

ARBRE SITUÉ DANS UN SECTEUR CLASSÉ

1ère A1, 6 juin 2013 – RG 09/04378

La situation d'un arbre dans un secteur classé au titre des espaces boisés ne saurait empêcher son abattage dès lors qu'il est source de trouble anormal de voisinage.

DÉBORDEMENT D'UNE FOSSE SEPTIQUE

1ère C, 22 octobre 2019, N° RG 17/05205

Constitue un trouble anormal de voisinage le déversement sur un fonds pendant plusieurs années de matières fécales ainsi que des odeurs nauséabondes provenant du débordement de la fosse septique d'une SCI voisine en raison d'une capacité insuffisante et d'une absence de vidange.

La SCI, raccordée entretemps au réseau d'assainissement collectif, doit en conséquence indemniser ses voisins du coût de dépollution de leur parcelle et de leur préjudice de jouissance dû aux odeurs fétides incompatibles avec l'exploitation de leurs deux gîtes.

A supposer l'existence d'une servitude d'écoulement des eaux usées grevant leur fonds, elle leur imposerait de supporter la présence de la canalisation et du puits mais en aucun cas de subir des débordements anormaux et des odeurs nauséabondes.

DOMMAGES MATÉRIELS

Coulée de boue

En présence d'un arrêté de catastrophe naturelle

1ère chambre A, 26 octobre 2017, RG 13/08356

L'assureur de biens qui a payé sur l'apparence de la catastrophe naturelle née de l'existence de l'arrêté ministériel peut exercer un recours subrogatoire contre les responsables et leur assureur s'il démontre que la

véritable cause des désordres se trouve dans l'existence d'un trouble anormal du voisinage.

Son action n'est pas fondée lorsque l'expert conclut que les coulées de boue qui ont endommagé le sous-sol d'une résidence ont eu pour cause déterminante une pluviométrie d'une intensité anormale et exceptionnelle sans laquelle il n'est pas démontré que les chantiers des deux résidences voisines exécutés dans des conditions normales auraient provoqué le sinistre .

En effet, si lors de ces chantiers le sens d'écoulement des eaux a été modifié et les caniveaux latéraux bouchés pour élargir la voie, ces fossés débouchaient de toute façon sur une canalisation déjà obstruée à plus des trois quarts par des graviers et du béton l'empêchant de recevoir l'eau des fossés situés en amont.

Recours subrogatoire du maître de l'ouvrage contre le constructeur

1ère A1, 12 février 2015 – RG 13/591

Le maître de l'ouvrage, ou son assureur subrogé, qui a indemnisé un voisin victime sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage, dispose d'un recours subrogatoire à l'encontre les constructeurs dont les travaux ou la mission sont en relation de cause directe avec les troubles sur ce même fondement, et ce nonobstant les rapports contractuels qui ont existé entre eux et qui ont présidé à l'acte de construire.

Il en résulte que fondé sur la subrogation dans les droits de la victime, son recours ne nécessite pas la caractérisation d'une faute des constructeurs.

ÉMANATION DE FUMÉE OU DE GAZ

Barbecue

1ère ch., sec. A02, 12 avril 2005, RG 04/00323

La gêne passagère, fonction de la direction du vent, occasionnée par la fumée générée par l'utilisation temporaire et normale d'un barbecue n'est pas constitutive d'un trouble anormal de voisinage qui ne peut résulter

d'une hypothèse climatique, par définition ponctuelle et aléatoire. Par ailleurs sanctionner un tel usage aurait pour résultat d'interdire une pratique qui est entrée dans les mœurs et est largement répandue notamment dans les régions du Sud de la France.

Cheminée

1^{ère} A2, 20 mars 2007, RG 05.6483

Le droit pour le propriétaire de jouir de chose de la manière la plus absolue ayant pour nécessaire limite l'obligation de ne pas causer à autrui des dommages excédant les inconvénients normaux du voisinage, il appartient au constructeur de prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas nuire aux ouvrages préexistants.

La seule constatation que la construction est en relation directe de cause à effet avec le dysfonctionnement de la cheminée voisine, nécessitant de la surélever, occasionne un trouble anormal du voisinage, sans qu'il soit nécessaire d'établir une faute de la part du constructeur.

Évacuation des gaz de la cuisine d'un restaurant

1^{ère} C, 13 septembre 2016, RG 14/03490

Dans la mesure où les travaux prescrits pour diminuer les nuisances olfactives provenant du conduit d'évacuation en toiture des fumées de la cuisine d'un restaurant, - soit en 2009 un piège à odeurs à même de les atténuer de manière considérable et en 2014 l'installation dans la cuisine d'un caisson à charbon actif pour permettre un complément d'élimination des odeurs -, et où toutes les expertises judiciaires ont été réalisées, il appartient au copropriétaire qui invoque la persistance d'odeurs dans ses locaux privés constituant un trouble anormal de voisinage d'en rapporter la preuve par la production d'un constat d'huissier ou d'un rapport technique de nature à permettre l'appréciation de cette persistance.

NUISANCES OLFACTIVES

Elevage de pigeons voyageurs

1^{ère} ch., sec. A02, 5 avril 2005, RG 04/03245

L'élevage de pigeons voyageurs en règle sur le plan administratif, maintenu dans un état de propreté irréprochable et dont aucune odeur ne se dégage n'est pas constitutif d'un trouble anormal de voisinage.

Les souillures occasionnées par les déjections de ces pigeons lors de lâchers ne sont pas constitutives de nuisances excédant les inconvénients normaux de voisinage dans le contexte d'un environnement semi urbanisé, dans lequel le bâti est d'une densité relativement faible, et le milieu naturel colonisé par une multitude d'oiseaux sauvages susceptibles de déposer des déjections tout autant que les pigeons.

NUISANCES SONORES

Activité de transport dans une zone à vocation industrielle

1ère chambre D, 17 septembre 2013 RG 12/02643

Le trouble anormal de voisinage devant être apprécié en fonction de l'environnement dans lequel il se produit, ne peuvent se prévaloir du caractère anormal de nuisances sonores provoquées par l'activité de transport de béton développée par l'entreprise voisine, des personnes qui ont édifié une maison d'habitation dans une zone à vocation uniquement industrielle dont l'environnement est nécessairement bruyant et où une telle construction est interdite.

Maison d'accueil spécialisée accueillant des adultes atteints d'autisme

1ère chambre C, 2 avril 2019, RG 16/04787

La création en zone urbaine d'une maison d'accueil spécialisée accueillant des adultes atteints d'autisme et de troubles envahissants du développement, considérée par la mairie comme un projet d'intérêt public, n'est que la mise en œuvre de la loi 2005-102 du 11 février 2005 visant à permettre aux personnes handicapées de pouvoir accéder aux droits fondamentaux, notamment leur intégration à la vie de la cité, sauf à prétendre que ce type d'établissement « semi-ouvert » ne peut être créé qu'à l'extérieur des villes.

Il est en outre impossible, au vu des pathologies concernées, d'empêcher les résidents de s'exprimer, de crier, la plupart n'ayant pas conscience de leur comportement, et de leur interdire l'accès à l'extérieur de l'immeuble sauf à les obliger au confinement, ce qui est une atteinte à leur dignité et à leurs droits.

En l'espèce, ont été réalisés d'importants travaux consistant en la création d'un mur antibruit végétalisé d'une hauteur de trois mètres, ainsi qu'au déplacement des terrasses permettant de concentrer les résidents du côté parc au lieu du côté des habitations voisines.

Ainsi, au vu de l'ensemble de ces éléments, les nuisances provoquées par les cris et gémissements des résidents et résultant de l'implantation de ce centre ne sont pas de nature à créer un trouble anormal de voisinage.

Soirées karaoké dans un bar

1ère C, 19 décembre 2017, RG 15/04861

Même en cas de violation d'un règlement, l'existence de nuisances sonores provenant d'un bar doit être démontrée et appréciée en tenant compte des circonstances de l'espèce et ne peut se déduire du seul fait de l'organisation de soirées Karaoké établie par les avis de clients faits sur internet.

Doit donc être rejetée la demande de dommages et intérêts formée à l'encontre d'un locataire par un syndicat des copropriétaires qui ne produit aucun élément permettant de caractériser et d'apprécier l'existence, l'ampleur et la fréquence, des nuisances sonores alléguées et donc de caractériser l'existence d'un préjudice et de l'évaluer.

Piscine implantée irrégulièrement

1ère ch., sec. A02, 7 juin 2005, RG 04/03393

Des troubles de voisinage ne peuvent se déduire de la seule infraction à une disposition administrative. Ainsi la seule implantation irrégulière d'une piscine à 2,31 mètres de la limite séparative des deux fonds au lieu des 3 mètres autorisés ne permet pas de rapporter la preuve de nuisances sonores excessives.

NUISANCES VISUELLES

Chambre de l'immobilier, 6 septembre 2018 - RG 15.1511

Dans un environnement à faible densité de population, situé à proximité d'un village médiéval où chacun est en droit de jouir de la beauté des espaces naturels alentours, la présence d'un mur en parpaings bruts au fond de la propriété des consorts X. est constitutive d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. Compte tenu du refus persistant de Mr Y. d'y mettre un terme en enduisant son mur du côté de ses voisins, leur préjudice de jouissance doit être réparé par une somme de 1.500 € à titre de dommages et intérêts.

PRIVATION D'INTIMITÉ ET D'ENSOLEILLEMENT

1ère chambre A, 15 juin 2017, RG 14/03603

Même si nul n'est assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme peut remettre en cause, et même dans un quartier dont la densification urbaine était prévisible, le trouble causé par la construction d'un immeuble collectif de 5 étages et de plus de 16 m de hauteur, avec 56 fenêtres donnant sur la maison et le jardin voisins, excède les inconvénients normaux du voisinage dans la mesure il génère une perte d'intimité et une perte d'ensoleillement de 29% et entraîne pour le propriétaire voisin des modifications considérables, radicales et définitives de son cadre de vie ainsi qu'une forte dépréciation de son bien, préjudice que doit compenser le promoteur bénéficiaire de l'opération immobilière et qui en retire un profit financier certain.

1° Chambre D, 24 septembre 2013 – RG 12/03585

Dépasse manifestement les troubles supportables du voisinage même en milieu urbanisé le fait qu'une résidence de trois étages avec balcons, en permettant des vues directes et plongeantes sur le jardin, la terrasse et l'intérieur de la maison qu'elle surplombe engendre pour ses occupants une atteinte radicale et permanente à leur intimité et déprécie leur bien.

RISQUE D'ACCIDENT

Grue au-dessus de la maison et du jardin

1ère chambre A, 15 juin 2017, RG 14/03603

Le positionnement du contrepoids d'une grue de plus de 16 m de haut au-dessus d'une maison et d'un jardin pendant la construction d'un immeuble de 5 étages constitue une atteinte au droit de propriété. En effet, la propriété du sol emportant celle de l'espace situé au-dessus, la propriétaire de la maison était en droit de s'opposer au survol de son terrain par une grue et il appartenait donc au propriétaire voisin de lui demander l'autorisation de survoler temporairement son fonds et de lui proposer l'indemnisation des troubles apportés de ce fait à la jouissance paisible de son bien.

Le propriétaire fautif est en conséquence tenu de l'indemniser du préjudice immatériel qu'elle a subi pendant six mois et constitué par la crainte légitime d'être la victime corporelle ou matérielle de la chute de la grue en raison d'un défaut de montage, d'une mauvaise manœuvre ou sous l'effet d'un vent violent.

Il doit être garanti, tant par l'architecte qui devait suivre l'exécution des travaux, donner toutes instructions utiles sur le positionnement de la grue et conseiller le maître d'ouvrage sur la nécessité d'obtenir l'autorisation de sa voisine pour le survol de sa propriété, que par l'entreprise chargée du gros œuvre, qui devait également, en sa qualité de professionnel du bâtiment, l'informer de ces difficultés.

Risque d'effondrement d'un mur de soutènement

1ère chambre A, 6 février 2014 – RG 11/7379

Un mur de soutènement étant indivisible, il doit être considéré comme tel en son entier sans qu'il y ait lieu de distinguer entre sa partie basse retenant la terre, qui seule mériterait cette qualification, et sa partie dépassant le niveau du sol qui serait une clôture présumée mitoyenne.

1ère A, 16 mai 2013 – RG 11/7358

Le fait qu'un mur de soutènement dégrade par son basculement le portail du fonds voisin et présente un risque permanent et croissant d'effondrement sur ce fonds constitue un trouble anormal de voisinage qu'il

convient de faire cesser en condamnant son propriétaire à le remettre en état sous astreinte.

Ce trouble étant certain et actuel et résultant de la seule existence de cette menace avérée et des dommages déjà causés au portail, il importe peu que ce mur ait résisté à tous les épisodes pluvieux importants qu'a connus la région depuis près de 30 ans.