

Les troubles anormaux du voisinage au cœur de l'actualité !

Les troubles anormaux du voisinage sont au cœur de l'actualité :

L'actualité jurisprudentielle d'abord :

Dans un arrêt du 23 novembre 2023, la Cour de cassation revient sur la condition d'antériorité du trouble. En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le propriétaire voisin dont la construction avait obturé la seule fenêtre permettant d'éclairer naturellement la cage d'escalier. Les juges d'appel avaient rejeté sa demande au motif qu'« *ayant acquis leur bien alors que la situation était déjà créée, ils ne sont pas fondés à arguer d'un trouble anormal du voisinage* ».

La décision est sèche cassée, la Cour de cassation rappelant que « *sauf disposition particulière, l'antériorité du trouble ne prive pas le voisin victime de son droit à réparation au titre de la persistance de celui-ci* ».

L'actualité législative ensuite :

Le 4 décembre 2023, l'Assemblée Nationale adoptait en première lecture une proposition de loi venant créer un nouvel article 1253 dans le code civil.

Dans son premier alinéa, l'article pose le principe : « *le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte* ».

L'alinéa 2 consacre une exception liée...à l'antériorité du trouble : « *La responsabilité prévue au premier alinéa n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, préexistant à l'installation de la personne lésée, qui sont conformes aux lois et aux règlements et qui se sont poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal* ».

Cet article, sur lequel il y a beaucoup à dire, fera l'objet d'un commentaire détaillé lorsqu'il sera définitivement adopté...pour autant qu'il le soit.

Gatien CASU, Avocat Associé, Pôle Privé

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.