

Comment évaluer les troubles anormaux du voisinage (TAV) ?

Expert intervenant :

Philippe FAVRE-REGUILLON, Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert en estimations immobilières C.2.2 et ingénierie foncière A.1.5 près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, directeur du Centre de Formation à l'Expertise Immobilière® (CFEI) et des Master class de l'expertise immobilière®.



Comprendre la notion de « trouble du voisinage »	6
Analyse théorique	7
La naissance de la notion de « trouble du voisinage »	8
L'absence de contravention n'occulte pas le trouble.....	9
La notion jurisprudentielle de trouble du voisinage (TAV).....	10
La notion de voisinage	11
La notion de voisin	12
Le voisin auteur.....	12
Le voisin victime.....	14
La notion d'anormalité du trouble.....	15
La souveraineté du juge du fond	16
L'appréciation in abstracto par le juge du fond.....	17
L'appréciation in concreto par le juge du fond.....	18
La caractérisation de l'anormalité	19
La caractérisation du trouble du voisinage	21
Analyse pratique	22
La classification des troubles (4).....	23
1/ Le trouble sonore	23
2/ Le trouble olfactif	25
3/ Le trouble visuel	26
4/ Le trouble sanitaire.....	29
La valorisation du trouble du voisinage	30
L'apport du technicien évaluateur.....	31



La nécessité d'une qualification en matière d'évaluation immobilière	31
La notion de valeur vénale.....	32
La définition de la valeur vénale selon la Cour de cassation	34
La définition de la valeur vénale selon la charte de l'expertise	34
Les éléments d'appréciation des différents troubles (3).....	35
1/ La périodicité du trouble	35
2/ L'intensité du trouble	36
3/ L'incidence du trouble.....	37
La traduction pécuniaire des différents troubles.....	38
A/ La moins-value de l'immeuble (valeur vénale)	39
La nécessité d'éléments probants en matière d'évaluation	41
La sanction de la carence technique du professionnel.....	42
La sanction en cas d'absence d'évaluation.....	42
La sanction de l'évaluation forfaitaire	43
La nécessité de comparaison des valeurs avec versus sans le(s) trouble(s)	43
La prise en compte de la destination.....	44
L'absence de dogmatisme concernant les méthodes	44
L'exclusion de la prise en compte de la rentabilité locative.....	45
L'exclusion de la nécessité d'intention de cession	45
Quel cheminement expertal opérer ?	46
B/ Le préjudice de jouissance (valeur locative)	47
Sanction en l'absence de datation du trouble.....	47
Absence de formulation mathématique systématique.....	49

Exclusion d'une importante dépréciation	50
Exemples	52
Publication(s)	56



La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres¹.

¹ Article 4 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 : « *La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la loi* »



Comprendre la notion de « trouble du voisinage »





Analyse théorique



La naissance de la notion de « trouble du voisinage »

Juridiquement, le principe posé par notre plus haute juridiction selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage* » (**Civ. 2ème, 19 novembre 1986, n°84-16.379, publié au Bulletin²**) procède originellement des dispositions de l'intemporel article 544 du Code civil qui énonce que « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* »³.

Dès lors, nul ne peut occasionner à la propriété de son voisin de dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage (**Cass. 3ème Civ., 4 février 1971, n°69-14964**).

² Repris par Cour d'appel de Versailles, 19 novembre 2009, n°08/01117 ; Cour d'appel de Basse-Terre, 31 mars 2008, n°05/01672 ; Cour d'appel de Toulouse, 25 juin 2012, n°11/01696 ; A ce sujet

« Les troubles anormaux du voisinage, notion autonome ? », par Camille MARECHAL POLLAUD-DULIAN AJDI 2019, p.814

³ Cour d'appel de Paris, 13 janvier 2016, n°14/00383

L'absence de contravention n'occulte pas le trouble

L'absence de contravention, notamment aux règles d'urbanisme, ne fait pas obstacle à l'existence d'un trouble anormal du voisinage qui peut être établi nonobstant toute violation de la réglementation⁴, des normes en vigueur ou des prescriptions administratives⁵ et en l'absence de toute faute (**Cour d'appel de Basse-Terre, 1^{er} avril 2019, n°18/00041 ; Cour d'appel de Riom, 9 avril 2019, n°18/00072**).

⁴ Ibid, Cour d'appel de Versailles, 19 novembre 2009, n°08/01117 ; Ibid Cour d'appel de Basse-Terre, 31 mars 2008, n°05/01672 ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27 juin 2013, n°12/13271 : « La cour rappellera encore que si le voisin de celui qui a construit légitimement sur son fonds est tenu de supporter les inconvénients normaux du voisinage, procédant de la construction nouvelle, il est en droit en revanche d'exiger réparation dès lors que ces inconvénients excèdent cette limite »

⁵ TGI de Nanterre, 27 septembre 2012, n°11/08072

La notion jurisprudentielle de trouble du voisinage (TAV)

Le trouble anormal du voisinage (TAV) est une notion jurisprudentielle dont la mise en cause du voisin ne relève que de son abus ou sa négligence dans l'exercice du droit de propriété⁶.

⁶ Cour d'appel de Paris, 6 novembre 2013, n°11/20725 ; Cour d'appel de Nîmes, 13 novembre 2007, n°04/04912, « Il appartient à celui qui, sans commettre aucune faute, exerce conformément aux autorisations administratives son droit de construire, d'apprécier l'équilibre économique de son entreprise en tenant compte des inconvénients anormaux qui en sont la conséquence pour le voisinage, et dont la réparation fait objectivement partie des charges de l'opération de construction »

La notion de voisinage

Pour caractériser le trouble, encore faut-il savoir ce qui est communément entendu par la notion de « voisinage » ou de « communauté de voisinage » qui implique nécessairement l'obligation d'en supporter quelques inconvénients.

Est-il question du voisinage mitoyen ; de celui limité à une rue ; circonscrit à un arrondissement ; restreint à une zone définie, laquelle et par qui d'ailleurs ?

La vie moderne est la clé de la boîte de Pandore des troubles anormaux du voisinage, notion abstraite à géométrie variable.

La notion de voisin

Aucune définition juridique du *voisin* n'est clairement établie mais l'on peut distinguer le « *voisin auteur* » du « *voisin victime* ».

Le voisin auteur

La notion de « *voisin auteur* », se décompose en deux sous-catégories.

1. D'une part, l'auteur *classique* ou *direct*, immédiatement en lien avec le fonds, que ce lien soit juridique (propriétaire⁷, copropriétaire⁸, locataire⁹ ou usufruitier¹⁰) ou factuel (occupant de l'immeuble¹¹).

⁷ Civ. 3^{ème}, 14 janvier 2016, n°14-25.351

⁸ Civ. 3^{ème}, 19 novembre 2015, n°14-23.203, même si l'existence d'un TAV n'a pas été établie, démontre qu'un syndicat de copropriétaires peut être assigné en justice en qualité d'auteur de TAV

⁹ Civ. 3^{ème}, 15 octobre 2015, n°14-11.774

¹⁰ Cour d'appel de Bordeaux, 26 octobre 2017, n°16/00974 « en qualité d'usufruitière, Mme X pouvait éventuellement agir sur le fondement des troubles anormaux de voisinage »

¹¹ Cour d'appel de Paris, 16 octobre 2008, SA Idf Habitat c. Hassan

2. D'autre part, l'auteur *occasionnel* qui ne dure « *qu'un temps mais qui [est] particulièrement incommodant, gênant ou, plus généralement, préjudiciable* »¹². On fait référence à des auteurs *matériel* (constructeur, par exemple) ou *intellectuel* (architectes¹³, bureaux d'études, etc.).

« Nul n'ignore, et certainement pas un promoteur comme Z, que l'ensoleillement constitue un élément déterminant dans l'appréciation de la valeur vénale d'un immeuble d'habitation implanté comme celui des consorts Y dans la région Nord » (Cour d'appel de Douai, 9 février 2010, n°09/01347).

¹² J.L. BERGEL, Les contentieux immobiliers, Les intégrales, Lextenso Éditions. 2010, n°66

¹³ Cour d'appel de Lyon, 15 mai 2018, n°16/05824 : « (...) la responsabilité de l'architecte en raison du trouble anormal de voisinage subi par monsieur X ne peut être exclue du seul fait qu'il n'occupe pas matériellement le fonds voisin »



Le voisin victime

Vient ensuite la notion de « *voisin victime* », dont il suffit que le « *fonds subisse un préjudice, plus particulièrement dans sa valeur, en même temps que le propriétaire dans sa jouissance* »¹⁴.

¹⁴ R. LIBCHABER, « Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles de voisinage », in Mélanges, Ch. MOULY, Litec, 1998



La notion d'anormalité du trouble

Notre droit, comme notre tolérance, admettent de supporter certains troubles liés au voisinage.

Nous sommes tous, à priori, plus enclins à concéder quelques efforts, par exemple aux nuisances sonores en zone urbaine. Aussi :

- A quel moment la frontière de « l'anormalité » est-elle franchie ?
- A quel moment le seuil de nuisance, de tolérance¹⁵, du supportable¹⁶ est-il dépassé ?
- Quand la « *capacité de résistance de l'homme*¹⁷ » est-elle franchie ?

¹⁵ Cour d'appel de Colmar, 11 février 1994, n°433/91

¹⁶ Cour d'appel de Rennes, 17 février 1998, n°9507746

¹⁷ Cour d'appel de Caen, 6 novembre 2012, n°10/03071

La souveraineté du juge du fond

La norme en la matière est une notion imprécise (empreinte d'une certaine dose de subjectivité).

C'est au juge, souverain, qu'incombe la tâche « *d'apprécier s'il s'agit d'inconvénients excessifs compte tenu de l'environnement, caractérisé par le mode normal de vie et d'activité du secteur concerné* » (TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614) et ce, « *en fonction de circonstances de temps et de lieu, tout en tenant compte de la perception ou la tolérance de la personne qui s'en plaint* » (Cour d'appel de Metz, 12 janvier 2006, n°02/03068).

« Le trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage doit présenter des caractères de permanence ou de répétitivité outre d'anormalité ce qui suffit à entraîner un droit à réparation » (Cour d'appel de Basse-Terre, 1^{er} avril 2019, n°18/00041).



Le juge, sur la base des éléments avancés par le demandeur à qui il incombe d'établir la situation préexistante à la nuisance et celle, nouvelle née de l'action du voisin¹⁸, objective l'approche du trouble.

L'appréciation *in abstracto* par le juge du fond

Le juge apprécie d'abord le trouble *in abstracto* par rapport à : une norme, des règles, des documents techniques, des circulaires ministérielles, des documents d'urbanisme ou encore des expertises techniques.

¹⁸ TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509





L'appréciation in concreto par le juge du fond

Puis, il apprécie le trouble *in concreto* « *au regard, notamment de l'environnement et de la prévisibilité de la modification de celui-ci* » (**Cour d'appel de Versailles, 8 décembre 2017, n°15/08501 ; Cour d'appel de Versailles, 8 décembre 2011, n°10/05320**) et « *des circonstances de temps et de lieu* » (**Cour d'appel de Toulouse, 5 mars 2020, n°19/02814**) pour établir s'il excède les inconvénients normaux du voisinage.

La caractérisation de l'anormalité

Le caractère anormal du trouble, qui peut faire l'objet d'un contrôle de la Cour de cassation, reste à l'appréciation souveraine des juges du fond (**Cass. 2^{ème} Civ., 11 septembre 2014, n°13-23.049 ; Cass. 2^{ème} Civ., 18 juin 1997, n°95-20.652**).

Il réunit nécessairement à minima deux conditions :

1. L'existence d'une relation de voisinage,
2. Un lien de causalité entre le trouble et le préjudice, actuel et excessif.

Le trouble doit exister et être caractérisé au jour où le juge statue (**Cass. 2^{ème} Civ., 24 février 2005, n°04-10.362**).

« Attendu que la poule est un animal anodin et stupide, au point que nul n'est encore parvenu à le dresser, pas même un cirque chinois ; que son voisinage comporte beaucoup de silence, quelques tendres gloussements, et des caquètements qui vont du joyeux (ponte d'un œuf) au serein (dégustation d'un ver de terre) en passant par l'affolé (vue d'un renard) ; que ce paisible voisinage n'a jamais incommodé que ceux qui, pour d'autres motifs, nourrissent du courroux à l'égard des propriétaires de ces gallinacés ; que la Cour ne jugera pas que le bateau importune le marin, la farine le boulanger, le violon le chef d'orchestre, et la poule un habitant du lieu-dit La Rochette, village de SALLEDES (402 âmes) dans le département du Puy-de-Dôme » (Cour d'appel de Riom, 7 septembre 1995, n°730/95 ; Cass. 18 juin 1997, n°95-20.652).



La caractérisation du trouble du voisinage



Analyse pratique



La classification des troubles (4)

Les différents troubles peuvent se cumuler.

Il est identifié quatre grandes familles :

1/ Le trouble sonore

Le trouble *sonore*¹⁹ renvoie à une gêne auditive, un bruit excessif²⁰ ou l'« excès d'émergence sonore » (**Cour d'appel de Montpellier, 22 mars 2016, n°14/03016**) voire une vibration désagréable normée²¹ mais aussi le bruit des vents dans un pylône métallique²², la présence d'éoliennes, etc.

¹⁹ TGI de Pontoise, 24 février 2014, n°08/09690, ensuite de la création d'un ensemble de 23 logements à usage d'habitation avec parking mitoyen d'une petite maison, impactée par des troubles sonores, justifiant d'une perte de valeur vénale de 10 % de la valeur de l'immeuble estimée à 180.000 euros, soit 18.000 euros ; Cour d'appel de Nancy, 21 mai 2019, n°18/01266

²⁰ Cour d'appel de Paris, 2 juillet 2014, n°12/09745, concernant des bruits causés par des installations de piscine, qui du fait de leur durée et répétition dans le temps ainsi que leur intensité, constituent un trouble qui dépasse les inconvénients normaux du voisinage, le préjudice étant alors évalué à hauteur de 4.000 euros

²¹ Cour d'appel de Pau, 5 mai 2015, n°15/01745, faisant référence à une gêne excédant les tolérances admises par la norme ISO 2631-2 en termes d'exposition des personnes à des vibrations globales du corps dans des locaux à usage résidentiel

²² Cour d'appel de Rennes, 1^{er} décembre 2015, n°14/08775



Ce type de trouble, abondamment règlementé²³, est le seul à engendrer une possible douleur physique ainsi que des troubles de santé (**Cour d'appel de Rennes, 17 février 1998, n°9507746²⁴**) au-delà d'un certain seuil traduit en décibels (dB).

Il n'est pas nécessaire qu'un bruit ait une forte intensité pour être de nature à perturber l'organisme : il suffit, intermittent ou permanent, qu'il dépasse de quelques décibels (dB) le bruit ambiant courant.

²³ Art. L. 571-1, Code de l'environnement, modifié par la Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 – art. 93 ; Art. R. 1334-31 crée par Décret n°2006-1099 du 31 août 2006

²⁴ Cour d'appel de Rennes, 17 février 1998, n°9507746 : « *Que la Cour trouve en la cause les éléments suffisants pour fixer la réparation due au montant proposé, pour un préjudice tenant à l'inconfort et aux conséquences psychophysiologiques subies dans la vie quotidienne, avec des nuisances quasi permanentes, puis à la nécessité d'un logement après que le seuil du supportable eut été dépassé* »



2/ Le trouble olfactif

Le trouble *olfactif*²⁵, de perception d'odeurs désagréables (**Cour d'appel de Nancy, 21 mai 2019, n°18/01266**), pestilentielles, de puanteur ou d'œufs pourris (**Cour d'appel de Versailles, 20 mai 2010, n°09/01056**), « *très désagréables et de nature à provoquer des nausées* » (**Cour d'appel de Paris, 3 mars 1998, n°95/00967**) est, par exemple, la présence d'un tas de fumier à un mètre du fonds voisin (**Cour d'appel de Metz, 17 décembre 1985, n°1763/85 ; Cour d'appel de Douai, 6 juin 1985, n°38 72/84**).

²⁵ Cour d'appel de Caen, 6 novembre 2012, n°10/03071, concernant l'implantation d'une aire de stockage de conteneurs d'ordures ménagères d'une résidence comprenant 494 logements, à proximité immédiate (5 mètres) d'une maison d'habitation justifiant un préjudice fixé à 9.000 euros ; Cour d'appel de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422 fixant le montant du préjudice à 90.225 euros ensuite de l'installation d'un incinérateur à proximité d'une maison

3/ Le trouble visuel

Le trouble *visuel* (ou paysager²⁶) fait référence à une pollution visuelle, de trouble du panorama²⁷, de clarté²⁸, de luminosité²⁹, de vue³⁰ le plus souvent sur un lieu prestigieux, d'ensoleillement³¹, esthétique³², d'un environnement ou d'une intimité.

Et ce, bien qu'aucune disposition légale ne garantisse au propriétaire d'un bien profitant d'une vue ou vision lointaine sur l'horizon (**Cour d'appel de Rennes, 19 juin 2012, n°11/02076**), un droit acquis à la permanence de celle-ci (**Cour d'appel de Douai, 2 février 2010, n°09/01347 ; Cour d'appel de Paris, 1^{er} juin 2018, n°15/130157 ; Cour d'appel d'Orléans, 19 mai 2003, n°637, RDI 2004, p.79**) et à la

²⁶ Cour d'appel de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422

²⁷ Ibid, supra, TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509

²⁸ TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614

²⁹ Cour d'appel de Caen, 27 octobre 2009, n°05/02891 ; Cour d'appel de Basse-Terre, 1^{er} avril 2019, n°18/00041

³⁰ Cass. 3^{ème} Civ., 26 mai 2016, n°14-24.686, concernant la perte totale de la vue latérale sur la Seine du fait de l'édification d'une imposante construction ; Cour d'appel de Paris, 15 mai 2013, n°08/12311 concernant une privation de vue dégagée dont bénéficiait un appartement parisien, sur la Place du Trocadéro et l'arrière du Palais de Chaillot, la réparation étant alors fixée à 48.150 euros

³¹ Cour d'appel de Chambéry, 15 décembre 2009, n°08/02083, concernant un trouble d'ensoleillement consécutif à l'implantation d'un bâtiment Fenwick d'une hauteur de 10,5m, créant notamment de par son apparence architecturale, un réel préjudice d'ensoleillement et esthétique, le jugement retenant 60.000 euros au titre de la perte de valeur vénale ; Cour d'appel de Paris, 14 juin 2017, n°15/14099, qui retient une décote de 20.000 euros au titre de la perte de valeur vénale à la revente d'un appartement, liée à une absence de luminosité et d'éclairage naturel ; Cour d'appel de Rouen, 12 octobre 2016, n°15/02332 ; Cour d'appel de Douai, 25 mai 2010, n°09/04315, retenant au total 12.000 euros pour couvrir la perte de valeur vénale et le trouble de jouissance ; Cour d'appel de Rennes, 22 septembre 2015, n°13/08681 retenant une valeur de préjudice de 30.000 euros au titre de la perte d'ensoleillement ; Cour d'appel de Nîmes, 22 novembre 2012, n°11/05106, fixant le préjudice à hauteur de 12.000 euros ; Cour d'appel de Versailles, 18 décembre 2014, n°12/08032, retenant 30.000 euros à titre de dommages et intérêts pour des surfaces dont le niveau d'éclairage a diminué d'au moins 75 %

³² Concernant la notion de préjudice esthétique : Cour d'appel de Nîmes, 6 décembre 2018, n°17/01259



réparation systématique d'une perte d'ensoleillement (TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°14/10335).

La notion de perte d'ensoleillement, en vogue actuellement, est un sujet sensible à la traduction pécuniaire souvent minorée en appel **(Cour d'appel de Rennes, 22 septembre 2015, n°13/08681).**

Le préjudice est à apprécier au regard de l'environnement et des contraintes d'urbanisme qu'il intègre : le droit à la pleine luminosité n'est pas le même en milieu urbanisé ou en secteur d'habitat diffus³³.

³³ Cour d'appel de Rennes, 22 septembre 2015, n°13/08681



« L'ensoleillement d'une maison d'habitation est une des qualités qui détermine son attractivité pour un acquéreur. Dès lors, cette perte a pour conséquence une perte de la valeur vénale du bien, certaine dès lors qu'elle est effective, même alors que l'immeuble n'est pas proposé à la vente » (Cour d'appel de Rennes, 28 novembre 2017, n°16/03209).

4/ Le trouble sanitaire

Le trouble *sanitaire* ou *environnemental* est présumé découler d'une atteinte à un ensemble de conditions naturelles, physiques, sanitaires, hygiéniques ou biologiques.

Sont ainsi classés dans cette catégorie, les troubles exclus des trois premières familles (1/ sonore, 2/ olfactif et 3/ visuel), comme le risque d'incendie inhérent au stockage de paille (**Cass., 2^{ème} Civ., 24 février 2005, n°04-10.362**) ou encore l'impact psychologique lié à la présence d'un incinérateur à proximité d'une construction (**Cour d'appel de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422**).



La valorisation du trouble du voisinage



L'apport du technicien évaluateur

Une fois le trouble caractérisé et le lien de causalité avec le préjudice établi, le juge fait appel au technicien évaluateur³⁴ pour en concrétiser la valeur pécuniaire.

La nécessité d'une qualification en matière d'évaluation immobilière

L'évaluateur (comme en matière de valorisation de servitude³⁵) ne peut être qu'un professionnel de l'estimation immobilière et/ou foncière et ce, à l'exclusion de toute autre spécialité³⁶ (**Cour d'appel de Rouen, 10 mars 2009, n° 07/02888**).

Le recours à un géomètre est – par exemple – sanctionné.

³⁴ Catégorie C-02.02 estimations immobilières selon la codification donnée par la Cour de cassation

³⁵ « De la juste valorisation d'une servitude de passage (revue de jurisprudence) », Philippe FAVRE-REGUILLON et Vincent MORATI, AJDI, mars 2018, p.189 et suiv.

³⁶ Rouen, 10 mars 2009, n° 07/02888, la cour rappelle, dans cet arrêt, les limites de l'évaluation de l'indemnité due au titre de l'établissement d'une servitude de passage par un expert judiciaire, « *expert géomètre et non expert immobilier* », lequel avait procédé à l'évaluation « *sans consulter un professionnel de la vente immobilière* »



La notion de valeur vénale

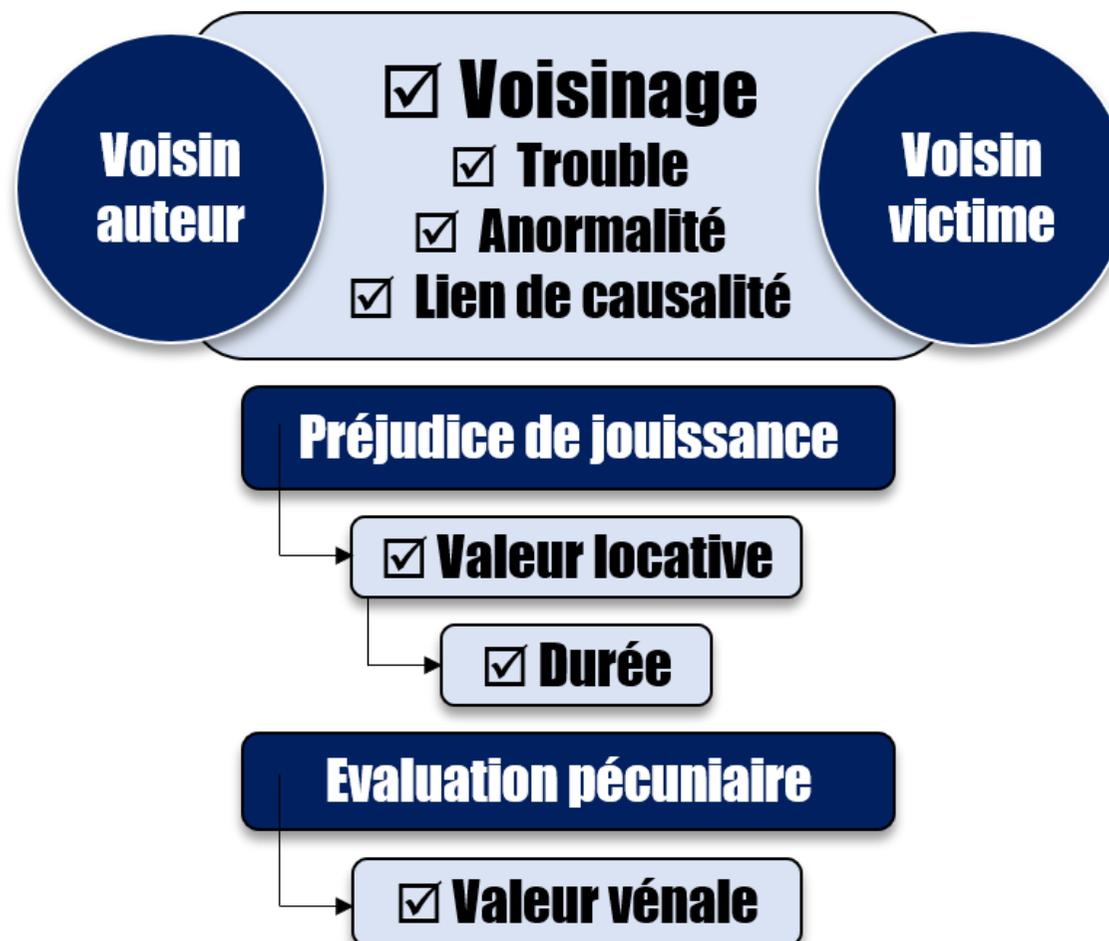
Intervient à ce stade la notion de valeur vénale, définie de longue date à de maintes reprises par notre plus haute juridiction et précisée par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière³⁷.

Cette valeur est en effet la base de l'appréciation pécuniaire du trouble (**Cour d'appel de Versailles, 8 décembre 2011, n°10/05320**).

³⁷ Ouvrage collectif porté par une quinzaine d'associations de professionnels de l'immobilier : CNEJI (Cie Nationale des Experts de Justice en Immobilier), OGE (Ordre des Géomètres-Experts), CSN (Conseil Supérieur du Notariat), CNEI (Cie Nationale des Experts Immobiliers), etc.



Illustration 1 : De la notion de voisinage à l'évaluation pécuniaire du trouble



La définition de la valeur vénale selon la Cour de cassation

La Cour suprême définit la *valeur vénale réelle*³⁸ des immeubles, comme le « *prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel au jour de la mutation* »³⁹.

La définition de la valeur vénale selon la charte de l'expertise

La Charte de l'expertise caractérise la valeur vénale comme étant « *la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression* ».

³⁸ Not. Cass. Com., 6 février 2007, n°05-16.448 ; Cass. Com., 12 janvier 1993, n°90-20.749

³⁹ Not. Cass. Com., 9 mai 1990, n°89-10.474 ; Cass. Com., 10 janvier 1989, n°87-14.864 ; Cass. Com., 22 janvier 1991, n°89-12.357 ; Cass. Com., 6 mai 1986, n°84-17-533

Les éléments d'appréciation des différents troubles (3)

Le trouble est apprécié au regard de :

1/ La périodicité du trouble

La *périodicité* procède de la fréquence : intermittente (**Cour d'appel de Toulouse, 9 mars 2020, n°17/04106**) voire imprévisible⁴⁰ *versus* permanente.

Le préjudice est d'autant plus grand si le trouble perdure, de jour comme de nuit (**Cour d'appel d'Angers, 3 juin 1998, n°9700479**).

Les troubles, visuel ainsi qu'environnemental et sanitaire sont présumés permanents.

40 « Le caractère de ce bruit, intermittent, imprévisible selon l'intensité du vent qui peut changer rapidement est d'autant plus perturbant qu'il interdit toute habitation », Cour d'appel de Toulouse, 9 mars 2020, n°17/04106

2/ L'intensité du trouble

L'*intensité* caractérise particulièrement le trouble sonore mesurable en décibels pour la douleur qu'il occasionne au-delà d'un certain seuil (> 85 dB).

Plus l'intensité est élevée, plus l'abattement sur la valeur du bien l'est également⁴¹.

Le préjudice est toutefois à apprécier dans son contexte particulier : le passage d'une centaine de véhicule initié par la réalisation d'une opération nouvelle de logements ne revêt pas la même importance en ville et à la campagne.

⁴¹ Recueil Lebon, 23-05-1989, n°89BX00041, concernant la construction de l'autoroute A10 située à 110 mètres d'une maison entraînant des troubles de voisinage en raison de la durée et de l'intensité des bruits provoqués par les travaux



3/ L'incidence du trouble

L'*incidence*, et son possible impact sur la santé humaine, concerne exclusivement le trouble sanitaire et environnemental.



La traduction pécuniaire des différents troubles

A/ La moins-value de l'immeuble (valeur vénale)

Dans la mesure où il ne peut être remédié au trouble, notamment *via* la réalisation de travaux (**Cour d'appel de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494⁴² ; Cour d'appel de Rennes, 16 janvier 2018, n°16/03850 ; Cour d'appel de Bastia, 5 juillet 2017, n°16/00279**), il est quantifié en un ou plusieurs abattements traduisant, outre l'illiquidité⁴³ du capital, l'impact pécuniaire sur la valeur vénale de l'immeuble (**Cour d'appel de Chambéry, 16 décembre 2010, n°09/01957**) exprimé en pourcentages (% d'abattement).

⁴² Également, *Ibid* Cour d'appel de Basse-Terre, 31 mars 2008, n°05/01672

⁴³ Lire « Valeur vénale et liquidité » par Jean-Jacques MARTEL, AJDI 2015, p.832



« L'expert relève que la modification objective et défavorable de la vue et de l'éclairement est de nature à entraîner une diminution de la valeur du bien. Cette diminution s'applique bien évidemment à la valeur totale de l'immeuble » (Cour d'appel de Chambéry, 16 décembre 2010, n°09/01957)

La nécessité d'éléments probants en matière d'évaluation

La valeur actuelle (**Cour d'appel de Nîmes, 6 décembre 2018, n°17/01259**) du bien ne peut être établie sur la base de simples « *attestations immobilières, trop vagues et imprécises, et ne comportant aucun élément comparatif* » (**Cour d'appel de Paris, 13 janvier 2016, n°14/00383**) et quand les évaluations « *émanent d'agents immobiliers qui ne présentent pas les mêmes garanties de compétence et d'objectivité que l'expert judiciaire* » (**Cour d'appel de Caen, 27 octobre 2009, n°05/02891 ; Cour d'appel de Caen, 13 février 2007, n°05/02891⁴⁴**), voire traduisent une possible « *valeur de convenance* » portée dans le mandat de vente (**Cour d'appel de Nîmes, 22 novembre 2012, n°11/05106**).

⁴⁴ Cour d'appel de Caen, 13 février 2007, n°05/02891 : « *Les seules évaluations émanant d'agents immobiliers sont insuffisantes pour déterminer l'importance de la perte de valeur vénale de l'immeuble résultant de la perte de luminosité* » ; A contrario, le juge du fond a pu se satisfaire « *des estimations concordances et circonstanciées de deux agences immobilières* », Cour d'appel de Fort-de-France, 27 juin 2017, n°16/00334 ; Cour d'appel de Riom, 9 avril 2019, n°18/00072 ; Cour d'appel de Grenoble, 4 novembre 2013, n°11/03251

La sanction de la carence technique du professionnel

La carence du professionnel assermenté (expert judiciaire) est sanctionnée lorsque l'évaluation de la dépréciation (15 %) « *ne repose sur aucune étude comparative, (ayant) été faite 'à dire d'expert' selon la propre expression de ce dernier* » (**Cour d'appel de Bordeaux, 31 octobre 2011, n°10/02768**).

La sanction en cas d'absence d'évaluation

Lorsque aucune évaluation n'est produite, la juridiction constate l'absence d'éléments probants et rejette toute prétention de préjudice⁴⁵.

⁴⁵ Concernant des troubles olfactifs et sonores pourtant retenus : Cour d'appel de Nancy, 21 mai 2019, n°18/01266 ; Concernant la valorisation d'un trouble de jouissance : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27 juin 2013, n°12/13271 ; Cour d'appel de Paris, 6 novembre 2013, n°11/20725

La sanction de l'évaluation forfaitaire

L'évaluation forfaitaire est proscrite⁴⁶ (**Cour d'appel de Douai, 25 mai 2010, n°09/04315**) sous peine d'encourir la cassation (**Cass. 2^{ème} Civ., 8 février 2018, n°16-26.857**).

La nécessité de comparaison des valeurs avec versus sans le(s) trouble(s)

La démarche technique impose de comparer les valeurs vénales avec et sans l'existence du trouble (**Cour d'appel de Douai, 25 mai 2010, n°09/04315**) sur la base d'une « *étude approfondie du marché local, en tenant compte des caractéristiques de l'immeuble et de son environnement* » (**Cour d'appel de Caen, 27 octobre 2009, n°05/02891**).

⁴⁶ Cour d'appel de Douai, 25 mai 2010, n°09/04315, la cour sanctionnant là l'expert et le premier juge qui avait fixé la part de valeur vénale de façon forfaitaire, laquelle « *ne pouvant résulter que d'une comparaison entre la valeur du bien avant et après les travaux* » source du trouble

La prise en compte de la destination

La destination du bien est à considérer, le préjudice pouvant être minoré s'agissant d'un bâtiment à usage professionnel (**Cour d'appel de Grenoble, 4 novembre 2013, n°11/03251**).

L'absence de dogmatisme concernant les méthodes

Rien n'exclut l'emploi d'autres approches : selon les m² p., pondérés (**Cour d'appel de Paris, 15 mai 2013, n°08/12311 ; Cour d'appel de Nîmes, 7 avril 2016, n°15/00887**) ou pas, impactés niveau par niveau (**Cour d'appel de Rouen, 12 octobre 2016, n°15/02332**) ou en fonction de la valeur de la superficie du terrain bâti affecté (**TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614⁴⁷**) voire même par capitalisation de la valeur locative, jugée « *cohérente s'agissant de locaux donnés à bail commercial* » (**TGI de Paris, 24 mars 2015, n°13/07594 ; Eg. Cour d'appel de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422**).

⁴⁷ TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614, le tribunal retenant 30 % de la valeur de la superficie du terrain au titre de la part de valeur vénale du bien immobilier

L'exclusion de la prise en compte de la rentabilité locative

Le fait que la rentabilité locative ne soit pas connue « *ne fait pas obstacle à l'évaluation de la perte de valeur vénale résultant du trouble* » (**Cour d'appel de Rouen, 12 octobre 2016, n°15/02332**).

L'exclusion de la nécessité d'intention de cession

Il n'est nulle obligation pour le voisin victime d'avoir cherché à vendre son bien : ce n'est pas une condition à l'évaluation du préjudice (**Cour d'appel de Pau, 5 mai 2015, n°15/01745**).

Quel cheminement expertal opérer ?

Le cheminement technique est le suivant :

- 1^{ère} étape : détermination préalable de la valeur vénale du bien, abstraction faite du trouble.
- 2^{ème} étape : Valeur vénale – abattement (TAV).

B/ Le préjudice de jouissance (valeur locative)

Il peut être associé au préjudice principal la réparation pécuniaire du trouble de jouissance⁴⁸, limitant *l'usus* du propriétaire voisin et l'ayant obligé à se reloger temporairement (**Cour d'appel de Rennes, 17 février 1998, n°9507746**).

Ce préjudice est chiffré dès sa naissance⁴⁹ jusqu'au jour de l'audience⁵⁰.

Sanction en l'absence de datation du trouble

En l'absence de datation originelle du trouble, et donc de sa durée, son indemnisation ne peut qu'être rejetée (**TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509**).

⁴⁸ Cour d'appel de Rouen, 12 octobre 2016, n°15/02332, retenant au titre du trouble de jouissance la somme de 3.000 euros ; TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614 fixant la somme de 5.200 euros par an, le préjudice de jouissance ; Cour d'appel de Rennes, 17 septembre 2013, n°12/02739 concernant une indemnité fixée à 5.000 euros pour la privation d'une vue marine dont bénéficiait une maison ; Cour d'appel de Bordeaux, 7 mai 2019, n°18/00030 ; Cour d'appel de Rennes, 28 novembre 2017, n°16/03209, pour un trouble de jouissance estimé à 15.000 euros en raison d'une perte d'ensoleillement en période estivale de 24 % et 94 % en période hivernale ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27 juin 2013, n°12/13271, retenant 20.000 euros au titre du trouble de jouissance occasionné par une perte de vue préexistante de 100 % au niveau du rez-de-chaussée et 75 % au niveau du 1^{er} étage

⁴⁹ Cour d'appel de Paris, 6 novembre 2013, n°11/20725 faisant notamment état de perte de loyer, faute de pouvoir donner un appartement à bail, les locataires étant effrayés par les agissements, parfois violents, d'un majeur voisin atteint de troubles mentaux

⁵⁰ TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614

Le calcul impose la recherche de la valeur locative annuelle (**Cour d'appel de Rennes, 16 janvier 2018, n°16/03850 ; Cour d'appel de Nîmes, 6 décembre 2018, n°17/01259 ; TGI de Pontoise, 19 juin 2017, n°14/05885⁵¹**), à laquelle il sera appliqué un pourcentage quantifiant cette fois le trouble de jouissance adapté⁵² aussi bien :

- Aux surfaces impactées (**Cour d'appel de Douai, 7 juillet 2016, n°15/03597⁵³**).
- Au temps d'occupation effective des propriétaires confrontés à l'émanation du trouble (**Cour d'appel de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494⁵⁴ ; *ibid.* Cour d'appel de Rennes, 16 janvier 2018, n°16/03850 ; Cour d'appel de Bordeaux, 7 mai 2019, n°18/00030**).

⁵¹ TGI de Pontoise, 19 juin 2017, n°14/05885, retenant 5 % de la valeur locative

⁵² Cour d'appel de Montpellier, 22 mars 2016, n°14/03016, qui « constate que le premier juge a fait une appréciation erronée de l'étendue du préjudice, en procédant à une évaluation de l'indemnisation de troubles de voisinage sur la totalité de l'année, alors que le trouble n'a été établi avec certitude que pour la période des vendanges »

⁵³ Cour d'appel de Douai, 7 juillet 2016, n°15/03597, la cour ne retenant en l'espèce que la surface d'une chambre, impactée par le trouble

⁵⁴ Cour d'appel de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494, retenant ainsi 20 % de la valeur locative

Absence de formulation mathématique systématique

Les fourchettes de pourcentages proposées sont à adapter à chaque cas d'espèce.

Il n'existe nulle « *méthode scientifique* »⁵⁵ ni analyse jurisprudentielle exhaustive permettant d'établir une grille définitive des abattements à retenir.

Leur détermination reste empirique et ne procède pas d'une formule mathématique⁵⁶ ou d'une ample étude statistique tant les cas sont différents, les contextes particuliers et les inconnues de l'équation innombrables : distance du trouble, importance, multiplicité des nuisances, etc.

⁵⁵ TGI de Toulouse, 26 avril 2017, n°14/04355, citant l'expert NICODEME

⁵⁶ Et ce, même si de brillantes études ont été faites sur le sujet et notamment « Les passages sur les propriétés privées » par Guy BOTTINI, géomètre-expert, expert honoraire de la Cour d'appel de d'Aix-en-Provence, 1994, bibliothèque numérique de la CNEJI, consultable sur demande

Exclusion d'une importante dépréciation

Sont exclus du tableau ci-après les cas extrêmes qui requièrent de très fortes décotes pour lesquels seule l'approche comparative peut apporter une solution.

Le principe d'une – très - importante dépréciation semble exclu car le pouvoir judiciaire peut ordonner la cessation du trouble (**Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 4 juillet 2017, n°16/00013**), sauf quand la mesure apparaît disproportionnée : réalisation d'infrastructures publiques d'intérêt général (autoroutes, voies de transports, aéroport, etc.).

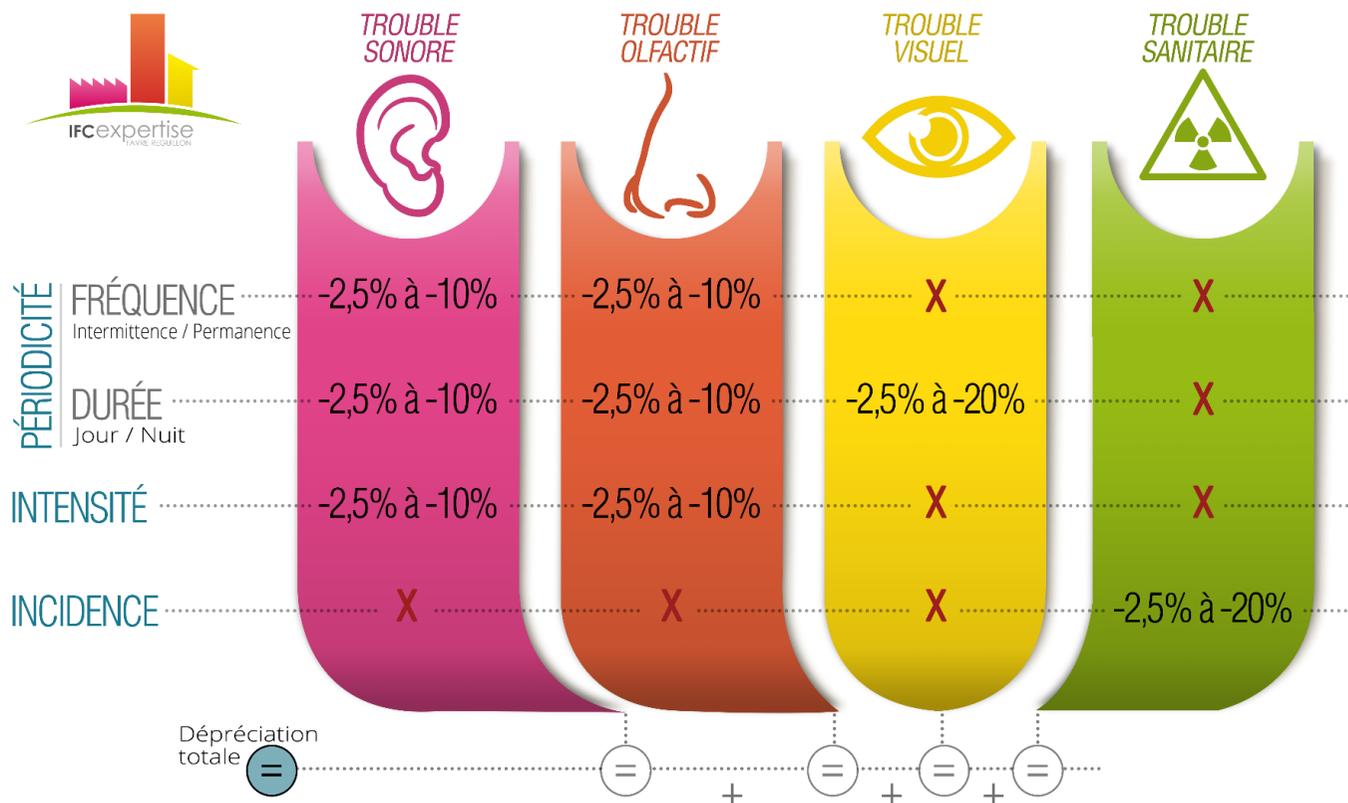


Ne subsistent donc, à priori, que des situations confrontées à des troubles, pour certains certes très pénalisants mais considérés, à tout le moins judiciairement comme 'supportables'.

Ainsi, les riverains d'un aéroport ayant assigné des compagnies aériennes pour des nuisances sonores, pourtant réelles, se sont vus déboutés de leur demande, lesdites nuisances n'excédant pas les inconvénients normaux du voisinage... d'un aéroport (**Cass. 2^{ème} Civ., 14 juin 2007, n°05-19.616**) !

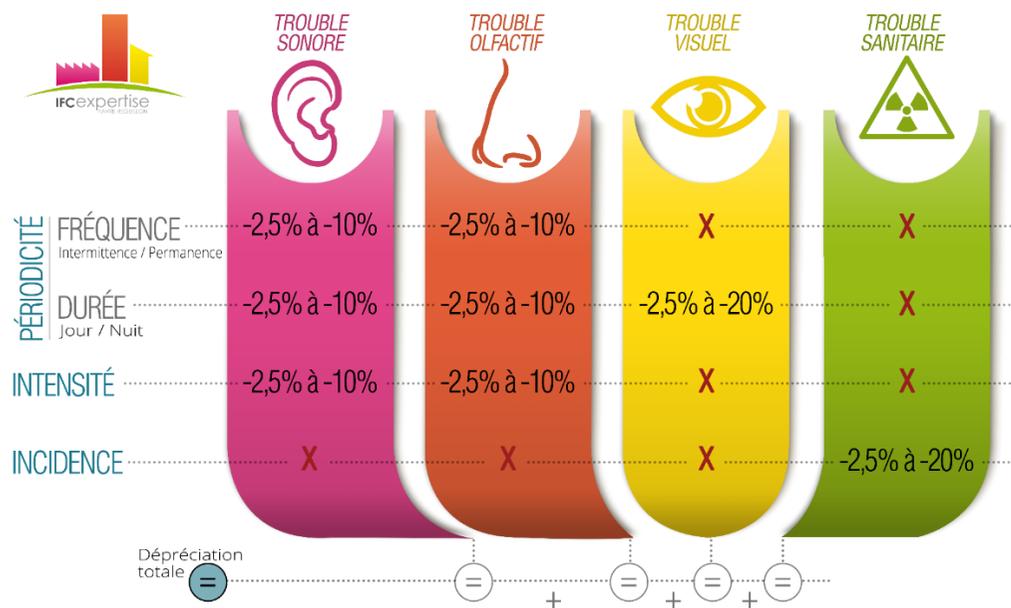
Exemples





Exemple 1 : la création sur le fonds voisin d'un terrain de basket municipal peut emporter concrétisation pécuniaire d'un trouble sonore présumé anormal du voisinage, en raison d'une fréquence observée intermittente (- 5 %) et d'une durée limitée à la seule journée (- 5 %), à l'exclusion de la nuit durant laquelle le stade de jeu est fermé.

➔ **L'abattement sur la pleine valeur vénale du bien est de - 10 %.**



Exemple 2 : une voie d'autoroute à 100m du fonds est source de plusieurs troubles :

1. Sonore : le bruit des véhicules toutefois atténué par des barrières anti-bruit ;
2. Visuel : vue sur la voie (situation en amont) ;
3. Olfactif : odeurs d'échappements lors de forte chaleur, occasionnées par un fort trafic.

Les troubles ne sont pas cumulés mais appréciés en fonction de leur importance respective : nuisance sonore (- 15 %) permanente la journée mais atténuée la nuit + trouble olfactif léger (- 2,5 %) et visuel continu (- 15 %).

➔ Soit une décote théorique de - 32,5 % du bien immobilier (1/3 valeur !).

Le technicien apprécie enfin, pour chaque espèce, si la pression foncière locale n'est pas de nature à corriger le pourcentage retenu (+/-) et surtout, si l'analyse du marché local corrobore son étude théorique.



Publication(s)



Pour en savoir + :

« PROPOSITION DE GRILLE D'APPRECIATION PECUNIAIRE DES TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE » (REVUE EXPERTS)



Extrait : "La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres. Ce précepte illustre parfaitement le sujet de la théorie prétorienne des troubles anormaux de voisinage (TAV). Nous serons près de 10 milliards en 2050 dont 7 habitant en ville, toujours plus instruits et désireux du respect de nos droits et notamment celui à la tranquillité ! Le sujet, aussi bien judiciaire que technique en matière de valorisation du préjudice, n'en est certainement qu'à ses balbutiements. "

Par Elisa BODIN et Philippe FAVRE-REGUILLON, Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, Expert en estimations immobilière, foncière et commerciale près la Cour d'appel de Lyon, REVUE EXPERTS, décembre 2020