Proposition de grille d'appréciation pécuniaire des troubles anormaux du voisinage

La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres[2]. 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.

Élisa Bodin
Master droit de l'urbanisme et du développement durable[1], parcours Estimation des biens fonciers, Université de Perpignan Via Domitia

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®

Juridiquement, le principe posé par notre plus haute juridiction selon lequel *« nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage »* (Civ. 2e, 19 novembre 1986, n°84-16.379, publié au Bulletin[3]) 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 »*[4]. Obligation dont il résulte que nul ne peut occasionner à la propriété de son voisin de dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage (Cass. 3e Civ., 4 février 1971, n°69-14964). Étant rappelé que 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 réglementation[5], des normes en vigueur ou des prescriptions administratives[6] et en l'absence de toute faute (cour d'appel de Basse-Terre, 1er avril 2019, n°18/00041 ; cour d'appel de Riom, 9 avril 2019, n°18/00072). Tout comme une situation de litige en zone fortement urbanisée, et même si l'anormalité du trouble doit prendre en considération les contraintes de la vie urbaine, n'a pas pour effet de rendre acceptable le trouble, notamment quand il s'agit d'une perte significative de luminosité occasionnée par l'édification d'une construction[7]. Le trouble anormal du voisinage 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 propriété[8].

Les lexiques juridiques ont, par diverses définitions, essayé de structurer la notion. À titre d'exemple, le *Lexique des termes juridiques* (Dalloz éditeur) définit les troubles anormaux de voisinage (TAV) comme des : *« désagrément[s] causé[s] par un voisin, auteur de nuisances diverses (bruits, odeurs, fumées, privation de vue, privation de lumière, etc.), devant dépasser la mesure coutumière des obligations ordinaires du voisinage pour être source[s] de responsabilité »*. Force est de relever que, même si cette définition rappelle l'évidence, nombre de zones d'ombre subsistent, tant au niveau juridique qu'en matière de concrétisation pécuniaire desdits troubles.

Avant de tenter le développement du sujet sous le prisme expertalo-indemnitaire, le rappel juridique préalable de la notion de trouble anormal de voisinage s'avère indispensable. En effet, par l'absence de cadre légal, cette dernière souffre d'une certaine volatilité, illustrant ainsi sa nécessaire adaptabilité aux évolutions sociétales. Face au caractère mouvant de la matière, rappelons-en d'abord les composantes.

1. 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 ?

Il fut dit, à juste titre, que l'évolution de notre société *« [a] fait surabonder dans l'univers urbain les occasions de trouble »*[9]. La vie moderne est en effet la clé de la boîte de Pandore des troubles anormaux du voisinage, notion éminemment abstraite, à géométrie variable. Mais il n'en reste pas moins que la tolérance aux nuisances apparaît nettement moins élevée en milieu rural qu'en secteur très urbanisé, si l'on dénombre ici les décisions judiciaires provinciales.

2. NOTION DE VOISIN

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

La notion de *« voisin auteur »*, se décompose elle-même en deux sous-catégories. D'une part, l'auteur *classique* ou *direct*, à savoir celui immédiatement en lien avec le fonds, que ce lien soit juridique (propriétaire[10], copropriétaire[11], locataire[12] ou usufruitier[13]) ou factuel (occupant de l'immeuble[14]). D'autre part, l'auteur occasionnel qui ne dure *« qu'un temps mais qui [est] particulièrement incommodant, gênant ou, plus généralement, préjudiciable »*[15]. On fera alors référence ici à des auteurs matériel (constructeur, par exemple) ou intellectuel (architectes[16], 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).***

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 »*[17].

3. NOTION D'ANORMALITÉ DU TROUBLE

Notre droit, tout comme notre tolérance, admettent de supporter certains troubles liés au voisinage. Nous sommes tous, a priori, plus enclins à concéder quelques efforts, par exemple aux nuisances sonores, plus marquées en zone urbaine.

Dès lors, à quel moment la frontière de l'anormalité est-elle franchie ? À quel moment le seuil de nuisance, de tolérance[18], du supportable[19] est-il dépassé ? Quand la *« capacité de résistance de l'homme »*[20] est-elle franchie ? La norme en la matière est une notion imprécise et empreinte d'une certaine dose de subjectivité, de part et d'autre d'ailleurs. Et c'est encore une fois au juge, souverain, qu'incombe la lourde 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).

© Philippe Favre-Reguillon

Trouble de voisinage (photo d'illustration).

> ***« 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, 1er 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 voisin[21], objective l'approche du trouble.

Il le fait d'abord *in abstracto* par rapport à une norme, des règles spéciales, des documents techniques, des circulaires ministérielles, des documents d'urbanisme ou encore d'indispensables expertises techniques. Puis, il procède *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 si les troubles invoqués excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

L'approche subjective[22] est, autant que faire se peut, écartée car *« la réceptivité des personnes qui se plaignent d'un trouble ne peut à elle seule fonder une condamnation »* (TGI de Paris, référés, 30 septembre 2015, n°15/53812).

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. 2e Civ., 11 septembre 2014, n°13-23.049 ; Cass. 2e Civ., 18 juin 1997, n°95-20.652). Il réunit nécessairement *a minima* deux conditions : l'existence d'une relation de voisinage et un lien de causalité entre le trouble et le préjudice, actuel et excessif. Le trouble devant exister et être caractérisé au jour où le juge statue (Cass. 2e 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).***

4. CLASSIFICATION DES NUISANCES

Vient ensuite la classification des différents troubles, qui peuvent se

cumuler. Il en est ainsi identifié quatre grandes familles, possiblement hiérarchisées selon leur gravité :

1. Le trouble *sonore*[23], qui renvoie à une gêne auditive, soit un bruit excessif[24] ou l'*« excès d'émergence sonore »* (cour d'appel de Montpellier, 22 mars 2016, n°14/03016) voire une vibration désagréable d'ailleurs parfaitement normée[25] mais aussi le bruit des vents dans un pylône métallique[26], la présence d'éoliennes, etc. Ce type de trouble, abondamment règlementé[27], est le seul à engendrer une possible douleur physique ainsi que des troubles de santé (cour d'appel de Rennes, 17 février 1998, n°9507746[28]) au-delà d'un certain seuil traduit en décibels (dB).

> **“La notion de perte d'ensoleillement reste un sujet sensible à la traduction pécuniaire souvent minorée en appel.”**

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.

2. Le trouble *olfactif*[29], relatif à la 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) avec, 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).

3. Le trouble *visuel* (ou paysager[30]) qui fait référence à une pollution visuelle, trouble du panorama[31], de clarté[32], de luminosité[33], de vue[34] le plus souvent sur un lieu prestigieux, d'ensoleillement[35], esthétique[36], 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 de 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, 1er juin 2018, n°15/130157 ; cour d'appel d'Orléans, 19 mai 2003, n°637, RDI 2004, p.79) et à la réparation systématique d'une perte d'ensoleillement (TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°14/10335). La notion de perte d'ensoleillement, très en vogue actuellement, reste 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, en pareil cas, à apprécier finement au regard de l'environnement et des contraintes d'urbanisme qu'il intègre. Le droit à la pleine luminosité n'est d'évidence pas le même en milieu urbanisé qu'en secteur d'habitat diffus[37].

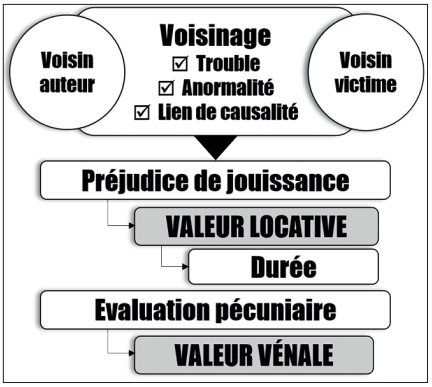
> ***« L'ensoleillement d'une maison d'habitation est une des qualités qui détermine son attractivité pour un acquéreur. Dès lors, cette perte a pour conséquence une perte de la valeur vénale du bien, certaine dès lors qu'elle est effective, même alors que l'immeuble n'est pas proposé à la vente » (cour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

4. Le trouble *sanitaire*, et plus largement *environnemental*, est lui présumé découler d'une atteinte à un ensemble de conditions naturelles, physiques, sanitaires, hygiéniques ou encore biologiques. Sont ainsi classés dans cette catégorie les troubles qui sont exclus des trois premières familles, comme par exemple le risque d'incendie inhérent au stockage de paille (Cass., 2e 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, jugé incontestable (cour d'appel de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422).

Le trouble caractérisé et le lien de causalité avec le préjudice établi, le juge fait appel au technicien évaluateur[38] pour en concrétiser la valeur pécuniaire. Ce dernier, comme en matière de valorisation de servitude[39], sujet connexe, ne peut être qu'un professionnel de l'estimation immobilière et/ou foncière et ce à l'exclusion de toute autre spécialité[40] (cour d'appel de Rouen, 10 mars 2009, n° 07/02888).

5. NOTION DE VALEUR VÉNALE

Intervient à ce stade la notion de valeur vénale, définie de longue date par notre plus haute juridiction et précisée par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière[41]. Cette valeur est en effet la base de l'appréciation pécuniaire du trouble (cour d'appel de Versailles, 8 décembre 2011, n°10/05320).



De la notion de voisinage
à l'évaluation pécuniaire du trouble.

La Cour suprême définit la *valeur vénale réelle*[42] des immeubles, comme celle du *« prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel au jour de la mutation »*[43].

La Charte de l'expertise, quant à elle, 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 »*.

6. ELÉMENTS D'APPRÉCIATION DES DIFFÉRENTS TROUBLES

Le trouble est alors apprécié au regard de :

- Sa *périodicité*, soit sa fréquence : intermittente (cour d'appel de Toulouse, 9 mars 2020, n°17/04106) et quelquefois imprévisible[44] versus

permanente. Le préjudice sera d'autant plus grand si le trouble perdure, de jour comme de nuit (cour d'appel d'Angers, 3 juin 1998, n°9700479) et les troubles, visuel ainsi qu'environnemental et sanitaire, seront présumés permanents.

- Son *intensité*, qui caractérise particulièrement le trouble sonore, aisément 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 possiblement porté à la valeur vénale l'est également[45], le préjudice étant toutefois à apprécier dans son contexte particulier, le passage d'une centaine de véhicules initié par la réalisation d'une opération nouvelle de logements ne revêtant manifestement pas la même importance en ville et à la campagne.
- Son *incidence*, qui concerne exclusivement le trouble sanitaire et environnemental.

7. TRADUCTION PÉCUNIAIRE DES DIFFÉRENTS TROUBLES

7.1. 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°12/04494[46] ; 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'illiquidité[47] 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.

> ***« 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 évidement à la valeur totale de l'immeuble » (cour d'appel de Chambéry, 16 décembre 2010, n°09/01957).***

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°05/02891[48] ; cour d'appel de Douai, 9 février 2010, n°09/01347[49] ; TGI de Nanterre, 29 mars 2016, n°14/11390), voire traduisent une possible *« valeur de convenance »* portée dans le mandat de vente (cour d'appel de Nîmes, 22 novembre 2012, n°11/05106). La carence technique du professionnel assermenté n'en est d'ailleurs pas moins 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). Etant enfin rappelé que lorsqu'aucune évaluation n'est produite, la juridiction ne peut que constater l'absence d'éléments probants et ainsi rejeter toute prétention de préjudice[50]. L'évaluation forfaitaire est enfin proscrite[51] (cour d'appel de Douai, 25 mai 2010, n°09/04315) sous peine d'encourir la cassation (Cass. 2e Civ., 8 février 2018, n°16-26.857).

La démarche impose de comparer les valeurs vénales avec et sans l'existence du trouble (*Ibid*, cour d'appel de Douai, 25 mai 2010, n°09/04315), et ce 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). La destination du bien est également 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).

Rien n'exclut l'emploi d'autres approches : selon les mètres carrés, 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°11/08614[52]), voire par capitalisation de la valeur locative, méthode 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). En outre, 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). Enfin, il n'est nulle obligation pour le voisin victime d'avoir cherché à vendre son bien, ce qui n'est pas une condition à l'évaluation du préjudice (cour d'appel de Pau, 5 mai 2015, n°15/01745).

© Philippe Favre-Regillon

Trouble de voisinage (photo d'illustration).

Le cheminement technique est donc le suivant :

- 1re étape : détermination préalable de la valeur vénale du bien, abstraction faite du trouble.
- 2e étape : valeur vénale – abattement pour trouble anormal de voisinage.

7.2. Préjudice de jouissance (valeur locative)

Il peut être associé au préjudice principal la réparation pécuniaire du trouble de jouissance[53], limitant l'usus du propriétaire voisin et l'ayant possiblement obligé à se reloger temporairement (cour d'appel de Rennes, 17 février 1998, n°9507746), calculée dès sa naissance[54] jusqu'au jour de l'audience[55]. Faute de datation originelle du trouble, et par voie de conséquence de sa durée, son indemnisation ne peut toutefois qu'être rejetée (TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509).

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°14/05885[56]), à laquelle il sera appliqué un pourcentage quantifiant cette fois le trouble de jouissance adapté[57] aussi bien aux surfaces impactées (cour d'appel de Douai, 7 juillet 2016, n°15/03597[58]) qu'au temps d'occupation effective des propriétaires confrontés à l'émanation du trouble (cour d'appel de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494[59] ; *ibid.* cour d'appel de Rennes, 16 janvier 2018, n°16/03850 ; cour d'appel de Bordeaux, 7 mai 2019, n°18/00030).

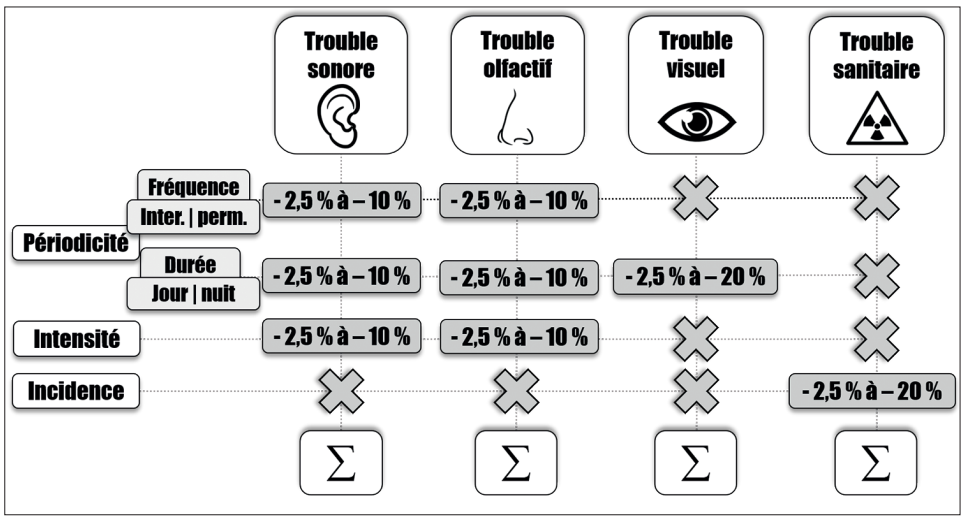
Le tableau 1 *infra* pose un cadre d'appréciation du trouble avec un minimum d'abattement fixé à 2,5 %, seuil en deçà duquel le préjudice apparaît difficile à caractériser.

Les fourchettes de pourcentages proposées, couramment observées, sont à adapter à chaque cas d'espèce. Leur détermination reste empirique et ne nous apparaît pas pouvoir être le résultat d'une formule mathématique[60] ou d'une étude statistique tant les cas sont différents, les contextes particuliers et les inconnues de l'équation innombrables : distance du trouble, importance de celui-ci, multiplicité des nuisances, etc. Il n'existe nulle « *méthode scientifique* » disait un expert[61] ni analyse jurisprudentielle exhaustive permettant d'établir une grille définitive des abattements à retenir (voir tableau 2).

Sont exclus du présent tableau les cas extrêmes qui requièrent de très fortes décotes pour lesquels seule l'approche comparative est à même d'apporter une solution. De plus, le principe même d'une importante dépréciation semble exclu puisque le pouvoir judiciaire peut ordonner la cessation du trouble (cour d'appel d'Aix-en-Provence, 4 juillet 2017, n°16/00013 ; Cass. 3e Civ., 15 septembre 2009, n°08-12.958, rejet de pourvoi cour d'appel de Poitiers, 21 novembre 2007, n°06/01247), sauf à ce que la mesure apparaisse démesurée et disproportionnée.

Ne subsistent donc, *a priori*, que des situations confrontées à des troubles, pour certains certes très pénalisants mais considérés, à tout le moins judiciairement encore, comme « supportables ». Ainsi, des riverains d'un aéroport ayant assigné des compagnies aériennes pour des nuisances sonores, pourtant bien réelles, se sont vus déboutés de leur demande, lesdites nuisances n'excédant pas les inconvénients normaux du voisinage… d'un aéroport (Cass. 2e Civ., 14 juin 2007, n°05-19.616) !

Tableau 1 : Cadre d'appréciation pécuniaire des troubles du voisinage et abattements fréquemment observés



Exemple 1 : la création sur le fonds voisin d'un terrain de basket municipal peut emporter concrétisation pécuniaire d'un trouble sonore anormal du voisinage, en raison d'une fréquence observée intermittente (donc minorée) 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 peut être proposé pour - 10 %.

Exemple 2 : la réalisation, nettement plus impactante, d'une voie d'autoroute à forte circulation à une centaine de mètres du fonds peut être source de plusieurs troubles : sonore (le bruit des véhicules, possiblement atténué par des barrières anti-bruit mais auparavant inexistant) ; visuel (vue sur ladite voie du fait d'une situation en amont) voire olfactif (dégagement d'odeurs d'échappements lors de forte chaleur, occasionné par un fort trafic). Les troubles ne sont alors pas cumulés mais appréciés en fonction de leur importance respective. La nuisance sonore est la plus prononcée (- 15 % car permanente la journée mais fortement atténuée la nuit), à laquelle seront associés un trouble olfactif léger (- 2,5 %) et visuel continu (- 15 %). Le tout emporterait ainsi une décote de 32,5 % du bien immobilier, soit un tiers de sa valeur. Le technicien apprécie enfin, en pareil cas extrême mais également 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.

Tableau 2 : Décisions judiciaires en matière de troubles du voisinage et abattements retenus

JURIDICTION	DATE	RG	PRÉJUDICE	ABATTEMENT	VALEUR VÉNALE AVANT ABATTEMENT	MONTANT
TGI de Paris	24/03/2015	13/07594	Obturation de deux jours de souffrance du fait de l'édification d'un immeuble sur le fonds voisin.	NR	NR	180 000 €
Cour d'appel de Montpellier	18/04/2013	11/02263	Création d'un lotissement de 10 maisons dont les fenêtres et les jardins en surplomb permettent une vue plongeante sur la propriété, avec privation de toute quiétude et intimité.	23,08 %	650 000 €	150 000 €
Cour d'appel de Toulouse	09/03/2020	17/04106	Gêne sonore et esthétique résultant de l'installation d'éoliennes.	10 %	1 040 000 €	100 000 €
Cour d'appel de Nîmes	26/06/2012	11/00422	Préjudice esthétique et impact psychologique de la présence d'un incinérateur à proximité d'une construction.	22,50 %	420 000 €	90 225 €
Cour d'appel de Paris	02/03/2018	16/005007	Présence d'une ombre portée qui prive de lumière et d'ensoleillement de façon anormalement importante.	NR	NR	80 000 €
TGI de Saint-Brieuc	01/12/2015	14/08775	Nuisances sonores générées par le bruit des vents dans un pylône métalique de 40 mètres de hauteur, (…) occupation permanente de l'espace par un ouvrage imposant dont la présence est envahissante.	NR	NR	61 500 €
Cour d'appel de Chambéry	15/12/2009	08/02083	Préjudice d'ensoleillement et de vue ainsi qu'esthétique.	NR	NR	60 000 €
Cour d'appel de Fort-de-France	27/06/2017	16/00334	Construction particulièrement haute et perspective sur l'océan occultée.	NR	NR	60 000 €
Cour d'appel de Grenoble	04/11/2013	11/03251	Perte d'ensoleillement consécutive à l'édification d'une extension d'un hôtel (4 chambres) à 67 cm de la parcelle voisine.	NR	NR	60 000 €
Cour d'appel de Paris	30/03/2011	09/17219	Perte d'ensoleillement, perte d'intimité et changement complet de cadre de vie.	NR	NR	59 700 €
Cour d'appel de Nîmes	07/04/2016	15/00887	Vue plongeante sur la piscine et le jardin.	15 %	350 000 €	52 500 €
Cour d'appel de Toulouse	25/06/2012	11/01696	Nuisances sonores, poussières et dégradation de l'environnement du site, notamment sur le plan esthétique, la carrère étant visible depuis la propriété.	NR	420 000 €	50 000 €
Cour d'appel de Paris	15/05/2013	08/12311	Privation de vue.	NR	NR	48 150 €
Cour d'appel de Rouen	12/10/2016	15/02332	Perte d'ensoleillement et de luminosité ainsi qu'une perte de vue.	NR	NR	40 000 €
Cour d'appel de Rennes	28/11/2017	16/03209	Perte d'ensoleillement de 24 % en période estivale et 94 % en période hivernale.	10 %	400 000 €	40 000 €
Cour d'appel de Paris	18/03/2015	13/15185	Perte d'ensoleillement et des vues directes multiples créées par deux barres d'immeuble.	NR	NR	35 000 €
Cour d'appel de Rennes	22/09/2015	13/08681	Perte d'ensoleillement.	10 %	300 000 €	30 000 €

JURIDICTION	DATE	RG	PRÉJUDICE	ABATTEMENT	VALEUR VÉNALE AVANT ABATTEMENT	MONTANT
Cour d'appel de Versailles	18/12/2014	12/08032	Niveau d'éclairement diminué d'au moins 75 % pour les pièces du 1er étage.	10 %	280 000 €	30 000 €
Cour d'appel de Paris	13/01/2016	14/00383	Perte d'ensoleillement.	NR	NR	30 000 €
Cour d'appel de Basse-Terre	01/04/2019	18/00041	Perte de luminosité (non d'ensoleillement), de vue sur la mer (de façon partielle) et d'intimité (sur la terrasse et la cuisine).	NR	NR	30 000 €
Cour d'appel de Riom	09/04/2019	18/00072	Privation de lumière et d'ensoleillement en matinée.	NR	NR	30 000 €
TGI de Bobigny	08/02/2016	11/08614	Pertes de clarté, d'ensoleillement et de vue. Nota : l'évaluation de la perte de valeur vénale est fixée sur la base de la superficie du terrain bâti.	30 %	NR	24 625 €
Cours d'appel de Paris	14/06/2017	15/14099	Absence de luminosité et d'éclairage naturel de l'appartement.	6,50 %	300 000 €	20 000 €
TGI de Lyon	29/10/2015	13/10548	Sensation d'enfermement du fait de l'édification d'un mur.	NR	NR	20 000 €
Cour d'appel de Nîmes	06/12/2018	17/01259	Préjudice esthétique et perte d'ensoleillement.	20 %	NR	20 000 €
TGI de Pontoise	24/02/2014	08/09690	Nuisances sonores découlant des allées et venues de plusieurs dizaines de véhicules par jour sous la fenêtre latérale du pavillon.	10 %	180 000 €	18 000 €
Cour d'appel de Nîmes	13/11/2007	04/04912	Privation d'ensoleillement.	NR	NR	15 000 €
Cour d'appel de Bourges	16/10/2014	12/01889	Perte d'ensoleillement.	NR	NR	12 800 €
Cour d'appel de Nîmes	22/11/2012	11/05106	Perte d'ensoleillement significative en période hivernale.	NR	NR	12 000 €
Cour d'appel de Douai	25/05/2010	09/04315	Perte d'ensoleillement.	5,45 %	220 000 €	12 000 €
Cour d'appel de Caen	27/10/2009	05/02891	Perte de luminosité.	6 %	NR	9 000 €
Cour d'appel de Versailles	19/11/2009	08/01117	Trouble résultant de la perte d'une vue plus dégagée (…) et de la lumière.	20 %	NR	8 000 €
Cour d'appel de Douai	09/05/2007	05/07431	Elévation d'un mur avec perte d'ensoleillement.	NR	NR	7 000 €
Cour d'appel de Rennes	17/04/2007	04/03915	Perte d'ensoleillement.	NR	NR	2 500 €

NOTES

1. Mémoire de fin d'année universitaire (2018-2019) : « Les troubles anormaux du voisinage : difficiles traductions juridique et expertale » par Elisa Bodin, Université de Perpignan via Domitia, réalisé au sein du Cabinet IFC EXPERTISE Favre-Réguillon.
2. 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 ».*
3. Repris par la 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 ; à ce sujet : « Les troubles anormaux du voisinage, notion autonome ? », par Camille Maréchal Pollaud-Dulian, *AJDI* 2019, p.814.
4. Cour d'appel de Paris, 13 janvier 2016, n°14/00383.
5. *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 ».*
6. TGI de Nanterre, 27 septembre 2012, n°11/08072.
7. TGI de Paris, 24 mars 2015, n°13/07594 ; également, justifiant de l'existence d'un trouble anormal du voisinage dans le cadre d'un environnement urbanisé, cour d'appel d'Aix-en Provence, 1er février 2007, n°99/04678.
8. 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 ».*
9. G. Cornu, *Droit civil, Les biens.*
10. Civ. 3e, 14 janvier 2016, n°14-25.351.
11. Civ. 3e, 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.

12. Civ. 3e, 15 octobre 2015, n°14-11.774
13. 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 »*.
14. Cour d'appel de Paris, 16 octobre 2008, SA Idf Habitat c. Hassan.
15. Jean-Louis Bergel, *Les contentieux immobiliers*, Les intégrales, Lextenso éditions, 2010, n°66.
16. 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 »*.
17. Rémy Libchaber, « Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles de voisinage », in *Mélanges*, Ch. MOULY, Litec, 1998.
18. Cour d'appel de Colmar, 11 février 1994, n°433/91.
19. Cour d'appel de Rennes, 17 février 1998, n°9507746.
20. Cour d'appel de Caen, 6 novembre 2012, n°10/03071.
21. TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509.
22. *« Pour les nuisances sonores enfin la jurisprudence retient que l'aspect subjectif prévaut peu important que les normes réglementaires soient respectées, et le juge doit apprécier la perception subjective de la victime du trouble pour en caractériser le caractère anormal »* (TGI Toulouse, 26 avril 2017, n°14/04355).
23. TGI de Pontoise, 24 février 2014, n°08/09690, en suite 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.
24. 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.
25. 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.
26. Cour d'appel de Rennes, 1er décembre 2015, n°14/08775.
27. 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 créé par décret n°2006-1099 du 31 août 2006.
28. 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 relogement après que le seuil du supportable eut été dépassé »*.
29. 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.
30. Cour d'appel de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422.
31. *Ibid*, *supra*, TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509.
32. TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614.
33. Cour d'appel de Caen, 27 octobre 2009, n°05/02891 ; cour d'appel de Basse-Terre, 1er avril 2019, n°18/00041.
34. Cass. 3e 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.
35. 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 10,5 m 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'éclairement a diminué d'au moins 75 %.
36. Concernant la notion de préjudice esthétique : cour d'appel de Nîmes, 6 décembre 2018, n°17/01259.
37. Cour d'appel de Rennes, 22 septembre 2015, n°13/08681.
38. Catégorie C-02.02 estimations immobilières selon la codification donnée par la Cour de cassation.
39. « 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.
40. 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 »*.
41. Ouvrage collectif porté par une quinzaine d'associations de professionnels de l'immobilier : CNEJI (Compagnie nationale des experts de justice en immobilier), OGE (Ordre des géomètres-experts), CSN (Conseil supérieur du notariat), CNEI (Compagnie nationale des experts immobiliers), etc.
42. Not. Cass. Com., 6 février 2007, n°05-16.448 ; Cass. Com., 12 janvier 1993, n°90-20.749.
43. 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.
44. *« 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 habituation »* (cour d'appel de Toulouse, 9 mars 2020, n°17/04106).
45. 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.
46. Également, *Ibid* cour d'appel de Basse-Terre, 31 mars 2008, n°05/01672.
47. Lire « Valeur vénale et liquidité » par Jean-Jacques Martel, *AJDI* 2015, p.832.
48. 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 concordantes 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.
49. Cour d'appel de Douai, 9 février 2010, n°09/01347 : *« Les quelques estimations d'agents immobiliers produites, qui suggèrent une moins-value de l'ordre de 50 000 euros doivent être envisagées avec circonspection »*.
50. 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.
51. Cour d'appel de Douai, 25 mai 2010, n°09/04315, la cour sanctionnant là l'expert et le premier juge qui avaient fixé la perte 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.
52. 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 perte de valeur vénale du bien immobilier.
53. 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 1er étage.
54. 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.
55. TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614.
56. TGI de Pontoise, 19 juin 2017, n°14/05885, retenant 5 % de la valeur locative.
57. 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 trouble de voisinage sur la totalité de l'année, alors que le trouble n'a été établi avec certitude que pour la période des vendanges »*.
58. 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.
59. Cour d'appel de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494, retenant ainsi 20 % de la valeur locative.
60. Et ce, même si de brillantes études ont été faites sur le sujet, et notamment *Les passages sur les propriétés privées*, de Guy Bottini, géomètre-expert, expert honoraire de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1994, bibliothèque numérique de la CNEJI, consultable sur demande.
61. TGI de Toulouse, 26 avril 2017, n°14/04355, citant l'expert Michel Nicodème.

Mots-clés : Élisa Bodin / Nuisances / Philippe Favre-Reguillon / Perte d'ensoleillement / Préjudice de jouissance / Troubles anormaux de voisinage / Trouble olfactif / Trouble sanitaire / Trouble sonore / Trouble visuel - RÉF. : ST, C, 01, 01. www.revue-experts.com