HAL
open science

Éclairage sur l'évaluation et l'indemnisation des troubles anormaux de voisinage

Marion Troussard

To cite this version:

Marion Troussard. Éclairage sur l'évaluation et l'indemnisation des troubles anormaux de voisinage. Sciences de l'environnement. 2017. dumas-01657195

HAL Id: dumas-01657195

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01657195v1

Submitted on 6 Dec 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Marion TROUSSARD

Éclairage sur l'évaluation et l'indemnisation des troubles anormaux de voisinage

Soutenu le 12 Juin 2017

JURY

PRESIDENT :	**Mme Élisabeth BOTREL**	**Présidente du jury**
MEMBRES :	**Mme Corinne SAMSON**	**Professeur référente**
	M. Fabien AUSSEL	**Maître de stage**
	M. Laurent MOREL	**Second examinateur**

Remerciements

Je tiens à remercier en premier lieu, le cabinet AGEFAUR pour m'avoir acceptée en stage. Je remercie toute l'équipe pour leur patience, leurs conseils et leur bienveillance à mon égard. Je remercie les Géomètres-Experts, Fabien AUSSEL, Jean-Christophe ABADIE et Laurent HICHARD, d'avoir pris du temps pour m'accompagner tout au long de la rédaction ce mémoire.

Je remercie dans un second temps ma professeur référente, Mme Corinne SAMSON, pour m'avoir guidée dans mes recherches et dans ma rédaction.

Je voudrais également remercier l'ordre des Géomètres-Experts de Paris, pour m'avoir permis de participer à une de leur conférence, essentielle à ce mémoire.

Et enfin je souhaite remercier l'ESGT pour m'avoir acceptée au sein de son institution, pour l'accompagnement et les moyens mis en œuvres afin de garantir notre réussite.

Liste des abréviations

art. : Article
ASL : Association Syndicale Libre

BET : Bureau d'étude technique
Bull. : Bulletin officiel

CA : Cour d'appel
Cass. : Cour de cassation
CC : Code civil
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
civ. : Chambre civil

JORF : Journal officiel de la République Française

TAV : Trouble anormal de voisinage

Glossaire

A contrario : Se dit d'un raisonnement dont la forme est identique à celle d'un autre, mais dont l'hypothèse et, par conséquent, la conclusion sont les inverses de celui-ci.

Ad vitam aeternam : Pour toujours.

In concreto : Terme latin qui signifie « dans l'abstrait », qui fait état des seules circonstances de la cause, de manière générale et impersonnelle, en fonction des circonstances de temps et en fonction des circonstances de lieu.

Lambda : Qui ne se distingue par aucun trait remarquable, moyen, quelconque.

Sui generis : Qui caractérise exclusivement quelque chose ou quelqu'un. Ce terme d'origine latine signifie littéralement "de son espèce".

Vice versa : Réciproquement

Table des matières

Remerciements 2

Liste des abréviations 3

Glossaire 4

Table des matières 5

Introduction 7

I LA THÉORIE DES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE 9

I.1 GÉNÉRALITÉ 9

I.1.1 Définition 9

I.1.1.1 Définition selon les textes 9

I.1.1.2 Qu'est-ce qu'un trouble ? 10

I.1.1.3 Le caractère anormal 11

I.1.2 L'identification des troubles anormaux de voisinage 12

I.1.2.1 Liste non-exhaustive 12

I.1.2.2 Le principe de la pré-occupation 13

I.1.3 Qui est concerné ? 15

I.1.3.1 Les demandeurs 15

I.1.3.2 Les défendeurs 16

I.2 LA RÉPARATION 20

I.2.1 L'action en responsabilité 20

I.2.2 La prescription 22

I.2.3 Les modes de réparation 22

I.3 LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE ET LE GÉOMÈTRE-EXPERT 23

I.3.1 Dans quels cas est-il appelé ? 23

I.3.2 Ses compétences, son savoir, ses techniques… 24

I.3.3 Sa mission 24

II ANALYSE ET MÉTHODE D'INDEMNISATION 26

II.1 EXEMPLES DE CAS 26

II.1.1 Les campings du Périgord 26

II.1.1.1 Exposition de cas 26

II.1.1.2 Analyse 27

II.1.2 Vue sur le Mont-Blanc 30

..... 30

II.1.2.1 Exposition de cas 30

II.1.2.2 Analyse 31

II.2 UN RESSENTI 33

II.2.1 Ce que veulent les riverains 33

II.2.2 La volonté de l'ordre 34

II.3 ESTIMATION DE L'INDEMNISATION 34

II.3.1 Selon les Experts judiciaires 34

II.3.2 Prise en compte de l'environnement 36

II.3.3 Diminution significative de la valeur du bien 37

II.3.4 Résultat 37

II.3.4.1 Définition des différents environnements 37

II.3.4.2 Tableau 39

Conclusion 43

Bibliographie 44
Annexe 1 Les nuisances sonores et leurs décibels qui s'y associent 47
Annexe 2 Plan parcellaire 48
Annexe 3 Plan topographique matérialisant la limite entre la propriété de M. et Mme X et la SAS Y 49
Annexe 4 Prise de vue face à la résidence des consorts X 50
Annexe 5 Tableau méthodologique 51
Annexe 6 Tableau comparatif 52

Introduction

Le trouble de voisinage est un phénomène ancien, inhérent à la vie de l'homme en société, mais qui présente aujourd'hui des traits radicalement nouveaux, auquel le droit civil n'a répondu par aucun texte législatif.

Cependant, il a mis certains outils en place afin d'organiser et de définir ce principe prétorien[1]. Le plus important de ces instruments est la théorie dite des troubles anormaux de voisinage. Elle est fondée sur un principe sans texte, faisant l'objet de réaffirmations et de précisions régulières. Par la jurisprudence, depuis 1986, la Cour de cassation a rappelé sans ambiguïté un principe général du droit selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage[2].

Alors que signifie un trouble anormal de voisinage ? Qu'est-ce qu'un trouble ? À quel moment le trouble devient-il anormal ? Tant de questions que l'on peut se poser et qui ne sont pas codifiées. De plus, les relations de voisinage ont évolué avec le droit. On ne parle plus de simple voisin au sens littéral tel que défini dans le dictionnaire. Dans ce cas, qui est concerné par ce principe ?

Véritable règle d'environnement, le trouble anormal de voisinage fonde une responsabilité spéciale qui constitue le régime commun de protection contre les troubles. C'est un régime qui s'applique quel que soit le statut des fonds et des personnes, mais qui peut être amélioré par une véritable organisation de la relation de voisinage.

La responsabilité pour trouble anormal de voisinage s'est progressivement construite de manière séparée et autonome des autres sources de responsabilité de droit commun[3]. Il en découle des conditions spécifiques et un régime autonome.

Face à ce cas de responsabilité *sui generis*, en découle un certain nombre de questionnements particuliers, notamment concernant l'indemnisation du caractère anormal

---

[1]Le code Civil, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, la théorie des troubles anormaux de voisinage… etc.
[2] Cass. 2ème civ. 19 novembre 1986, 84-16.379, Bull. II, n° 172
[3] Responsabilités contractuelle (art. 1147 et suivant du C.civ) et délictuelle (art. 1382 et suivant du C.civ)

du trouble. C'est un standard qui n'est définit nulle part et qui reste totalement à l'appréciation du juge.

Il n'y a aucune certitude à avoir quant au jugement d'un dossier. Il peut être traité différemment selon l'endroit où il va-t-être jugé. Il faut prendre en compte le fait que ce sont beaucoup de notions factuelles qui échappent au pouvoir d'appréciation de la Cour de cassation qui précise qu'il y a un pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond[1].

De plus, ce fondement totalement autonome reste néanmoins dangereux. En tant que Géomètres-Experts, nous sommes potentiellement amenés à être confrontés à cette problématique. Alors même que l'on pense avoir tout bordé, tout vu, tout examiné, il n'y a presque jamais rien à faire pour anticiper une action en trouble anormal de voisinage. Et c'est en cela que c'est un fondement dangereux car il ne nécessite pas de commettre une faute.[2]

Il faut alors admettre que c'est un fondement que nous ne pouvons pas anticiper. Nous ne pouvons pas rassurer nos clients en leur affirmant qu'il n'y a aucune possibilité pour qu'on les attaque sur ce fondement. D'un point de vue du Géomètre-Expert, il y a donc un devoir de conseil à avoir envers les clients, quand les travaux qui sont susceptibles d'être réalisés (ex : bornage, implantation …) peuvent engendrer un trouble anormal de voisinage. Même en ayant respecté les règles d'urbanisme, il peut intervenir à n'importe quel moment, puisqu'en effet, un trouble anormal de voisinage va être ressenti différemment selon chaque personne, tout est question de perception. Alors comment caractériser et indemniser un trouble anormal qui se base sur la perception des gens ?

Pour éclaircir cette question, que de nombreux professionnels se posent, nous allons dans un premier temps, faire un rappel général sur la théorie des troubles anormaux de voisinage, son champs d'application, ainsi que la mise en évidence de la place du Géomètre-Expert dans cette mécanique

La seconde partie proposera une manière détaillée d'analyser un trouble, avec des exemples de cas, ainsi que les points de vus des acteurs concernés, pour au final aboutir sur une proposition d'évaluation et d'indemnisation.

---

[1] Cass. 2ème civ. 26 mars 2015, 14-15.839, Inédit.
[2] Cass. 3ème civ. 12 octobre 2005, 03-19.759, Bull. III, n°195

I La théorie des troubles anormaux de voisinage

I.1 Généralité

I.1.1 Définition

I.1.1.1 Définition selon les textes

Les troubles anormaux de voisinage sont des nuisances qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage. C'est une atteinte à la liberté du droit de propriété. Dans ce contexte, la Cour de cassation a créé un principe général et dit que « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* »[1]. C'est une jurisprudence constante puisqu'elle est récemment rappelée lors d'un arrêt.[2]

C'est une théorie qui a été fondée dans un arrêt du 27 Novembre 1844 par la Cour de cassation, qui a voulu trouver un juste équilibre entre la nécessité de protéger les voisins des bruits insupportables provenant d'une usine, et celle de permettre aux industries de développer leur activité.[3]

Avant de parler d'un trouble anormal de voisinage, il faut d'abord parler de la source du trouble, qui vient du droit de propriété.

L'article 544 du Code Civil[4] concrétise la définition de la propriété comme le droit de « *jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu que l'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

De plus, la jurisprudence a officiellement reconnu dans un arrêt de 1971[5] que : « *Le droit pour le propriétaire de jouir de la chose de la manière la plus absolue (...) est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage* ».

J'illustrerais cette liberté du droit de propriété par J.J ROUSSEAU qui a dit : "*La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres*".[6]

---

[1] Cass. 2e civ., 19 novembre 1986, 84-16.379, Bull. II, n° 172
[2] Cass. 3ème civ. 11 mai 2017, 16-14.339
[3] C.E.J.G.E. *Les troubles anormaux de voisinage,* Maître Corinne SAMSON
[4] Art. 544 du code civil, créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804
[5] Cass. 3ème civ. 4 février 1971, 69-14.964, Bull. III, n°80
[6] J.J. Rousseau, *Lettres écrites de la montagne*, Huitième lettre, 1764

En résumé, un propriétaire peut jouir librement de son bien tant que cela ne nuit pas à autrui.

I.1.1.2 Qu'est-ce qu'un trouble ?

La notion de trouble est directement liée à la responsabilité civile puisque celle-ci vise à réparer un préjudice. Par définition, un trouble est un état qui n'est pas normal. C'est un dommage que l'on va provoquer à un tiers de manière volontaire ou non, mais cette caractéristique n'est pas déterminante.

Un dommage est un acte par lequel un voisin est troublé dans ses conditions normales d'existence. On vient modifier son cadre de vie.

Il se peut aussi que le préjudice existe suite à un évènement qui peut être naturel et indépendant de la personne.

Cependant, il ne faut pas confondre la théorie de l'abus de droit qui est l'attitude fautive, et les troubles anormaux où le préjudice compte plus que le fait générateur. Ce sont deux notions bien distinctes.

L'abus de droit est le fait d'utiliser son droit de propriété dans l'intention de nuire à son voisin[1]. Toute la notion se situe dans l'intention de nuire ce qui correspond à commettre une faute. Or un trouble anormal de voisinage est un principe autonome complètement déconnecté de la notion de faute. Dans un arrêt du 4 février 1971, la troisième chambre civile de la Cour de cassation va reconnaître que cette théorie est indépendante de l'existence d'une faute.

Dans une relation de voisinage, on doit supporter les troubles normaux de voisinage et parler de troubles anormaux est un pléonasme puisque qu'un trouble par définition est quelque chose d'anormal. Lorsque le juge va catégoriser le préjudice, il va également tenir compte de la bonne ou mauvaise foi, tout en gardant à l'esprit que nul ne doit subir un préjudice dépassant les inconvénients normaux de voisinage.

---

[1] Arrêt fondateur de l'abus de droit : Cour d'appel de Colmar du 2 mai 1855, DP 1856, 2, P.9, « arrêt de la fausse cheminée »

I.1.1.3 Le caractère anormal

Le caractère anormal correspond à un dépassement des inconvénients normaux du voisinage. Certes on doit supporter un trouble quotidien au sein du voisinage, néanmoins un propriétaire n'a pas le droit d'imposer impunément à ses voisins une gêne excédant les obligations ordinaires du voisinage. En effet, la Cour de cassation a entériné cette jurisprudence en stipulant que « *Le propriétaire voisin (…) est tenu de subir les inconvénients normaux de voisinage ; en revanche, il est en droit d'exiger une réparation dès lors que ces inconvénients excèdent cette limite* ».[1]

Ainsi le droit à réparation a été reconnu lorsque le trouble causé à un voisin « *a incontestablement dépassé la mesure des obligations ordinaires du voisinage* » (Amiens, 3 Août 1915).[2]

Cependant, dans quelle mesure sont les obligations ordinaires ? Où est la limite entre le normal et l'anormal ?

Dans l'expression trouble anormal, la cour de cassation a parfaitement voulu signifier qu'on est face à quelque chose qui n'est pas normal mais il faut franchir une intensité supplémentaire. Il faut que le trouble excède les inconvénients normaux de voisinage.

On remarque que dans cette expression, il y a une part de subjectivité totale puisque le taux de tolérance est propre à chacun. Néanmoins, on demande aux experts d'être objectifs et de fournir des données techniques, chiffrées et des mesures, qui serviront à quantifier et à justifier le trouble afin de certifier qu'il est anormal.

Le juge va donc apprécier la normalité du dommage ce qui va nécessiter de se rapprocher de son environnement. Il ne va pas tenir compte de la personne qui a subi le trouble mais bien de l'environnement dans lequel le trouble a été réalisé. Le juge précise que le trouble s'apprécie *in concreto*.

---

[1] Cass. civ. 3ème, 4 Février 1971, 69-14.964, Bull. III, n°80
[2] Cass. Chambre des requêtes, 3 août 1915, 00-02.378, Inédit

I.1.2 L'identification des troubles anormaux de voisinage

I.1.2.1 Liste non-exhaustive

Les occasions d'engendrer un trouble du voisinage sont nombreuses et diverses. Voici une liste non-exhaustive des différents types de troubles, en fonction de leur nature :

- Bruits provenant d'un appartement voisin[1]

- Odeurs d'une porcherie[2]

- Décomposition d'un cadavre[3]

- Stockage de paille à proximité d'une habitation provoquant un risque de sécurité incendies[4]

- Lumières excessives la nuit, néon d'une enseigne d'un magasin[5]

- Gène causé suite à des travaux dans le voisinage[6]

- Pollution industrielle[7]

- Les dommages causés par des animaux[8]

- Gêne esthétique, dépôt de ferrailles et autres matériels usagés à moins de 25 mètre de la limite séparative[9]

- Privation d'ensoleillement[10]

- Dégâts et ruissellement des eaux, aggravation de l'écoulement des eaux pluviales[11]

- Privation de vue[12]

- Dommage causé par des plantations[13]

---

[1] Cass. 2ème civ. 3 janvier 1969, 67-13391, Bull. II, n°5
[2] Cass, 1ère civ. 13 juillet 2004, 02-15176, Bull. I, n° 209
[3] CA de Paris, Chambre 25, Section A, 28 Janvier 2009 Numéro JurisData : 2009-374860
[4] Cass. 2ème civ. 24 février 2005, 04-10362, Bull. II n° 50
[5] Cass. 3ème civ. 9 novembre 1976, 75-12777
[6] Cass. 3ème civ. 22 juin 2005, 03-20068, Bull. III, n°136
[7] Cass. 2ème civ. 8 mars 2012, 11-14.254, Inédit
[8] Cass. 2ème civ. 11 septembre 2014, 13-18.136, Bull. II, n° 185
[9] Cass. 2ème civ. 24 février 2005, 04-10362, Bull. II, n°50
[10] Cass. 2ème civ. 28 avril 2011, 08-13760
[11] Cass. 3ème civ. 2 février 2000, 97-14.935, Bull. III, n°29
[12] Cass. 2ème civ. 15 mars 2007, 06-11571
[13] Cass. 2ème civ. 5 février 2004, 02-15206, Bull. II, n°49

Cependant, on peut se poser la question de l'empiètement. Il pourrait être apparenté à un trouble anormal de voisinage vu les conditions de son exécution. Néanmoins, si on va plus loin dans l'analyse, on parle plutôt d'atteinte au droit de propriété.[1]

Cette notion d'empiètement est donc un abus de droit, à ne pas confondre avec un trouble anormal de voisinage.

Selon la théorie de l'abus de droit, si nous sommes tous titulaires de droits, leur exercice n'est pas pour autant discrétionnaire et absolu. Il ne nous est donc pas permis de les exercer de n'importe quelle manière. Il faudra dans certaines circonstances faire preuve d'une mesure dans leur exercice, afin de ne pas créer un déséquilibre anormal.

I.1.2.2 Le principe de la pré-occupation

Le principe de la pré-occupation est aussi appelé règle de l'antériorité. Ce principe est basé sur le fait que celui qui s'installe à proximité d'une source de nuisance connue ne peut, après coup, se plaindre d'un trouble de voisinage.[2]

Cela met en place une immunité pour les propriétaires d'une entreprise, contre l'accusation de TAV, par un voisin qui s'installerait postérieurement au démarrage de l'activité concernée et vice versa pour une habitation qui serait installé antérieurement à une entreprise[3]. Généralement sont remis en cause le bruit, les odeurs et la pollution.

Il est régit par l'article L 112-16 du CCH qui précise les types d'entreprises et d'activités concernées.[4]

Cependant, cette théorie a ses limites. Afin de pouvoir l'appliquer, il faut respecter trois règles cumulatives :

- Il faut que l'activité ou l'entreprise soit implantée avant l'installation du particulier.

- L'activité ne doit pas avoir subi de modifications qui entrainent une aggravation du trouble depuis que le particulier s'est installé.

---

[1] Cass. 3ème civ. 11 février 2015, 13-26.023, Bull. III, n°18
[2] Cass. 2ème civ. 8 mai 1968, 66-11568 et 66-12621, Bull. II, n° 122
[3] Cass. 2ème civ. 19 mars 1997, 95-15.922, Inédit
[4] Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 72 JORF 3 juillet 2003

- Elle doit se dérouler en conformité avec les règlements en vigueur.

Ainsi, la Cour d'Appel de Dijon est venue rappeler, dans un arrêt du 18 mai 1995, que les conditions d'antériorité et d'exploitation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur étaient cumulatives.[1]

Cependant, il existe certaines exceptions à cet article, et notamment les dommages résultant de l'exercice d'une activité dans une copropriété. Il en va ainsi, par exemple, de cours de danse donnés dans les parties privatives d'un immeuble en copropriété[2], ou de l'exploitation d'une activité de restauration dans les parties privatives[3]. En effet, cet article ne peut s'appliquer dès lors qu'il s'agit d'un litige entre copropriétaires même si l'activité litigieuse du copropriétaire est industrielle ou artisanale[4].

Si l'on veut appliquer la théorie des TAV, il faut déterminer la différence entre un état existant avant le trouble et un état nouveau qu'il soit d'origine légale (retrait total ou partiel de l'usus) ou physique. On va alors rechercher l'état antérieur, dans lequel se trouvait la situation avant qu'il y ait modification. Puis quantifier les modifications apportées afin de pouvoir évaluer le préjudice.

Précisons que l'existence de l'activité dommageable ne doit pas s'apprécier à la date à laquelle une autorisation administrative d'exercer a été délivrée, mais à celle du démarrage effectif de l'activité. Ainsi, si entre l'autorisation et la date de début d'activité, un voisin a obtenu un permis de construire, il peut valablement agir sur le fondement des TAV sans que l'immunité de la pré-occupation ne puisse lui être opposée[5].

De plus, toute personne qui vient s'installer en connaissance de cause près d'un exploitant ne pourra intenter une action en TAV. Effectivement, dès lors qu'une personne a eu connaissance de l'activité et que malgré cela elle a accepté de venir s'installer, on parle de notion d'acceptation volontaire du risque par la victime.

---

[1] CA, Dijon, 18 mai 1995, S.A. Bourgogne Alcools, Juris-Data n° 043639
[2] CA. Paris, 21 nov. 2001, SARL Epi Distribution, Juris-Data n° 159625
[3] CA, Paris, 19 mars 2009, Syndicat des copropriétaires, Juris-Data n° 376261
[4] CA Chambéry, 24 oct. 1994, S.C.I. Patinoire, Juris-Data n° 053104
[5] Cass. 2ème civ. 29 novembre 1995, n° 93-18.036

Cependant la Cour de cassation, dans un arrêt du 8 juillet 1999[1], a rappelé qu'une personne qui s'installe dans une zone vouée à des activités industrielles ou artisanales n'accepte pas pour autant le risque d'être troublée par une exploitation qui ne respecterait pas les dispositions réglementaires destinées à la protection contre les troubles de voisinage.

I.1.3 Qui est concerné ?

I.1.3.1 Les demandeurs

Lors d'une action en TAV, il faut avoir un intérêt direct et personnel à agir. Peuvent ainsi agir les personnes physiques mais aussi les personnes morales.

Pour une personne physique, il faut que celle-ci ait subi le trouble en son nom propre. On ne peut pas agir au nom et pour le compte de quelqu'un d'autre. De ce fait, peuvent agir toutes personnes subissant directement le trouble : le propriétaire et/ou l'occupant du bien et le propriétaire non-occupant.

Pour une personne morale, la question de « qui peut agir ? » est plus compliquée. Qu'en est-il des syndicats de copropriétaires ?

Selon l'article 15 de la loi de 1965 sur la copropriété « *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant (…) en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble* ».[2]

On comprend alors que le syndicat a tout intérêt à agir quand cela concerne les parties communes d'une copropriété. En effet, lors d'un arrêt de 2017[3], la Cour de cassation a rappelé qu'un syndicat avait intérêt à agir lorsqu'il s'agit de la sauvegarde des droit afférents à l'immeuble. De plus, selon l'article 55 de la Loi de 1965 sur la copropriété[4], un syndic ne pourra agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.[5]

---

[1] Cass. 2ème civ. 8 juillet 1999, 97-14.847
[2] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Article 15
[3] Cass. 3ème civ. 26 janvier 2017, 15-24.030, Inédit
[4] Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 24
[5] Cass. 3ème civ. 22 septembre 2016, 15-13.896

Plus récemment, avec un arrêt de 2017[1], la Cour de cassation vient affirmer que même si un litige concernant la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire par le syndicat des copropriétaires est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un syndicat des copropriétaires, peut tout de même attaquer un de ses copropriétaires sur le fondement des troubles anormaux de voisinage.

I.1.3.2 Les défendeurs

Au sens littéral, les défendeurs sont les auteurs du trouble. C'est-à-dire le propriétaire du fond voisin. On ne peut donc pas rejeter la faute sur un locataire ou sur des squatteurs. C'est le propriétaire qui est responsable des troubles que peut causer sa propriété. Cependant, il existe différents types de voisins :

A/ Le Voisinage foncier

Dès 1804 le code civil a parfaitement régit les relations entre ce type de voisins, notamment quand on prend les règlementations sur les murs mitoyens et les fossés[2], les distances et hauteurs des plantations[3], de vues et de jours[4], la mise en œuvre des servitudes[5] ou encore le ruissellement des eaux de pluie[6].

C'est le voisinage auquel le géomètre-expert est le plus souvent confronté. Jusqu'en 1960, la jurisprudence admettait seulement ce type de voisinage. On parle alors de rapport direct entre fonds contigües.

On peut donc penser que le non-respect de toutes ces règles est un indice quant à l'existence d'un trouble anormal de voisinage mais son absence n'exclut pas son existence et n'est pas rédhibitoire au fait qu'il peut quand même exister.

Le code civil joue un rôle très important dans la prévention des troubles qui peuvent émerger. Il en est ainsi non seulement parce que ce droit intègre de plus en plus la qualité du

---

[1] Cass. 3ème civ., 11 mai 2017, 16-14339, Bull. III, JURITEXT000034705074
[2] Art. 653 à 673 du CC.
[3] Art. 671, 672, 673 et 1382, 1383, 1384 du CC.
[4] Art. 675 à 680 du CC.
[5] Art. 682 à 702 du CC.
[6] Art. 640, 641 et 681 du CC.

cadre de vie à ses objectifs, mais aussi parce qu'il pose des règles précises, qui peuvent être invoquées par un individu pour peu que leur violation soit pour lui la cause d'un préjudice personnel.

Dans un arrêt récent, du 11 mai 2017[1], la Cour de cassation a affirmé qu'un propriétaire à l'origine des désordres causés, doit répondre, en sa qualité de maître de l'ouvrage, de l'ensemble des conséquences dommageables provoquées par les travaux qu'il a entrepris, mais qu'à partir du moment où il a vendu le bien et que l'action en justice se déroule après la vente, c'est au nouveau propriétaire qu'incombe la charge de la responsabilité de plein droit des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage constatés dans le fonds voisin.

B/ Le Voisinage de cohabitation

Ce système de règles organise les relations de voisinage à l'échelle de l'immeuble ou du lotissement. Il est appelé le voisinage de cohabitation. Ce terme est principalement utilisé en copropriété, indivision ou ASL.

Avec le développement de l'habitat collectif, on a vu se développer les conflits pour troubles de voisinages. Cependant, il existe plusieurs documents contractuels permettant d'agir en contentieux :

- Le règlement de copropriété,
- Le cahier des charges de lotissement,
- Le bail d'habitation.
- Les statuts de l'association syndicale libre

Ces documents protègent le voisinage et lorsqu'il y a atteinte à ces règlements, permettent d'agir en contentieux.

Cependant quand on ne peut pas se positionner sur l'un de ces fondements, lorsqu'il n'y a pas d'autre fondement contractuel, pas de faute, ni de textes, il faut toujours envisager

[1] Cass. 3ème civ. 11 mai 2017, 16-14665, JURITEXT000034708747

la règle de la responsabilité pour inconvénients excessifs de voisinage. Celui-ci interviendra toujours en dernier recours, quand il n'y aura pas d'autre possibilité.

C/ Atteinte à l'environnement

On passe de la notion de voisin contiguë du code civil à une atteinte à l'environnement. On ne se pose plus en terme de contiguïté ni même de proximité mais sur une notion de protection d'un voisinage géographiquement élargi contre les nuisances et pollutions de tous ordres, indépendamment de la qualité de propriétaires, de l'auteur et de la victime du trouble, et ce, tandis que s'étend, concomitamment, le champ de l'anormalité.

Cette action en trouble anormal de voisinage n'est pas là pour réparer le préjudice écologique pur mais bien celui d'un environnement de voisin. Voici quelques exemples d'action en trouble anormaux de voisinage pour atteinte à l'environnement : les odeurs[1], la fumée d'une usine[2], la pollution de l'eau[3], pollution de l'air[4] et même le simple risque de dommage[5].

Au cours de ce dernier siècle, la notion de voisinage a évolué de manière significative. Mais c'est seulement dans les années 60 qu'une application précise et plus spécifique en a été faite au domaine de la construction immobilière.

Alors qu'auparavant on s'arrêtait à la notion de voisin au sens propre, en 1968, la cour de cassation approuve la condamnation d'une entreprise trop bruyante lors de travaux exécutés. L'entreprise est condamnée pour avoir causé un trouble anormal de voisinage[6].

De plus, avec un arrêt du 22 mars 1972[7], la Cour de cassation affirme que "*si le voisin qui se plaint d'un trouble de voisinage est recevable à former son action contre le propriétaire du fonds d'où provient ce trouble, rien ne lui interdit de mettre en jeu la responsabilité de celui qu'il estime être l'auteur de ce dommage".*

---

[1] Cass. 2ème civ. 19 novembre 1986, 84-16.379, Bull. II, n°172
[2] Cass. 2ème civ. 22 octobre 1964, Bull. II, n°637
[3] Cass. 3ème civ. 13 mai 1987, 85-15.772, Bull. III, n°100
[4] Cass. 2ème civ. 30 janvier 1985
[5] Cass. 2ème civ. 24 février 2005, 04-10362, Bull. II, n° 50
[6] Cass. 2ème civ. 10 janvier 1968, JURITEXT000006977195, Bull. II, n°11
[7] Cass. 3ème civ. 22 mars 1972, 70-14359, Bull. III, n°201

Avec ces deux arrêts, la Cour de cassation enclenche une évolution considérable de la notion de voisin. Mais c'est avec un troisième arrêt du 30 juin 1998[1] qu'elle vient entériné ce fondement en admettant qu'en terme de responsabilité pour troubles anormaux de voisinage provenant de travaux de construction, le maître d'œuvre ou l'entreprise générale qui sous-traite est responsable au même titre que ces sous-traitants. On parle alors de voisin occasionnel.

De plus, le 24 mars 1999[2], la Cour de Cassation a retenu qu'un entrepreneur ne peut être seul responsable à partir du moment où il est sous la direction d'un maître d'œuvre professionnel. Ce dernier ne peut se détourner de sa responsabilité sous prétexte qu'il n'a pas mis les pieds sur le chantier.

L'évolution en matière de voisin ne s'arrête pas là puisque la jurisprudence antérieure admettait qu'un constructeur réponde des dommages causés aux voisins, en leur qualité de « voisins occasionnels »[3]. Cette solution, qui a pour intérêt d'épargner pour partie le maître d'ouvrage, présente l'inconvénient de rendre coresponsables à un même dommage, différents intervenants n'ayant pas participé directement et de manière fautive, à la réalisation du dommage.

Cependant, à travers un arrêt de 2008, on note une certaine volonté du législateur à vouloir écarter la responsabilité d'un constructeur ayant sous-traité les travaux à l'origine des dommages. N'ayant pas réalisé les travaux, ce constructeur ne pouvait pas être l'auteur du trouble[4].

Depuis 2011, il doit donc exister un lien de causalité direct entre le trouble causé et la mission du constructeur[5]. Il faut rapporter la preuve d'un lien de cause à effet. La Cour de cassation a récemment exigé l'existence d'un lien d'imputabilité entre le trouble et l'activité de l'entrepreneur. On parle alors d'extension de la théorie, on se rapproche de l'action pour faute, il n'y a plus besoin d'être voisin au sens premier du terme.

---

[1] Cass. 3ème civ. 30 juin 1998, 96-13.039, Bull. III, n°144
[2] Cass. 3ème civ. 24 mars 1999, 96-19.775, Bull. III, n°74
[3] Cass 3ème civ. 22 juin 2005, 03-20.068, Bull. III, n°136
[4] Cass. 3ème civ. 21 mai 2008, 07-13.769, Bull. III, n°90
[5] Cass. 3ème civ. 9 février 2011, 09-71.570, Bull. III, n°21

Cependant, l'action à l'encontre des maîtres d'œuvre et des BET n'apparaît plus possible comme étant des voisins occasionnels, dès lors qu'ils ne réalisent pas matériellement les travaux. Pourtant, ils en ont sont responsables et c'est un grave manquement à leurs obligations de conseil et d'information au point de vue de la réalisation du projet lui-même .[1]

C'est une nouvelle évolution pour la jurisprudence puisqu'on parle maintenant de voisin intellectuel. C'est-à-dire qu'il n'y a plus besoin d'aller physiquement sur un chantier pour être mis en cause. Le maître d'œuvre qui dirige son équipe depuis son bureau pourra être tenu pour responsable quand bien même il n'aura jamais été sur son chantier.

On passe alors de voisin foncier, qui habite le terrain contigu, à une notion de voisin occasionnel, où est voisin, celui qui a occasionné un trouble.

Alors que l'on parle de voisin intellectuel, on se rapproche de la limite entre deux notions : les troubles anormaux de voisinage et l'action en responsabilité pour faute.

Il n'y a donc plus besoin d'être voisin au sens premier du terme pour être attaqué en responsabilité de trouble anormal de voisinage.

I.2 La réparation

I.2.1 L'action en responsabilité

Dès lors qu'un dommage est occasionné par l'utilisation licite d'un bien immobilier, excédant un certain seuil, la responsabilité en TAV peut être encourue. On parle de responsabilité sans faute, ce qui en fait la particularité d'un TAV. Il s'agit là d'une différence fondamentale avec le droit commun de la responsabilité.[2]

Lors de l'action en TAV, il existe deux responsabilités auxquelles on peut être soumis. La responsabilité civile et la responsabilité objective.

La responsabilité civile est le fait de réparer un dommage causé à autrui, il faut replacer la victime dans une situation anté-dommage. C'est une obligation. Cependant, pour qu'il y ait réparation, la victime d'un trouble de voisinage doit non seulement apporter la

---

[1] CA PARIS, 26 novembre 2008, 19ème chambre, section A, N° RG 06/20837
[2] Cass. 3e civ. 30 juin 1998, Bull. civ. III, no 144

preuve d'un dommage mais aussi la preuve que ce dernier remplit les caractéristiques nécessaires pour être indemnisé. Il y a trois conditions cumulatives à remplir :

- Il faut qu'une victime ait subit un dommage
- Il faut que ce dommage soit imputé à quelqu'un
- Il doit exister un lien de causalité entre le dommage et le fait dommageable

La responsabilité objective est une responsabilité sans faute. Il n'y a pas besoin de prouver qu'il y a eu faute de la part d'un tiers. Une personne peut avoir commis la pire des fautes, s'il n'y a pas de conséquences, il n'y a pas de dommage causé, donc pas de trouble anormal de voisinage.

Certains dommages sont impossibles à réparer (préjudice moral, physique). Le droit a donc inventé des mesures réparatoires.

- Réparation des dommages matériels en nature, faire disparaitre le trouble, réparation et reconstruction
- Compenser le trouble, réparation par équivalent financier

Lorsque l'on ne peut pas appliquer ces deux cas, il va falloir s'interroger sur les mesures éliminatoires qui sont souvent qualifiées d'excessives.

Lorsqu'une entreprise installée à proximité d'un particulier créée un trouble anormal de voisinage, on peut penser que l'entreprise va prendre en charge la dépréciation du bien. Cependant, pour la Cour de Cassation, ce n'est pas un mode de réparation satisfaisant. Elle se justifie en indiquant qu'on ne peut pas acheter le droit de troubler ses voisins.

Le juge peut donc prendre, sous astreinte, des mesures de démolition, ou l'interdiction d'exploiter une activité de manière définitive.

En pratique, la démolition est très peu utilisée par les juges du fond car cela pose de véritables problèmes sociaux économiques. Ils ne veulent pas se risquer à ordonner une démolition sur le simple ressenti d'un riverain.

I.2.2 La prescription

Comme nous l'avons vu précédemment, on peut agir en action pour trouble anormal de voisinage dès lors qu'il y a un dommage excessif causé à autrui par un fond contiguë. Cependant, le délai pour agir est limité dans le temps.

Au sens large, le délai de droit commun de la responsabilité personnelle est entériné par le code civil[1] qui précise que « Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». C'est-à-dire que le demandeur a 5 ans pour agir à partir du moment où il subit le trouble. Passé ce délai, il ne pourra plus agir.

Dans le domaine spécifique de la construction, lorsqu'il y a construction d'un nouveau bâtiment, tout va dépendre du moment de l'action par le voisin. Soit le voisin agit avant réception et le problème est réglé. Soit il agit après réception, le voisin a donc 10 ans pour agir contre les constructeurs[2] et 5 ans contre le maître d'ouvrage.

I.2.3 Les modes de réparation

Une fois que le juge a admis l'existence d'un TAV, il va prononcer différentes sanctions à l'égard du fauteur de trouble.

Dans un premier temps il va y avoir l'obligation de cesser le trouble. L'auteur de ce trouble ne peut pas simplement payer des dommages et intérêts et continuer d'exercer le trouble. Il doit supprimer la causalité du dommage

Dans un second temps, il y a l'obligation de réparer le trouble. Pour cela il y a l'action en responsabilité civile. Il faut replacer la victime dans une situation anté-dommage. C'est-à-dire la replacer dans la situation dans laquelle elle se trouvait avant son dommage.

Dans certains cas, les préjudices sont réparables. Il y a les préjudices matériels, dégâts suite à un sinistre, où la personne qui a commis le trouble va faire une remise en état des lieux à ses frais, ou éventuellement indemniser par équivalent. Les préjudices financiers,

---

[1] Article 2224 du C.C. modifié par la LOI n°2008-561 du 17 juillet – art. 1

[2] Article 1792-4-3 du C.C. « En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux. »

perte de chiffre d'affaires, où l'on va payer le manque à gagner. Ce sont des préjudices que l'on arrive facilement à quantifier et qui sont facilement réparables.

Cependant, il y a des préjudices que le droit est incapable d'effacer alors que l'objectif est de replacer la victime dans une situation anté-dommage. C'est pour tous les préjudices physiques (exemple d'une personne handicapé), le préjudice moral… etc. À partir du moment où le droit ne sait pas comment réparer le préjudice, il a dû inventer un mode réparatoire. Il existe donc deux solutions : la réparation en nature et la réparation par compensation. Mais il peut y avoir cumul des deux solutions.

Dans le cas de la construction, quand il y a un trouble, (par exemple vue, ensoleillement…) le juge peut ordonner la démolition d'un bâtiment litigieux. Cependant, il prend en compte plusieurs critères. Et en pratique elle est souvent demandée mais n'est que très rarement accordé par les juridictions judiciaires. Le juge va favoriser des mesures compensatoires, financières en appliquant une dépréciation du bien. Certains demandeurs en sont satisfaits mais la plupart trouvent que c'est un mode de réparation qui n'est pas satisfaisant. La Cour de Cassation dit « on ne peut pas acheter le droit de troubler ses voisins ». Cette mesure compensatoire financière ne peut donc pas être imposée aux victimes.

Le juge va alors pouvoir prendre sous astreinte des mesures de démolition ou interdire l'exploitation d'une activité de manière définitive. Il va pouvoir l'appliquer lorsque le trouble anormal de voisinage est corroboré par un non-respect des règles d'urbanisme. Il va donc prononcer la démolition considérant que la violation des règles du code de l'urbanisme peut être invoquée au soutien d'une action en démolition.

I.3 Les troubles anormaux de voisinage et le Géomètre-Expert

I.3.1 Dans quels cas est-il appelé ?

En tant que professionnel du foncier, le Géomètre-Expert peut être amené à intervenir dans certains contentieux en TAV.

Ce sont tous ceux qui affectent de près ou de loin à la propriété. On peut compter parmi eux :

- Privation ou excès d'ensoleillement

- Dégâts et ruissellement des eaux

- Privation de vue

- Dommage causé par des plantations

I.3.2 Ses compétences, son savoir, ses techniques…

« L'expert est un homme de l'art qui sans s'immiscer dans l'appréciation du litige ou de l'infraction, fournit à la juridiction des renseignements techniques de nature à l'éclairer sur un point déterminé (…). »[1]

Lors d'une expertise juridique qui touche les domaines vus ci-dessus, le juge va missionner un Géomètre-Expert, inscrit auprès de la Cour d'Appel à laquelle est rattaché le litige. Il s'agit alors pour lui de répondre à la demande du juge, de manière impartiale, en lui apportant les éléments nécessaires à sa prise de décision.

Généralement, c'est un professionnel qui a déjà une certaine expérience du métier et un regard acéré face à ce genre de situation. Il possède la maîtrise de solides compétences à la fois techniques et juridiques qui lui permettent au mieux d'apprécier une situation et d'en faire un rapport détaillé et minutieux.

Le Géomètre-Expert, expert judiciaire, maîtrise parfaitement le foncier et toutes les lois et règlements qui s'y rattachent. Il dispose également d'outils de mesure et de logiciels perfectionnés lui permettant d'apporter des conclusions précises quant à la situation.

I.3.3 Sa mission

Lors de la mission que va lui confier le juge, le géomètre, en tant qu'expert judiciaire, va devoir suivre des protocoles spécifiques qui permettent de garantir certains points essentiels dans le déroulement de l'expertise.

Il va devoir respecter une certaine chronologie dans son travail. Son objectif va être de faire la description et l'analyse de l'état existant, antérieur ou futur, tant sur le plan matériel que sur le plan juridique. Pour cela, il va faire :

---

[1] « *Il s'agit d'un extrait de la réponse du gouvernement à une question écrite de M. DAVOUST favorable à l'instauration d'une règlementation de la profession d'expert.* », Experts et expertise judiciaire : France XIXe et XXe siècle, Question écrite n°9220 du 25 février 1961.

- plusieurs réunions dont une première afin d'entendre les parties et de prendre connaissance des éléments du dossier, puis une seconde réunion, technique cette fois-ci afin d'effectuer un relevé technique qui lui permettra de mieux appréhender les lieux

- Analyse des titres et des origines de propriété

- Analyse du cadre juridique. Par exemple, les conséquences de l'exploitation d'un espace boisé protégé, d'un arbre classé …

- Analyse des pièces, permis de construire, plans, PLU…

- Description des lieux et de l'état existant

- Constatation et établissement de la réalité et de la quantification des préjudices mesurés (bruit, température etc ...)

- Recherche de l'état antérieur à la date par exemple de l'acquisition du bien ou avant le dommage

- Recherche de l'état futur, si le préjudice perdure

- Établissement du différentiel par nature de préjudice

- Répertorier toutes les conséquences (liste des préjudices) et séparer ceux qui relèvent d'une valeur vénale, d'une indemnité d'occupation, ou de travaux

- Analyse du marché valeurs vénales et locatives

- Proposer un devis de travaux (éventuellement)

- Évaluation des préjudices

Une fois l'ensemble des éléments étudiés et analysés, l'expert judiciaire remet au juge et aux parties son rapport définitif qui présente les conclusions de sa mission.

II Analyse et méthode d'indemnisation

II.1 Exemples de cas

II.1.1 Les campings du Périgord

II.1.1.1 Exposition de cas

Le Périgord Noir est classé l'une des régions les plus touristiques de France, avec ses hauts lieux chargés d'histoire et ses grottes préhistoriques ancestrales. La problématique est la quantité impressionnante de touristes qui affluent chaque année et qui sont de plus en plus nombreux à venir visiter les petits villages du Sarladais.

L'objet du litige est le bruit excessif imposé par un camping à ses riverains. Ici se pose donc la question du trouble anormal de voisinage face à cette situation.

Il y a environ 25 ans, dans un petit village d'un peu plus d'une centaine d'habitants, un camping 4 étoiles vient s'installer. Au début, il propose 150 emplacements, puis au fil des années il s'agrandit, pour devenir aujourd'hui un endroit qui accueille 1700 personnes par jour pour un total d'environ 120 000 nuitées par an. C'est l'un des plus grands campings de la région qui en 2011 a été le 5ème camping le plus important au niveau européen. Au début, tous les riverains étaient d'accord pour ce projet et ont même aidé à l'installation de ce dernier.

En 2011, le camping veut s'agrandir (de 80 emplacements) et saisit une opportunité en rachetant une parcelle contigüe. Jusqu'ici le camping ne posait de problème à personne. Sauf qu'en rachetant cette parcelle, il se rapprochait de certaines habitations. L'un des éléments déclencheurs du litige a été que l'un des riverains concernés était le maire de l'époque et ceux jusqu'en 2014.

Non content que le camping se rapproche de sa propriété, le maire de l'époque commence à chercher s'il y a des problèmes dans les autorisations délivrées ou s'il peut trouver une faille dans le projet afin d'en interdire l'extension. Dans un second temps, une association de défense des riverains se monte à l'initiative du maire et de son épouse.

La commune possédant une carte communale, il a fallu que le conseil municipal se réunisse afin de modifier le zonage qui ne permettait pas l'aménagement de la parcelle rachetée par le camping. Bien entendu, le maire a voté contre le nouveau zonage afin que l'extension ne se fasse pas puisqu'étant riverain à titre personnel, il était directement touché par cette décision.

Cependant, le conseil municipal mis le maire en minorité puisque tous avaient compris les enjeux économiques importants pour la commune. Le projet fut donc voté favorablement mais c'est à contre cœur que le maire fit appliquer la décision. C'est à ce moment précis que l'association de défense des riverains devint très active, en faisant signer une pétition contre le camping.

Les conseillers municipaux ayant vent de cette manœuvre décidèrent de prendre les choses en mains en proposant au camping une conciliation. Des mesures de prévention ont donc été prises, notamment contre les nuisances sonores.

Des études sonore et acoustique ont donc été faites et des mesures restrictives ont été mises en place afin de limiter l'impact du bruit sur le voisinage. Le camping a détruit toutes ses installations afin de tout reconstruire aux normes. Un budget de 120 000 € a été alloué à cette manœuvre. Mais l'association de défense n'en reste pas là et sous la houlette du maire, décide de porter cette affaire à la sous-préfecture. La sous-préfète de l'époque essaye une conciliation entre les parties mais en vain. L'association ne veut rien entendre. Au bout de trois réunions avec les parties et les représentants de l'état, la situation reste toujours au même point et la sous-préfète leur conseille de porter l'affaire au tribunal d'instance puisqu'il ne reste plus que cette solution pour résoudre le litige.

Entre temps, le maire en fait une affaire personnelle et attaque même certains de ses conseillers (qui étaient favorable au projet), sur des questions d'urbanismes, pour des projets personnels vieux de plus de 10 ans !

En 2013, l'association porte l'affaire devant le tribunal d'instance de Sarlat-la-Canéda et assigne le Camping en TAV. En première instance, ce dernier est mis en demeure pour trouble anormal de voisinage, puis en appel, le juge donne raison au Camping. L'association est donc contrainte d'accepter la situation et doit verser 2000 € au Camping pour les frais de justice.

II.1.1.2 Analyse

Il faut savoir qu'il existe des lois et des règlements concernant les nuisances sonores. Ainsi, le code de la Santé publique dit : " Aucun bruit ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par

l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."[1]

Pour cela, il existe des règles à respecter, le jour et la nuit, afin que tout un chacun puisse vivre paisiblement. Le tableau en *Annexe 1* nous donne un exemple des différents bruits existant qui nous entourent au quotidien, ainsi que les décibels provoqués par chacun.

L'article R. 1334-32 du Code de la Santé Publique précise que, lorsque le bruit a pour origine une activité professionnelle, l'atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, est caractérisée si l'émergence globale de ce bruit perçu par autrui est supérieure aux valeurs limites fixées.

L'émergence globale est la différence entre le niveau de bruit ambiant, comportant le bruit particulier en cause, et le niveau du bruit résiduel constitué par l'ensemble des bruits habituels, extérieurs et intérieurs, correspondant à l'occupation normale des locaux et au fonctionnement habituel des équipements, en l'absence du bruit particulier en cause.[2]

Les valeurs admises de l'émergence sont calculées à partir des valeurs de 5 décibels dB(A) en période diurne (de 7h00 à 22h00) et de 3 dB(A) en période nocturne (de 22h00 à 7h00), selon le tableau ci-après[3] :

Durée cumulée d'apparition du bruit particulier : t	**Terme correctif en dB(A)**
$t \leq 1$ minute	6
1 minute $< t \leq 5$ minutes	5
5 minutes $< t \leq 20$ minutes	4
20 minutes $< t \leq 2$ heures	3
2 heures $< t \leq 4$ heures	2
4 heures $< t \leq 8$ heures	1
$t > 8$ heures	0

On peut donc remarquer que le volume sonore doit être largement diminuer afin de ne pas perturber la tranquillité nocturne du voisinage.

[1] Article R 1334-31 du code de la Santé Publique
[2] Article R 1334-34 du code de la Santé Publique
[3] Article R 1334-33 du code de la Santé Publique

Les nuisances sonores font l'objet d'expertises complexes et qui font parfois appel à des perceptions irrationnelles. Notamment dans notre cas où le camping est en pleine campagne, dans un village d'une centaine d'habitants.

Néanmoins, il faut également prendre en compte le fait que nous nous trouvons dans une région extrêmement touristique. Entre une petite commune en milieu rural et un camping qui accueille 120 000 nuitées par an, il y a un réel dysfonctionnement sur le plan de la cohabitation. Ainsi, le rythme de vie de chacun peut vite devenir problématique.

Pour qu'une nuisance sonore soit qualifié de trouble anormal de voisinage, il y a trois conditions à respecter :

- La durée, il faut que le trouble dure depuis un certain temps, mais il ne faut pas attendre trop longtemps puisque qu'un TAV se prescrit après 5ans
- La répétition, il faut que le trouble se répète régulièrement
- L'intensité, il faut que le volume sonore soit tel que la vie quotidienne devienne insupportable (*cf Annexe 1)*

Quel que soit l'endroit où l'on se trouve, le silence absolu n'existe pas. Cependant, il existe des ordres de grandeur établis pour le niveau sonore, puisqu'au-delà de la gêne personnelle, il peut devenir dangereux pour notre santé. En effet, passé 85 décibels, le bruit répété de façon permanente peut provoquer une altération temporaire ou définitive de l'ouïe.

Dans l'affaire du camping, le propriétaire a décidé de passer par la voie de la médiation, c'est donc sur recommandation de l'équipe municipale qu'il a fait réaliser des études sonores. Les études ont relevé qu'en effet, il y avait des dispositions à prendre au sein de son camping pour réduire les nuisances sonores. Il s'est donc mis aux normes alors que les riverains ont préférés un procès afin de le voir fermer son établissement.

Si le propriétaire du camping avait refusé de se mettre aux normes acoustiques, il aurait pu être puni d'une amende prévue pour les contraventions de troisième classe[1] et se voir faire fermer son établissement jusqu'à la réalisation des travaux, visant à diminuer le bruit.[2]

---

[1] Article R. 1337-7 du code de la Santé Publique
[2] Article R. 1337-8 du code de la Santé Publique

On peut constater ici que malgré le refus du recours à la médiation des riverains, cette dernière proposée par la mairie a eu pour effet de mettre le camping en bonne disposition pour le procès.

II.1.2 Vue sur le Mont-Blanc

Photo d'une vue sur le Mont-Blanc, prise par Stéphane CARDE, 2008.

II.1.2.1 Exposition de cas

➔ Présentation :

Dans ce dossier, le litige oppose :

Les demandeurs, Mme et M. X, copropriétaires dans un ensemble immobilier désigné « copropriété X » située à Chamonix Mont Blanc. *(cf Annexe 2)*

Et les défendeurs, La SAS Y propriétaire d'une propriété bâtie située à Chamonix Mont Blanc.

Le jardin de la propriété Y jouxte la copropriété X. Au voisinage de la limite de propriété, sur le terrain Y, sont implantés plusieurs conifères à feuillage persistant, de hautes tiges, objet de la requête des consorts X.

Les Consorts X habitent au 1er étage de la copropriété. Ils invoquent un trouble anormal de voisinage constitué par la présence de ces arbres, obstruant la vue et réduisant considérablement l'ensoleillement dans leur appartement, surtout en période hivernale. Ils demandent donc que ces arbres soient élagués, de manière significative.

De ce fait, ils ont donc fait appel au Tribunal d'Instance de Bonneville afin d'instruire le dossier en expertise judiciaire. La mission de l'expert consiste donc à :

Établir la limite de propriété au droit des plantations, source de litige,

- Préciser s'il existe en matière de plantations des règlements particuliers ou des usages constants et reconnus applicables aux propriétés dont il s'agit et préciser leur distance de plantation au droit de la limite de propriété,
- Répertorier, identifier et dater les arbres plantés sur la propriété de la société Y et situés à proximité de la limite de propriété X,
- Indiquer si ces arbres ont des branches qui dépassent la limite de propriété,
- Décrire la privation de vue et d'ensoleillement du fait des arbres plantés sur la propriété Y éventuellement subie par M. et Mme X,
- Indiquer l'éventuel danger résultant de ces arbres pour la propriété de M. et Mme X et les personnes qui les occupent,
- Préconiser, le cas échéant, les mesures à mettre en œuvre pour faire cesser l'irrégularité des plantations, et les chiffrer.

II.1.2.2 Analyse

➔ Limite de propriété

Sur le terrain, une borne de limite de propriété a été retrouvé. Une clôture en bois fait office de séparation entre les propriétés Y et X. Ce sont les deux seuls éléments de délimitation qui ont été retrouvés sur le terrain. De plus il n'y a pas de trace de bornage antérieur entre les deux fonds concernés.

Il a donc fallu établir un plan topographique d'état des lieux *(cf Annexe 3).* Le but étant de retranscrire la position des arbres (objet du litige) par rapport à la limite de propriété.

Après des recherches foncières, des plans relatifs aux opérations de délimitations réalisées antérieurement ont été retrouvés et détermines sans ambiguïté, la limite entre les deux parcelles concernées.

Sur le plan topographique, on peut constater que cette dernière suit la clôture en bois. De ce fait, il a pu être établit les distances de plantation de arbres, générateurs du trouble.

Ce point a été codifié à l'article 671 du Code civil, qui prévoit que tout arbre, arbrisseau et arbuste ne peut être planté qu'à la distance minimale de :

- 2 mètres de la limite séparative avec le terrain voisin, lorsque la plantation a une hauteur qui dépasse 2 mètres ;
- 50 cm de la limite du terrain, pour les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 mètres (haie de clôture de la propriété).

Grâce au relevé des lieux, il a pu être établit la position des arbres par rapport à cette limite. On peut donc constater que tous les arbres sauf un, sont à une distance supérieure à 2 mètres.

➔ La prescription des plantations

Le second point à vérifier est l'âge des arbres. S'ils ont moins de trente ans, il y aura possibilité d'appliquer la prescription acquisitive.

L'article 2272 du C.C, prévoit que toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par 30 ans, c'est-à-dire qu'au-delà de ce délai, on ne peut plus se prévaloir du non-respect d'une règle de droit.

Dans notre situation, il a été demandé à un expert de déterminé l'âge des plantations. Certains arbres ont plus de trente ans, d'autres sont entre 28 et 32 ans et un seul est en dessous de trente ans.

L'article 672 du C.C. précise également que le voisin peut exiger des arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, qu'ils soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

En effet, l'élagage demandé par les consorts X permettrait de laisser passer davantage de lumière et éclaircirait ainsi la vue. De plus, il a été démontré que la majeure partie des arbres à plus de trente ans et ne pourront ainsi pas être arrachés. Néanmoins, un élagage ne peut être atteint par la prescription[1]. Sur ces fondements, les consorts X ne peuvent faire abattre ces arbres, mais peuvent obliger leur voisin Y à l'élagage.

➔ L'ensoleillement

On constate que les arbres de hautes tiges réduisent considérablement l'ensoleillement. Il n'y a pas de règlementation ni de textes de lois régissant l'ensoleillement. On peut simplement se baser sur l'ensoleillement existant antérieurement à la situation actuelle.

De plus, il pourrait être fait une simulation avec un logiciel type Google Sketchup, permettant de simuler l'ombre projetée d'un bâtiment, en fonction de la période de l'année, du jour et de l'heure de la journée. On pourrait ainsi faire une comparaison entre l'ensoleillement antérieur et actuel.

Néanmoins, grâce à la photo prise par l'expert judiciaire *(cf Annexe 4)*, on constate parfaitement que la barrière végétale, si elle était élaguée de manière significative, désencombrerais considérablement la vue de l'appartement des consorts X.

II.2 Un ressenti

II.2.1 Ce que veulent les riverains

Un TAV est avant tout le ressenti d'un voisin qui a l'impression d'être lésé. Il subit un dommage qui pour lui est insoutenable. C'est pourquoi il demande réparation. De nos jours, nous allons vers un phénomène de société qui tend de plus en plus à être procédurier. En effet, les mœurs font que l'on n'hésite plus à engager un procès afin d'obtenir réparation

Un trouble pourra paraître parfaitement normal à un individu quand *a contrario*, il semblera insupportable pour un autre. Il va être ressenti différemment selon chaque

[1] Fondement rappelé par la Cour d'Appel de Chambéry, 2ème chambre, arrêt du 3 Juillet 2014.

personne, tout est question de perception. C'est pour cela que le ressenti est très subjectif. Il n'est donc pas facile de le quantifier et c'est pourtant la mission des juges et des experts.

II.2.2 La volonté de l'ordre

Même si la tendance est au procès, l'Ordre des Géomètre-Expert est d'un tout autre avis. En effet, ce dernier a fait appliquer au sein de son ordre la volonté du législateur qui privilégie la conciliation et la médiation avant toute chose.

Après une récente réforme des modes alternatifs de règlement des différends, le Code de procédure civil a inséré un article 127, au titre VI, concernant la médiation et la conciliation. Ce dernier stipule que le juge a dorénavant la mission de proposer cette alternative afin de trouver un accord amiable entre les parties.[1]

On peut donc se poser la question de savoir si ces nouveaux textes ne valident pas l'idée que les actions en troubles anormaux de voisinage ne pourraient être engagées qu'après avoir rapporté la preuve de l'échec d'une solution amiable.

II.3 Estimation de l'indemnisation

II.3.1 Selon les Experts judiciaires

Le caractère excessif et notamment son intensité et sa permanence doivent s'apprécier dans toutes les circonstances du cas. La difficulté est de trouver la norme de tolérance.

Lors d'une expertise, la méthode d'évaluation du préjudice sera presque toujours la même. Il y a trois étapes à respecter :

- Recherche de l'état antérieur
- Quantification objective des modifications apportées
- Évaluation des préjudices

---

[1]Article 127 du Code de Procédure Civil, Décret n°2015-282 du 11 Mars 2015 – art. 21 « *S'il n'est pas justifié, lors de l'introduction de l'instance et conformément aux dispositions des articles 56 et 58, des diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige, le juge peut proposer aux parties une mesure de conciliation ou de médiation.* »

Pour évaluer un TAV, on peut aussi utiliser deux méthodes : la méthode globale et la méthode par décomposition.

La méthode globale consiste à évaluer le préjudice dans son ensemble, en lui appliquant un pourcentage. Cependant, cette méthode n'est en principe pas retenue à cause de son manque de précision mais il y a des cas où il est difficile de faire autrement. Par exemple lors de la création d'un aérodrome, avec une piste d'atterrissage à proximité d'un château, entrainant manifestement une moins- value.

Toutefois il est presque toujours possible de décomposer les éléments même si on applique un pourcentage global sur chaque élément.

La méthode par décomposition permet d'affiner le montant des préjudices et correspond à ce qui est réellement demandé. Pour exemple prenons un dégât des eaux d'un appartement sur l'appartement du dessous dans une copropriété

- La première étape consiste à séparer les dégâts qui concernent les parties communes et les parties privatives (analyse des titres, du règlement et des plans annexés).

- De ce fait, il va y avoir une séparation des travaux de remise en état des parties privatives et des parties communes.

- Ensuite, il va falloir établir la durée des travaux pour déterminer les troubles de jouissance en décomposant dans l'appartement les pièces concernées. Cette immobilisation implique parfois un logement à l'hôtel ou dans un autre appartement entrainant des frais qui seront directement imputés à l'auteur du trouble.

- Et enfin appliquer, après recherche des valeurs locatives, le prix sur chaque pièce pour déterminer le trouble de jouissance.

Il faut préciser que cette méthode est aussi applicable à tout autre type de TAV, comme celui de notre exemple du Mont-Blanc, avec une privation d'ensoleillement.

Cependant, un principe fixant les limites à l'évaluation du préjudice est à prendre en compte. Au seuil inférieur il faut que le préjudice soit suffisamment important. Au seuil supérieur, il ne faut pas que le préjudice conduise à une indemnisation qui va priver le fonds

de tous ses droits de propriété. Comme par exemple une démolition des bâtiments existants ou l'inconstructibilité totale d'un terrain.[1]

II.3.2 Prise en compte de l'environnement

Lors d'un litige pour TAV, prendre en compte l'environnement qui entoure l'objet du litige est un point déterminant de la décision du juge. Ainsi il va falloir analyser différents éléments :

Le lieu :

Le lieu où se situe le trouble est très important. Va-t-on être en pleine campagne, dans une ville ou encore une zone industrielle ? En effet, un bâtiment qui ferait de l'ombre en ville serait bien plus toléré qu'en milieu rural. On parle d'acceptation du risque. Les propriétaires connaissaient le risque qu'en venant s'installer en ville, il y a la possibilité qu'une résidence se construise à côté de chez eux[2]. Cependant, cela ne veut pas dire qu'une gêne excessive sera accepté.

De plus, il faut également faire attention à la « classification » du lieu. Est-ce un endroit très prisé ou classé, avec une vue, qui est ceux pourquoi on y a fait construire une maison ? En effet, si une résidence vient s'édifier juste sous notre fenêtre alors qu'avant il y avait vue sur mer, le trouble ne sera pas de la même intensité que si c'est sur un terrain *lambda*.

Le temps :

La question se pose ici de savoir depuis combien de temps dure le trouble. Si c'est un trouble occasionnel, il y aura alors plus de tolérance que si c'est un trouble habituel, régulier. Lors d'un trouble occasionnel, il n'y aura pas lieu d'intenter une action en TAV.

---

[1] Article 545 du CC : « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.* »

[2] Cass. 3ème civ. 20 janvier 2015, 13-24558 : pas d'anormalité du trouble car « *si l'édification de l'immeuble de M. X... causait une gêne à Mme Y..., dont le terrain était à l'origine entouré de vergers, celle-ci, en devenant propriétaire d'un bien situé dans une artère de la commune de La Rochelle, bordée de lotissements composés de parcelles de faibles dimensions, devait s'attendre à une forte urbanisation dans son voisinage* ».

II.3.3 Diminution significative de la valeur du bien

La valeur d'un bien est le prix auquel celui-ci pourrait-être vendu dans les conditions normales du marché. Lors d'un litige en TAV et notamment en cas de perte définitive de vue ou d'ensoleillement il va y avoir un manque à gagner sur le prix de la location d'un bien ou même lors de la vente.

On va calculer la valeur du bien avant le trouble, puis celle après le trouble. On obtiendra alors la moins-value d'un bien immobilier. Nous appliquerons cette méthode seulement dans les cas où il n'y a vraiment aucun autre moyen de réparation.

Dans la majeure partie des cas, les juges préfèreront imputer cette différence de valeur en pénalité au fauteur de trouble plutôt que d'ordonner la démolition d'un bâtiment par exemple. Voici la méthode de calcul utilisé :

Dans un premier temps, on va évaluer le prix au mètre carré (m²) du bien, en comparant le prix au mètre carré, d'autres biens similaire dans le quartier ou dans la même ville. "S" étant la surface du bien.

Valeur = Prix au m² x S

Pour calculer la valeur du bien après le trouble, on va prendre la même formule que précédemment, à laquelle on va soustraire la moins-value déterminé.

"Mv" étant la moins-value obtenue lors de l'évaluation d'un bien après avoir été troublé.

Valeur = Prix au m² x S (m²) - Mv (€)

II.3.4 Résultat

II.3.4.1 Définition des différents environnements

Lors d'un litige pour TAV, prendre en compte l'environnement qui entoure l'objet du litige est très important. Pour cela, il faut définir les différents environnements existants.

Dans un premier temps, il faut définir quelles sont les spécificités d'une ville par rapport à un village. Selon le dictionnaire Larousse, la ville au sens large du terme est une agglomération relativement importante, aussi appelé milieu urbain, dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées. Une ville compte au moins 2 000 habitants. Il faut également que les habitations soient à moins de 20 mètres les unes des autres.

Pour pouvoir classifier les différents troubles, il faut pouvoir les repositionner dans leur contexte. Pour cela, grâce aux recherches et aux analyses menées, il a pu être établit une nomenclature des différents environnements existants.

Grande ville : Les grandes villes sont des villes de plus de 50 000 habitants.

Moyenne ville : Les moyennes villes sont des villes de plus de 10 000 habitants.

Petite ville : Les petites villes sont des villes de plus de 2 000 habitants.

Village : Un village est un groupe de maisons à la campagne, plus petit qu'une ville, mais plus grand qu'un hameau, qui a une population de moins de 2000 habitants. Un village est situé dans un milieu rural, avec un groupe d'habitations assez important pour constituer un centre administratif, avec une mairie, qui se regroupe en général autour d'une église.

Hameau : Un hameau est en milieu rural un petit groupe d'habitations isolées, à l'écart d'un village auquel il est rattaché administrativement.[1]

Sites à caractère remarquable : Les sites à caractère remarquable sont des sites avec vue sur mer, vue sur montagne, etc. Cela comprends aussi des quartiers très prisés pour leur cadre de vie agréable et idyllique. Ce sont en général des quartiers huppés.

Zone touristique : Une zone touristique est une aire géographique attractive pour le développement du tourisme, reconnue pour la richesse de son environnement et de son patrimoine.[2] Dans notre cas, on peut dire par exemple qu'une ville comme Sarlat-la-Canéda, Chamonix ou encore que des secteurs comme le Périgord ou le massif du Mont-Blanc sont touristiques.

Il faut bien comprendre que dans un environnement comme une grande ville, une privation partielle d'ensoleillement sera plus tolérée que dans un quartier huppé ou à la campagne.

---

[1] Définition tiré du dictionnaire LAROUSSE
[2] Selon la définition de l'INSEE

II.3.4.2 Tableau

Le tableau joint en annexe 5 propose une première approche de méthodes à appliquer et dans quels cas le législateur pourrait les utiliser afin d'évaluer au mieux les troubles anormaux de voisinage. Il a été élaboré grâce au résultat de mes recherches. C'est une mise en évidence de tout ce que les tribunaux ont pu admettre en matière de jurisprudence concernant les troubles anormaux de voisinage, et notamment dans le domaine touchant au Géomètre-Expert.

Pour chaque trouble, par rapport à son environnement, une solution ou une indemnisation va être appliquée. Dans n'importe quel cas, la victime d'un préjudice pourra se prévaloir soit d'une réparation anté-dommage, c'est-à-dire démolition de la construction ou des végétaux créant le trouble, remise en état d'un terrain ou d'un appartement suite à un dégât des eaux, soit d'une indemnisation financière reflétant au plus juste le préjudice. S'il y a une indemnisation financière, voici ce qui pourrait être appliqué :

A/ Privation de vue et d'ensoleillement

Méthode 1 :

Dans un premier temps, il faut calculer l'indemnisation du préjudice subit depuis que le trouble existe et ceux jusqu'au moment de la décision de justice.

Nous allons calculer l'ensoleillement moyen d'une habitation, qui est de 10h/jour soit 3600 h/an. Une construction vient de s'édifier juste à côté et diminue l'ensoleillement de l'habitation voisine de 30%. Ce qui fait un total de 108h/an d'ombre en plus.

Les pièces de la maison qui seront plus longtemps dans l'ombre seront plus humides, plus sombres, plus froides aussi. C'est-à-dire qu'il y aura moins de lumière donc plus de chauffage et cela a un coût.

Il va donc falloir quantifier tout cela et trouver le juste prix pour la perte de l'ensoleillement à l'heure. Prenons l'exemple pour une maison de 170 m², où tout fonctionne à l'électricité (chauffage, eau, éclairage). La consommation moyenne d'un ménage étant de

12000kWh/an avec un prix moyen[1] de 0,15ct/kWh. Il va donc consommer en moyenne 150€ d'électricité par mois.

La propriété qui subit le trouble va voir augmenter sa facture d'électricité de 30% dû à la perte de l'ensoleillement : 150 x 0,30 = 45 €/mois. Soit 45€ de plus tous les mois. Soit un total de 540€/an. Cela compensera le préjudice que le propriétaire a subit depuis un an.

Si la maison est en location, il faut également calculer le manque à gagner sur la valeur locative. En effet un locataire bénéficiant d'une vue et d'un ensoleillement optimal ne paiera pas le même prix que s'il y a un bâtiment construit devant sa fenêtre. En moyenne il va y avoir une décote de 15% sur la valeur locative. Il faudra alors ajouter la somme de cette moins-value annuelle à la compensation pour le préjudice subit depuis un an.

Dans un second temps, il faudra indemniser le préjudice que va subir le propriétaire dans les années à venir. Pour cela, il va falloir calculer la valeur du bien avant le trouble, puis la valeur du bien après le trouble. Généralement, le bien aura perdu un pourcentage de son prix d'origine et lors d'une vente future, le propriétaire aura un manque à gagner. C'est donc cette différence que l'on va ajouter à l'indemnisation due.

À titre d'exemple, si le bien à une moins-value de 50 000 € après l'édification de la construction voisine, l'indemnisation sera de 50 000€.

Si le bien est en location permanente, il va falloir indemniser la perte des fruits sur ce bien. Cependant il faut penser que l'on ne peut pas indemniser une perte de revenu *at vitam aeternam.* C'est pourquoi nous pourrions tout du moins appliquer un coefficient de majoration à la moins-value calculée, permettant une indemnisation de la potentielle perte de loyer.

Néanmoins, il ne s'agit pas d'autoriser un futur promoteur à venir s'installer à 1 mètre de la limite pour ensuite lui permettre de perdurer en lui faisant payer une amende. Comme nous l'avons vu précédemment, la Cour de Cassation ne permet pas d'acheter le droit de troubler ses voisins.

---

[1] Source EDF

Donc pour avoir une indemnisation totale, il faudra additionner l'indemnisation du premier temps puis celle du second.

Cette première méthode sera utilisée pour les petites villes, villages, hameaux et les sites à caractère remarquables. (c*f Annexe 5*)

Méthode 2 :

Cette méthode a lieu d'être puisque l'on part du principe qu'une privation d'ensoleillement dans un cadre urbain est plus toléré que dans un milieu rural. En effet, la Cour d'appel de Paris[1] rappelle que l'implantation d'une nouvelle construction dans une zone destinée à l'habitat liée à l'évolution vers une densification plus importante, n'est pas de nature à créer un trouble anormal de voisinage.

De plus, en ville, le prix au mètre carré d'une construction est souvent plus élevé qu'en milieu rural (*cf Annexe 6*). De ce fait, si on utilise la première méthode, le montant de l'indemnisation sera contraire à la logique qu'on veut appliquer.

Nous allons garder cette logique que dans un premier temps il va falloir indemniser le préjudice subit depuis que celui-ci dur. Mais dans un second temps, il va falloir appliquer la méthode ci-dessous.

Elle consiste donc à appliquer un plafond. Le fait est qu'il est deux fois plus normal qu'il y ait deux fois plus d'ombre en ville. Le but serait donc de diviser le prix au mètre carré par deux et de calculer la moins-value sur cette base. Par exemple, l'indemnisation pourrait se faire de manière suivante :

Pour un appartement à Lyon subissant un trouble anormal de voisinage lié à l'ensoleillement. Prix du bien : 280 000€ pour 80m²

Si le bien a subi une perte de 10% de sa valeur, soit 28 000€, après l'édification de la construction voisine, l'indemnisation sera donc de : 28 000 / 2 = 14 000€

La seconde méthode sera utilisée pour les moyennes villes et les zones touristiques. (c*f Annexe 5*)

---

[1] CA, Paris, arrêt du 15 avril 1999, exception faite du cas « extrême où la privation serait totale ».

B/ Dégât et ruissellement des eaux

L'évaluation de ce type de préjudice est codifiée dans le code civil aux articles 640, 641 et 681. Lors de la réparation, la personne qui aura subit le préjudice pourra obliger son voisin à payer les frais de remise en état des lieux. Ce type de préjudice est réparable, il n'y a donc pas lieu d'indemniser une moins-value.

C/ Trouble causé par des plantations

L'évaluation de ce trouble est codifiée aux articles 671, 672, 673, 1382, 1383 et 1384 du code Civil. La réparation peut intervenir plusieurs mois voire plusieurs années après le dommage, c'est pourquoi il est nécessaire d'indemniser le trouble de jouissance dont a été victime le propriétaire.

Pour cela, nous allons procéder de la manière suivante :

- Si le bien est en location, nous allons compter le nombre de jours/mois/années pendant lequel le bien va être troublé, puis calculer le manque à gagner causé par le trouble sur cette durée. L'indemnisation du propriétaire se fera sur cette base.

Dans notre étude de cas sur le Mont-Blanc, prenons l'exemple que les consorts aient loué leur appartement de 70m² avec un prix dans le secteur à environ 19€/m² soit 1330€/mois. N'ayant plus de vue sur le Mont-Blanc suite au TAV causé par la barrière végétale, le loyer ne serait plus le même et perdrait évidemment de la valeur. On pourrait facilement imaginer une moins-value de 15% soit une perte d'environ 200€ par mois.

- Si le bien est habité par le propriétaire, il y aura une remise en situation anté-dommage mais pas d'indemnisation puisque les propriétaires n'ont perdu aucun revenu et lors de la vente, pourront mettre le bien à son juste prix suite à la remise en état des lieux.

Conclusion

Afin d'éclaircir cette théorie prétorienne que sont des troubles anormaux de voisinage, il a pu être mis en évidence certains éléments que la Cour de cassation a en effet entériné. Nous avons pu, grâce notamment à la jurisprudence, établir concrètement la notion de trouble mais lorsque l'on parle de trouble anormal, c'est une toute autre chose. En effet, en s'appuyant sur les bases règlementaires du Code civil, il a pu être défini un certain seuil de normalité toléré, s'appuyant sur des données concrètes comme par exemple sur la notion de bruit, le seuil de décibels à ne pas dépasser.

De plus, un autre problème s'est posé quand on parle de trouble anormal de voisinage, alors même que la notion de voisinage n'est pas codifiée. Ici encore, la jurisprudence s'est révélée en admettant certains cas et notamment une évolution importante en la matière. En effet, il ne s'agit plus d'être un simple voisin de fond contigüe pour être mis en cause. Le fait même d'avoir réalisé une action qui, en ayant un lien de causalité a provoqué un trouble, suffit à mettre en cause l'auteur de ce trouble. C'est ainsi que l'on est passé d'un voisin de fond contiguë à un voisin occasionnel et même à un voisin intellectuel, mettant ainsi en cause tous les acteurs pouvant intervenir sur un chantier.

L'indemnisation d'un trouble anormal de voisinage est finalement une chose très compliquée à estimer.

Il n'en reste pas moins vrai que "l'anormalité", facteur déterminant de l'indemnisation, reste tout du moins subjective et qu'ainsi, il nous est impossible de réellement la quantifier lorsque l'on parle de vue ou d'ensoleillement. C'est cette notion subjective qui ne permet pas encore au législateur de codifier une sanction générale pour ce genre de trouble. Il faudra rester sur une étude au cas par cas et prendre en compte l'environnement dans lequel il se situe afin d'en faire une évaluation plus juste. Cependant l'évolution de l'informatique nous permet aujourd'hui de nous appuyer sur des outils technologiques qui peuvent apporter la preuve d'une diminution significative ou non, d'ensoleillement et ainsi de l'évaluer précisément.

Bibliographie

Ouvrages imprimés :

Jean-Jacques ROUSSEAU, *Lettres écrites de la montagne 1764*, Huitième lettre. ed. La Gaya scienza, Février 2012.

Élisabeth BOTREL, *Cours de droit des biens*, École Supérieur des Géomètres et Topographes, 2016.

Corinne SAMSON, *Cours de droit des contrats spéciaux*, École Supérieur des Géomètres et Topographes, 2016.

Articles de périodiques imprimés

Elisabeth BOTREL, « *La voie de la conciliation à encourager* », Géomètre n°2133, Février 2016, p. 34. Ed. GEOMEDIA SAS

Elisabeth ROUX, « *Conflit, un médiateur pour renouer* », Géomètre n°2147, Mai 2017, p. 48. Ed. GEOMEDIA SAS

Articles de revues électroniques

F. GARCIA, *Troubles anormaux de voisinage : extension de la notion de voisin occasionnel*, Dalloz Actualité, ed. Dalloz 2017.
Disponible sur : <www.dalloz-actualite.fr>

Adrien PELON, *L'évolution des troubles anormaux de voisinage*, Travaux Commission Ouverte E.F.B. Ordre des Avocats de Paris, 2010.
Disponible sur : <www.avocatsparis.org>

Marine PARMENTIER, *La théorie de la pré-occupation en matière de troubles anormaux de voisinage n'est pas inconstitutionnelle*, Juritravail, 2011.
Disponible sur : <www.juritravail.com>

Sites web :

Serge BRAUDO. Dictionnaire du droit privé de Serge BRAUDO.
Disponible sur : < www.dictionnaire-juridique.com>

LexisNexis JurisClasseur, *Un corps décomposé peut créer un trouble anormal de voisinage.*
Disponible sur : <www.lexisnexis.fr>

LEGISFRANCE
Disponible sur : < www.légisfrance.gouv.fr >
Sujets consultés :

- Code civil
- Jurisprudence
- Journal Officiel de la République Française n°0062 du 14 mars 2015, p. 4851, texte n° 16

M. FABRE-MAGNANT, Cour de cassation, *Les limitations à l'exercice du droit de propriété.*
Disponible sur : < www.courdecassation.fr>

Cours de Droit.net, Cours de droit des biens, *Les troubles anormaux de voisinage.*
Disponible sur : < www.coursdedroit.net>

INSEE, Toutes les définitions des concepts
Disponible sur : < www.insee.fr/fr/metadonnees/definitions >

Dictionnaire de Français LAROUSSE
Disponible sur : < http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais >

Conférences :

SAMSON Corinne, Compagnie des Experts de Justice Géomètres-Experts à Paris : *Les troubles anormaux de voisinage*, Mars 2017.

MORELON Francis, Compagnie des Experts de Justice Géomètres-Experts à Paris : *Préjudices : Principes et évaluation*, Mars 2017.

Table des annexes

Annexe 1 Les nuisances sonores et leurs décibels qui s'y associent 47
Annexe 2 Plan parcellaire 48
Annexe 3 Plan topographique matérialisant la limite entre la propriété de M. et Mme X et la SAS Y 49
Annexe 4 Prise de vue face à la résidence des consorts X 50
Annexe 5 Tableau méthodologique..... 51
Annexe 6 Tableau comparatif 52

Annexe 1
Les nuisances sonores et leurs décibels qui s'y associent

Moyens de transport	
Bus.	68 dB
Train, RER.	70 dB
Automobile.	80 dB
Deux-roues motorisés, klaxon.	95 dB
Avion au décollage.	160 dB
Loisirs et objets	
Télévision.	65 dB
Café, bar, restaurant animé.	75 dB
Cinéma.	80 dB
Piscine.	85 dB
Tondeuse à gazon.	90 dB
Scie circulaire, baladeur (niveau maximum autorisé).	100 dB
Discothèque, salle de concert.	105 dB
Marteau-piqueur.	110 dB
Lieux de vie	
Bibliothèque municipale.	55 dB
Jardin d'enfants, marché, repas familial.	65 dB
Salle de classe.	70 dB
Centre commercial.	75 dB

Seuil de risque : 80 dB. C'est le seuil maximum qu'une personne peut entendre à long terme sans risque pour sa santé.

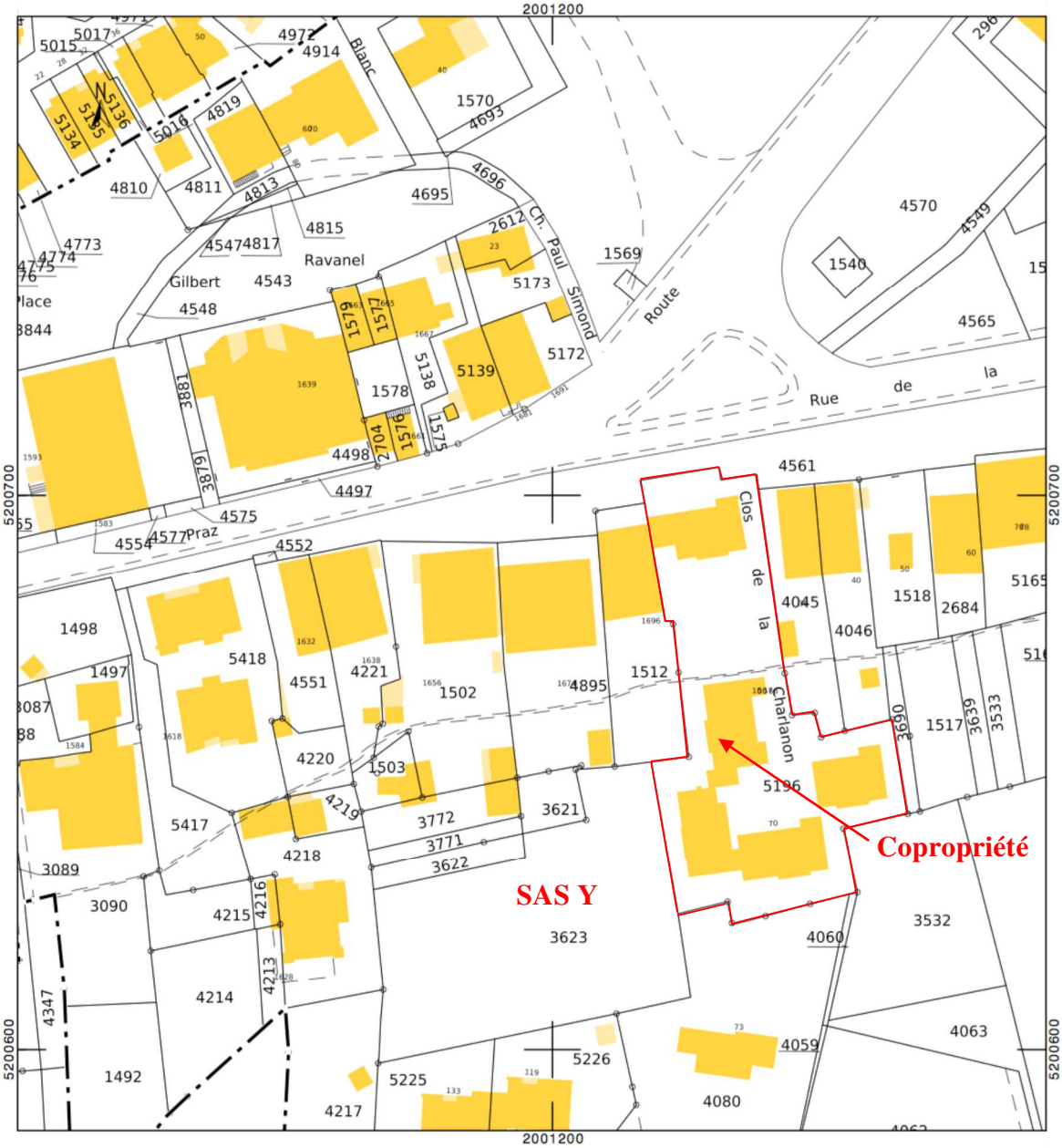
Seuil de danger : 85 dB. Si une personne est exposée à ce volume sonore durant plus de 8 heures de suite, il doit obligatoirement porter des protections auditives.

Seuil de douleur : 120 dB. Les oreilles souffrent du bruit. Mais les dégâts sur l'audition interviennent bien avant la douleur.

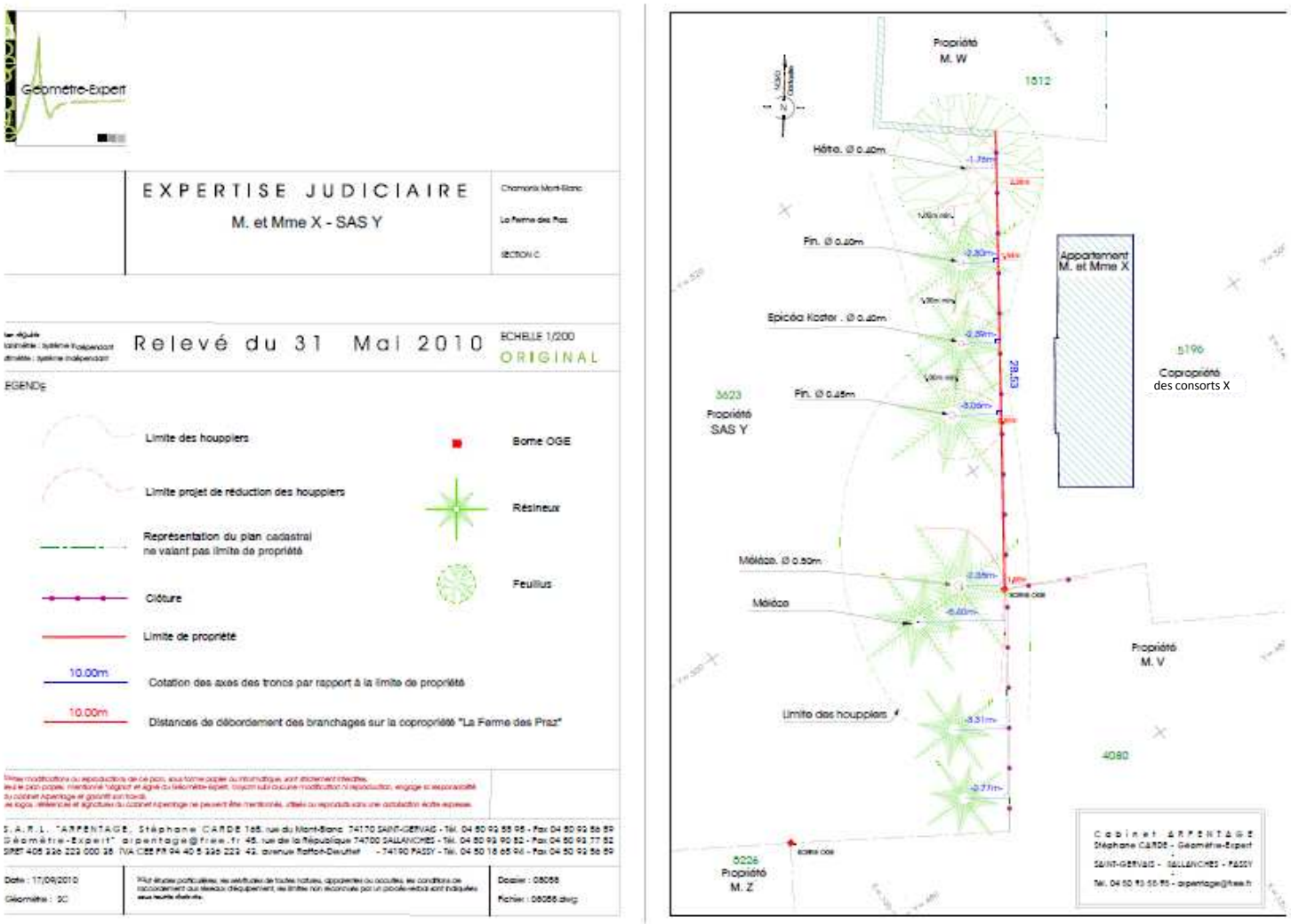
Source : Observatoire du bruit en Île-de-France (Bruitparif).

Annexe 2
Plan parcellaire

(Extrait cadastral sans échelle)



Annexe 3
Plan topographique matérialisant la limite entre la propriété de M. et Mme X et la SAS Y



Annexe 4
Prise de vue face à la résidence des consorts X

Appartement des consorts X au 1er

Photo prise par Stéphane CARDE, Chamonix Mont Blanc, 2008

Annexe 5
Tableau méthodologique

<table>
<tr><th rowspan="2">Environnement</th><th colspan="4">Les différents troubles anormaux de voisinages</th></tr>
<tr><th>Privation/Excès d'ensoleillement</th><th>Privation de vue</th><th>Dégâts et ruissellement des eaux</th><th>Trouble causé par des plantations</th></tr>
<tr><td>Grande ville > 50 000 habitants</td><td colspan="2">Aucune indemnisation sauf cas extrême où la privation serait totale</td><td rowspan="8">Code Civil Art. 640, 641 et 681
Méthode réparatoire mais pas d'indemnisation sur le manque à gagner.</td><td rowspan="8">Code Civil Art. 671, 672, 673 et 1382, 1383, 1384
En plus d'une indemnisation, cf calcul du manque à gagner.</td></tr>
<tr><td>Moyenne ville > 10 000 habitants</td><td colspan="2">2</td></tr>
<tr><td>Petite ville > 2 000 habitants</td><td colspan="2" rowspan="3">1</td></tr>
<tr><td>Village < 2 000 habitants</td></tr>
<tr><td>Hameau</td></tr>
<tr><td>Zone touristique</td><td colspan="2">2</td></tr>
<tr><td>Site à caractère remarquable</td><td colspan="2">1</td></tr>
</table>

Annexe 6
Tableau comparatif

Prix du m² dans les communes en milieu rural (Landes 40)		
Villes	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison
Aurice	1 557 €	1 356 €
Campet-et-Lamolère	1 644 €	1 395 €
Cauna	1 511 €	1 321 €
Lamothe	1 511 €	1 321 €
Le Leuy	1 558 €	1 348 €
Saint-Martin-d'Oney	1 644 €	1 395 €
Saint-Perdon	1 632 €	1 390 €

Le prix du m² dans les grandes villes de France		
Ville	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison
Paris	8 555 €	9 440 €
Marseille	2 427 €	3 144 €
Lyon	3 456 €	3 810 €
Toulouse	2 644 €	2 952 €
Nice	3 818 €	4 465 €
Nantes	2 663 €	2 961 €
Strasbourg	2 570 €	2 600 €
Montpellier	2 689 €	2 874 €
Bordeaux	3 331 €	3 317 €
Lille	2 545 €	2 096 €
Rennes	2 510 €	3 151 €
Reims	2 051 €	1 990 €
Toulon	2 363 €	2 946 €
Grenoble	2 216 €	2 510 €
Dijon	1 909 €	2 194 €

On peut constater qu'au travers de ces deux tableau comparatifs, le prix au mètre carré d'un logement en milieu rural est bien inférieur à celui d'un logement en ville.

Éclairage sur l'évaluation et l'indemnisation des troubles anormaux de voisinage.

Mémoire de Master Foncier ESGT, Le Mans 2017

RESUME

Les troubles anormaux de voisinage sont des nuisances qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage. Dans ce contexte, la Cour de cassation a créé un principe général et dit que « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* ».

L'anormalité du trouble est donc le facteur déterminant de cette théorie prétorienne, qui est basé uniquement sur de la jurisprudence.

Nous verrons que dans certains cas, cette théorie ne peut être appliquée suite au principe d'antériorité. Mais aussi qu'elle peut être appliquée à d'autres acteurs que le voisin foncier, sous certaines conditions.

L'objectif est donc de croiser les idées de la jurisprudence, les expertises judiciaires, les articles du Code civil, les théories de certains chercheurs reconnus, pour en ressortir une idée générale constante, qui caractériserait au mieux un trouble afin de permettre une évaluation et une indemnisation cohérente.

SUMMARY

Abnormal neighborhood disturbances are nuisances that exceed the normal disadvantages of neighborhood. In this context, the Court of Cassation has created a general principle and says that "No one shall cause an abnormal neighborhood disturbance".

The abnormality of the disorder is therefore the determining factor of this praetorian theory, which is based solely on jurisprudence.

We shall see that in certain cases this theory can't be applied following the principle of prior art. But also, that can be applied to other actors than the landed neighbor, under certain conditions.

The aim is therefore to combine the ideas of jurisprudence, judicial expertise, articles of the Civil Code, the theories of certain recognized researchers, in order to come up with a general idea which would best characterize a disorder in order to allow an evaluation and Consistent compensation.