

Les troubles de voisinage résultent d'une manière générale, de dommages causés par un voisin (*bruit, fumées, odeurs, et autres, etc...*) qui lorsqu'ils excèdent un certain seuil, sont jugés comme "anormaux", ce qui permet d'exercer diverses actions à l'encontre de l'auteur du trouble.

Ces troubles anormaux pourront se constater soit dans le cadre de l'habitat collectif, **par exemple dans la relation entre copropriétaires**, soit dans un voisinage foncier.

Dans un immeuble en copropriété, et très fréquemment, les travaux réalisés par les copropriétaires, dans leurs parties privatives, pourront être à l'origine de nuisances et de troubles, subis par d'autres copropriétaires, ou par le syndicat des copropriétaires lui-même.

Par ailleurs, des nuisances pourront être provoquées par des copropriétaires, non pas à raison de travaux, mais des conditions de jouissance de leurs parties privatives, en infraction notamment aux prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble.

La victime du trouble anormal de voisinage pourra donc agir en justice à l'encontre de son auteur, afin notamment d'obtenir :

- des mesures propres à mettre un terme aux nuisances
- la cessation de l'activité génératrice du trouble anormal
- la réparation des dommages provoqués par ce trouble anormal

La grande originalité de l'action entreprise devant le Juge civil, réside dans la circonstance que le voisin auteur du trouble, ne peut invoquer ni l'absence de faute, ni l'exercice d'une autorisation.

Il suffira principalement à la victime d'établir par tout moyen l'existence du "trouble anormal", et démontrer parallèlement avoir subi un préjudice personnel et direct.

Il doit être précisé que le Tribunal compétent est le Juge de proximité si le montant du litige est inférieur ou égal à 4.000 €.

Au-delà de 4.000 € jusqu'à 10.000 €, cette compétence est dévolue au Tribunal d'Instance.

Dans l'hypothèse où l'enjeu est supérieur à 10.000 €, le Tribunal de Grande Instance sera cette fois, compétent.

Maître REVERT-CHERQUI a acquis une expérience certaine dans les contentieux relatifs au trouble de voisinage, devenu un domaine à part entière du droit immobilier, du fait du nombre croissant des litiges.

LA NOTION DE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE :

- la notion de trouble (*le bruit, les odeurs, fumées, et émanations, privation d'ensoleillement et de vue, dégâts des eaux etc...*)
- les troubles en fonction de la nature d'une exploitation commerciale (*bar, discothèque, garage, atelier, restaurant, les installations sportives et autres...*)
- troubles entraînés par des travaux de construction, démolition etc...
- troubles entraînés par des animaux domestiques...

LE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE EN COPROPRIÉTÉ :

- **exemples de travaux privatifs sources de litiges**

- de dommages causés à des parties privatives par l'installation défectueuse d'une salle de bains

- de l'implantation d'une véranda sur une terrasse obstruant la vue qui s'étendait de la terrasse voisine sur les alentours...

- la modification sans autorisation du revêtement de sol de l'appartement, et ce, sans respecter les caractéristiques d'isolation phonique au moins égales, à celles des matériaux d'origine...

- de désordres provoqués par des travaux de rénovation d'un appartement, exécutés par le bénéficiaire d'une promesse de vente...

- exemples de troubles liés à l'exercice d'une activité

- le bruit excessif (exemple type du trouble anormal de voisinage), ou le tapage nocturne, qu'il émane d'une discothèque, d'un piano, ou d'aboiement de chiens...

- les odeurs, provoquant des nuisances pour le voisinage, en raison de l'exploitation d'un restaurant, ou d'une pizzeria...

- les nuisances sonores et olfactives produites par l'installation d'un chauffage au fioul d'un copropriétaire, de nature à nuire à la santé des voisins...

LES AUTEURS DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE :

- le propriétaire, responsable directement
- le propriétaire bailleur, responsable du fait de son locataire
- le maître de l'ouvrage, responsable du fait des intervenants à une opération de construction

LA FAUTE DE L'AUTEUR DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE :

- le principe
- l'absence d'exonération résultant de l'absence de faute

L'ACTION DEVANT LE JUGE CIVIL :

- les demandes relatives à toutes mesures en vue d'obtenir la cessation du trouble par son auteur, au travers de mesures réductrices ou éliminatoires
- les modalités de réparation par l'octroi éventuel de dommages-intérêts.