

Le trouble anormal de voisinage

suite à un projet de construction sur le terrain voisin

Qu'elle soit toujours à l'état de projet ou qu'une construction commence bel et bien à apparaître sur le terrain voisin, cela peut être source de beaucoup d'ennuis.

Cependant, malheureusement pour vous, des conditions spécifiques doivent être respectées pour obtenir gain de cause.

En effet, pour qu'une action judiciaire puisse être engagée avec des chances de succès, il est nécessaire d'établir l'existence d'un dommage : un *trouble anormal de voisinage*.

La considération générale d'une perte de tranquillité due au développement de l'habitat de la commune où demeure le demandeur ne peut fonder une action en réparation d'un trouble de voisinage.

Il s'agit d'une question de fait livrée à l'appréciation souveraine des juges du fond et selon certains critères, notamment si vous habitez en zone urbaine ou à la campagne par exemple.

1. Voici ce qui a notamment été jugé concernant le trouble de *perte d'intimité*

- Surélévation d'une maison d'habitation dont une ouverture, située à 9 m de la limite de propriété voisine, à une vue plongeante sur la piscine voisine : indemnisation au titre du trouble de jouissance et de la perte de valeur vénale (*Aix-en-Provence, 3e Civ., 29/01/2014, n° 12-24.156*)
- Construction d'un immeuble de 4 niveaux dont les ouvertures et balcons ont une vue plongeante sur 2 villas : indemnisation au titre du trouble de jouissance et de la perte de valeur vénale (*CA Aix-en-Provence, 08/06/17, n°15/15960*)
- Construction d'un immeuble de 4 niveaux dont les balcons ont une vue plongeante sur la terrasse et le jardin d'une maison d'habitation : indemnisation au titre du trouble de jouissance (*CA Nîmes, 04/12/14, n°13/04214*)

Concernant le bruit des travaux, les juges n'accordent de dommages et intérêts aux voisins que dans le cas de préjudices anormaux. Autrement dit, seul un dommage matériel pourrait être considéré comme anormal et non pas un simple problème de bruit, de poussière, ou de vibrations générés par la présence d'engins de chantier.

2. Voici ce qui a pu être jugé concernant le trouble lié à l'évolution de l'environnement

- *Cour de cassation, 3ème ch. Civ., 20 janvier 2015 (n° 13-24558)* : « Si l'édification de l'immeuble lui causait une gêne, son terrain étant à l'origine entouré de vergers, la demanderesse, en devenant propriétaire d'un bien situé dans une artère de la commune de La Rochelle, bordée de lotissements, devait s'attendre à une forte urbanisation dans son voisinage et, notamment, à ce que le propriétaire du fonds limitrophe y édifie un bâtiment en limite séparative comme le permet le plan d'occupation des sols ». La Cour de Cassation confirme donc l'arrêt de la Cour d'appel qui a déduit que la situation n'excédait manifestement pas le trouble "normal" de voisinage.

- *Cour d'appel de Rouen, 1ère ch., 15 novembre 2006* : « Dès lors que l'immeuble édifié se trouve dans une zone suburbaine ayant vocation à évoluer vers des caractéristiques plus urbaines, la perte de vue et d'ensoleillement ne présente pas le caractère d'anormalité nécessaire à la qualification d'un trouble de voisinage ».

A noter que ce n'est qu'après l'étude d'un ensemble de faits, qu'un expert en immobilier pourra traduire la situation des troubles de manière chiffrée sous la forme d'abattements à appliquer sur la valeur vénale du bien immobilier en question. Le juge en appréciera ensuite la pertinence.

3. Le trouble de perte d'ensoleillement

Pour obtenir réparation en justice, la perte d'ensoleillement doit être importante et les juges prennent en considération un élément : si le litige survient en zone urbaine ou plutôt en campagne. Selon l'une ou l'autre des situations, le juge pourra accorder plus ou moins d'indemnisation voir ne pas en accorder du tout.

Voici ce qui a pu être jugé :

- Une personne en zone pavillonnaire et perte d'ensoleillement de la piscine dès le début d'après-midi a pu être indemnisé sur le fondement du trouble de voisinage (*CA Limoges, 08/10/13, n°12/00625*).
- Démolition exigée pour une perte d'ensoleillement dans une zone pavillonnaire (*CA Nancy, 29/06/15, n°14/01346*).
- Indemnisation pour perte d'ensoleillement de 7h à 13h en zone urbaine (*CA Reims, 17/06/14*).

Lucie LERICOLAIS

Juriste assurance