trouble et/ou le versement de dommages et intérêts