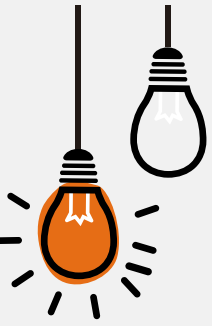




Note d'actualité

**“Trouble anormal de voisinage :
quelle motivation !”**

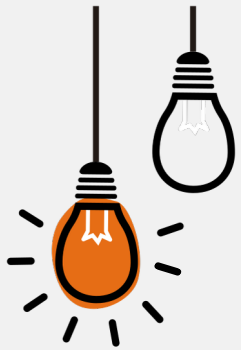


Un arrêt rendu récemment par la cour d'appel de Riom dans le cadre d'une affaire connue de notre cabinet, et qui n'a pas été frappée d'un pourvoi en cassation, mérite qu'il lui soit consacré quelques minutes.

Celui-ci, en effet, vient expliquer ce qu'est – ou non – un trouble anormal de voisinage.

La lecture est un peu plus longue qu'à l'accoutumé. Elle est cependant riche d'enseignements.

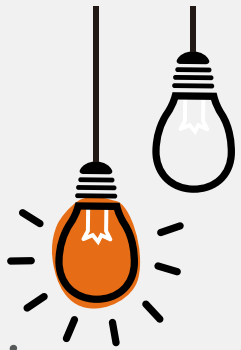
Et puis, comme toujours désireux de vous faciliter la tâche, nous aurons pris soin de marquer de gras le plus goûteux...



« Le principe... selon lequel "**nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage**" justifie l'existence d'une action en responsabilité civile... qui, indépendamment de toute faute, permet à la victime de demander réparation au propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble, responsable de plein droit.

Il incombe au demandeur d'établir l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Dès lors que le demandeur établit l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, l'allégation, par le défendeur, de l'absence d'une faute de sa part à l'origine du dommage est inopérante pour s'exonérer de sa responsabilité.



L'anormalité du trouble ne repose sur aucune définition précise. Elle suppose, pour être caractérisée, une appréciation in concreto en fonction des circonstances de temps et de lieu, notamment, de la destination normale et habituelle du fonds troublé, de la nature de l'environnement, de la situation respective des propriétés...

*La jurisprudence tient compte, en particulier, **de l'environnement de l'immeuble concerné par la privation de vue ou d'ensoleillement.***

*Les juges du fond apprécient souverainement **si le dommage excède ou non les inconvénients normaux du voisinage.***

...



Il résulte de ces différents éléments que les parties appelantes rapportent la preuve de l'existence d'inconvénients réels causés par la construction de la SAS BI.

Cependant, il apparaît que ces inconvénients n'excèdent pas les inconvénients normaux de voisinage dans la mesure où :

- l'immeuble de la copropriété LG est situé en zone UC c'est à dire en "zone de transition urbaine où se côtoient habitat collectif et individuel de densité moyenne", le PLU de la ville de Chamalières précisant que "ces espaces sont susceptibles d'évoluer progressivement dans la continuité des zones de plus forte densité"*
- les constructions situées à proximité de la copropriété LG étaient constituées, non seulement de maisons individuelles, mais également logements collectifs.*



... plusieurs photographies... révèlent l'existence, à proximité immédiate et donnant sur la rue des Carrières, d'un immeuble collectif appartenant à la SCI B, composé d'un rez-de-chaussée à usage de garages et de 4 étages édifiés au-dessus ainsi que d'un autre immeuble collectif situé à proximité composé d'au moins 6 étages..., soit des constructions sensiblement identiques aux immeubles construits par la SAS BI - qui comportent 4 et 5 étages - et sont de volumes similaires.

Dans ces conditions, **les deux bâtiments construits par la SAS BI n'emportent pas de rupture avec l'environnement immédiat de la copropriété** comme le font valoir les parties appelantes.

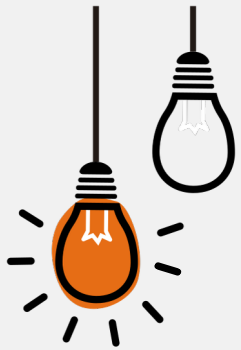
En outre, **nul n'est assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme peut toujours remettre en question.**



Aussi, l'argument selon lequel les parties appelantes ont choisi de vivre dans un environnement à faible densité de constructions est inopérant, tout comme celui selon lequel elles ne pouvaient s'attendre, lorsque leur immeuble a été construit et au vu de la version du PLU alors en vigueur, à ce que des immeubles "viennent se construire avec de telles hauteurs et de telles densités en face de leurs fenêtres".

Enfin, la dépréciation des appartements des parties appelantes du fait de la construction de l'immeuble de la SAS BI ne constitue pas en soi un trouble anormal de voisinage »

[CA Riom, 20 novembre 2024, n° 23/01540].



L'article 1253 du code civil qui définit dorénavant le trouble anormal de voisinage ne devrait vraisemblablement priver en rien de sa pertinence pareille motivation.

Et c'est tant mieux !

 **Stéphane BONNET**, Avocat associé, Pôle Construction