

Les goûters de l'évaluation : les troubles anormaux du voisinage (TAV) | 2ème édition



Intervenant : **Philippe FAVRE-REGUILLON**, MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert en estimations immobilières C.18 1 à 4 et ingénierie foncière A.1.5 près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, expert foncier et agricole.



La liberté des uns
commence là où s'arrête
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* »

I/ ANALYSE THEORIQUE | JURIDIQUE

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 CA de Versailles, 19 novembre 2009, n°08/01117 ; CA de Basse-Terre, 31 mars 2008, n°05/01672 ; CA 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 CA de Paris, 13 janvier 2016, n°14/00383

³ CA 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,
- ✓ En l'absence de toute faute (**CA de Basse-Terre, 1er avril 2019, n°18/00041 ; CA de Riom, 9 avril 2019, n°18/00072**).

⁴. Ibid, CA de Versailles, 19 novembre 2009, n°08/01117 ; Ibid CA de Basse-Terre, 31 mars 2008, n°05/01672 ; CA 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 propriété**⁶.

Le juge est souverain pour décider de la cessation du trouble

(CA de Rennes, 16 janvier 2018, n°16/03850).



⁶ CA de Paris, 6 novembre 2013, n°11/20725 ; CA 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 »

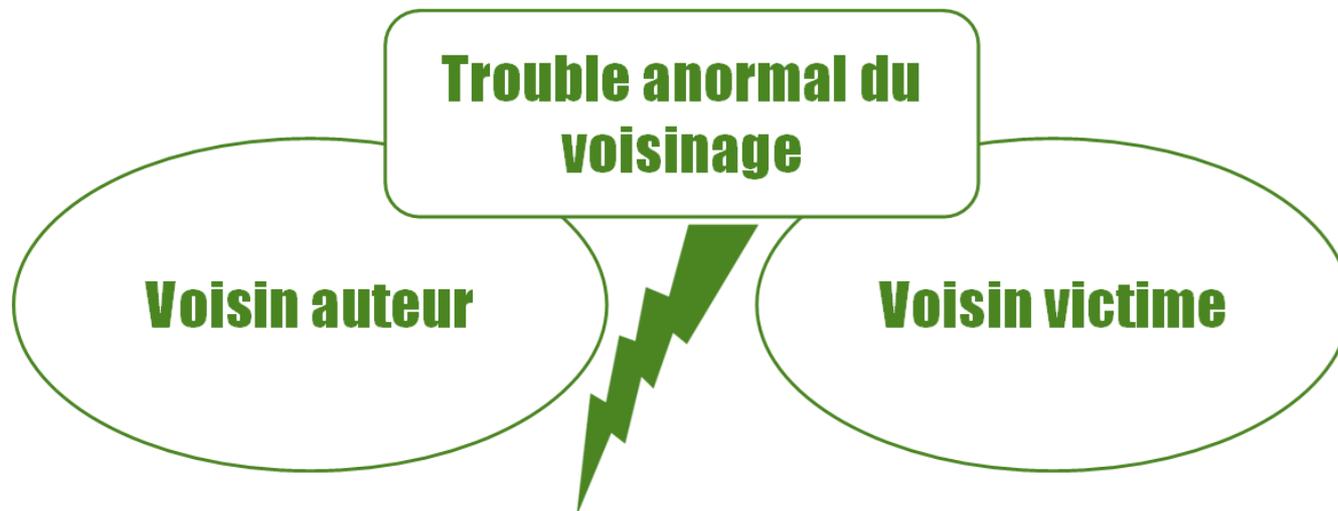
La notion de voisinage

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 notion de voisin

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



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 tolérance⁷, du supportable⁸, est-il dépassé ?
- ✓ Quand la « *capacité de résistance de l'homme*⁹ » est-elle franchie ?

⁷ CA de Colmar, 11 février 1994, n°433/91

⁸ CA de Rennes, 17 février 1998, n°9507746

⁹ CA de Caen, 6 novembre 2012, n°10/03071

La souveraineté du juge du fond

C'est au juge 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* » (**CA de Metz, 12 janvier 2006, n°02/03068**).

Le juge objective le trouble sur la base des éléments du demandeur à qui il incombe d'établir la situation préexistante à la nuisance et celle, nouvelle née de l'action du voisin¹⁰.



¹⁰. TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509

L'appréciation

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, des expertises techniques : évaluations en valeurs vénale et locative, notamment.

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

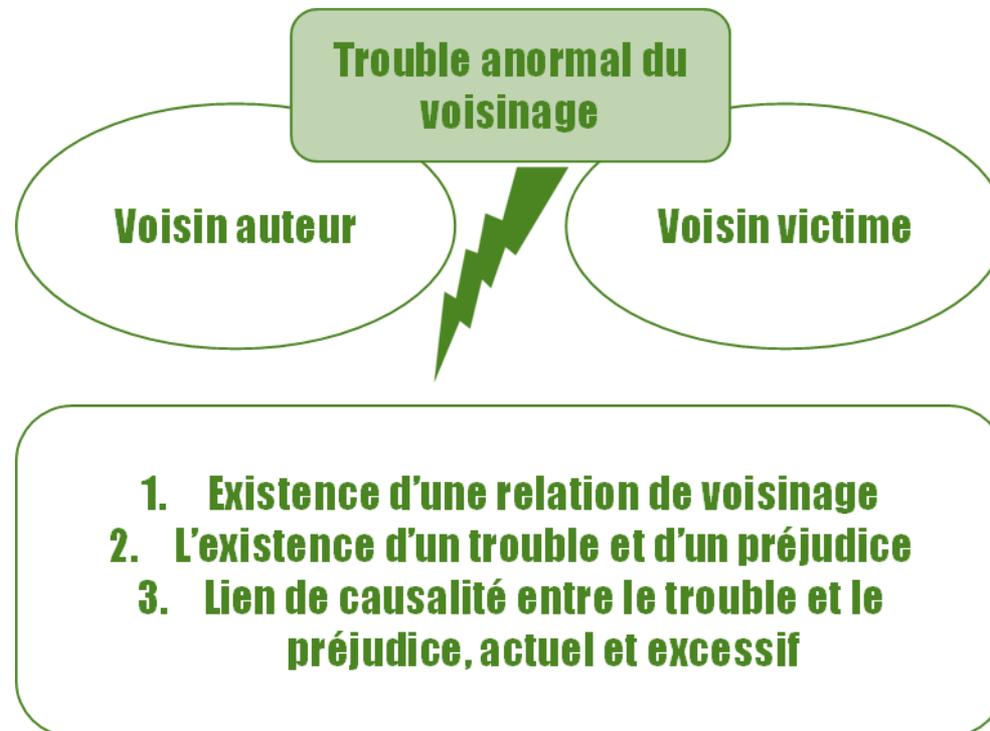
La caractérisation de l'anormalité

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. 2ème Civ., 11 septembre 2014, n°13-23.049 ; Cass. 2ème Civ., 18 juin 1997, n°95-20.652**).

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 » (CA de Riom, 7 septembre 1995, n°730/95 ; Cass. 18 juin 1997, n°95-20.652).

Il réunit nécessairement *a minima* trois conditions (**TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614**) :

- ✓ L'existence d'une **relation de voisinage** (voisin versus voisin),
- ✓ L'existence **d'un trouble et d'un préjudice**,
- ✓ Un **lien de causalité entre le trouble et le préjudice**, actuel et excessif (dépréciation en valeur vénale).



II/ ANALYSE PRATIQUE | EXPERTAILE

La classification des troubles

Les différents troubles peuvent se cumuler : il est identifié quatre grandes familles : Trouble **sonore**, trouble **olfactif**, trouble **visuel** et trouble **sanitaire**.



1) Le trouble sonore

Le **trouble sonore**¹¹ renvoie à une gêne auditive, un bruit excessif¹² ou l'« excès d'émergence sonore » (**CA de Montpellier, 22 mars 2016, n°14/03016**) voire une vibration désagréable **normée**¹³, le bruit du vent dans un pylône¹⁴, la présence d'éoliennes, etc.

Ce type de trouble, abondamment **règlementé**¹⁵, est le seul à engendrer une possible douleur physique ainsi que des troubles de santé (**CA de Rennes, 17 février 1998, n°9507746**¹⁶) 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.

¹¹. 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 ; CA de Nancy, 21 mai 2019, n°18/01266

¹². CA 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

¹³. CA 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

¹⁴. CA de Rennes, 1er décembre 2015, n°14/08775

¹⁵. 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 créée par Décret n°2006-1099 du 31 août 2006

¹⁶. CA 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 »

2) Le trouble olfactif



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

¹⁷. CA 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 ; CA 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 paysager¹⁸), fait référence à une pollution visuelle, de trouble du panorama¹⁹, de clarté²⁰, de luminosité²¹, de vue²², le plus souvent sur un lieu prestigieux, d'ensoleillement²³, esthétique²⁴, d'un environnement ou d'une intimité. Rappelons qu'aucune disposition légale ne garantit au propriétaire d'un bien profitant d'une vue ou vision lointaine sur l'horizon (**CA de Rennes, 19 juin 2012, n°11/02076**), un droit acquis à la permanence de celle-ci (**CA de Douai, 2 février 2010, n°09/01347 ; CA de Paris, 1er juin 2018, n°15/130157 ; CA d'Orléans, 19 mai 2003, n°637, RDI 2004, p.79**) : la réparation systématique d'une perte d'ensoleillement (**TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°14/10335**) est donc **exclue**.

¹⁸. CA de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422

¹⁹. Ibid, supra, TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509

²⁰. TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614

²¹. CA de Caen, 27 octobre 2009, n°05/02891 ; CA de Basse-Terre, 1er avril 2019, n°18/00041

²². Cass. 3ème 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 ; CA 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

²³. CA de Chambéry, 15 décembre 2009, n°08/02083 ; CA de Paris, 14 juin 2017, n°15/14099

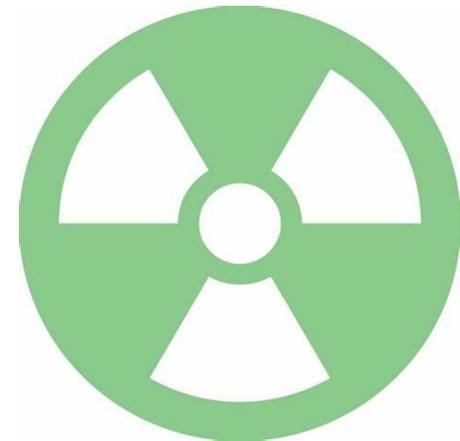
²⁴. Concernant la notion de préjudice esthétique : CA de Nîmes, 6 décembre 2018, n°17/01259

4) Le trouble sanitaire ou environnemental

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., 2ème Civ., 24 février 2005, n°04-10.362**),
- ✓ L'impact psychologique lié à la présence d'un incinérateur à proximité d'une construction (**CA de Nîmes, 26 juin 2012, n°11/00422**).



III/ VALORISATION

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 évaluateur²⁵ pour en concrétiser la valeur pécuniaire :

- ✓ Concernant la **dépréciation du bien** (valeur vénale),
- ✓ Concernant le **préjudice de jouissance** (valeur locative).

« Le trouble du voisinage peut consister en une atteinte à l'immeuble lui-même ou à l'usage que son propriétaire ou occupant désire en faire » (CA de Basse-Terre, 1er avril 2019, n°18/00041).

²⁵. Catégorie C-02.02 estimations immobilières selon la codification donnée par la Cour de cassation

Trouble anormal du voisinage

Voisin auteur

Voisin victime

- 1. Existence d'une relation de voisinage**
- 2. L'existence d'un trouble et d'un préjudice**
- 3. Lien de causalité entre le trouble et le préjudice, actuel et excessif**

Préjudice de jouissance : valeur locative

Perte de valeur : valeur vénale

Les éléments d'appréciation des différents troubles (3)

Le trouble est apprécié au regard de :

✓ Sa **périodicité**, son **intensité** et son **incidence**.

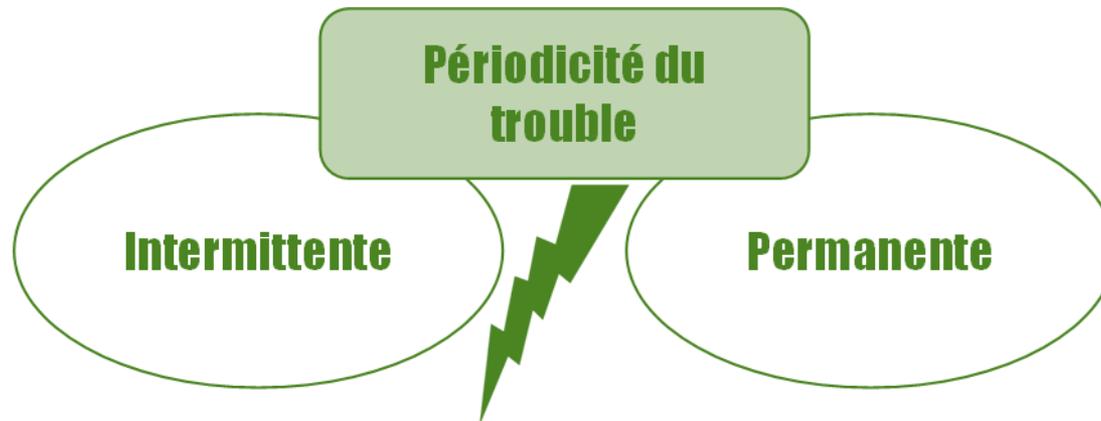


Incidence



1) La périodicité du trouble

La **périodicité** du trouble procède de sa fréquence : **intermittente** (CA de Toulouse, 9 mars 2020, n°17/04106) voire imprévisible²⁶ versus **permanente**.



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

Le trouble, visuel ainsi qu'environnemental et sanitaire est présumé permanent.

²⁶. « 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 », CA 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 également²⁷.

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.

3) L'incidence du trouble

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

²⁷. 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

IV/ APPROCHE EXPERTALE

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 (**CA de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494²⁸**), il est quantifié en **un ou plusieurs abattements** traduisant, outre l'illiquidité²⁹ du capital, l'impact pécuniaire sur la valeur vénale de l'immeuble (**CA de Chambéry, 16 décembre 2010, n°09/01957**) exprimé en pourcentages (% d'abattement).

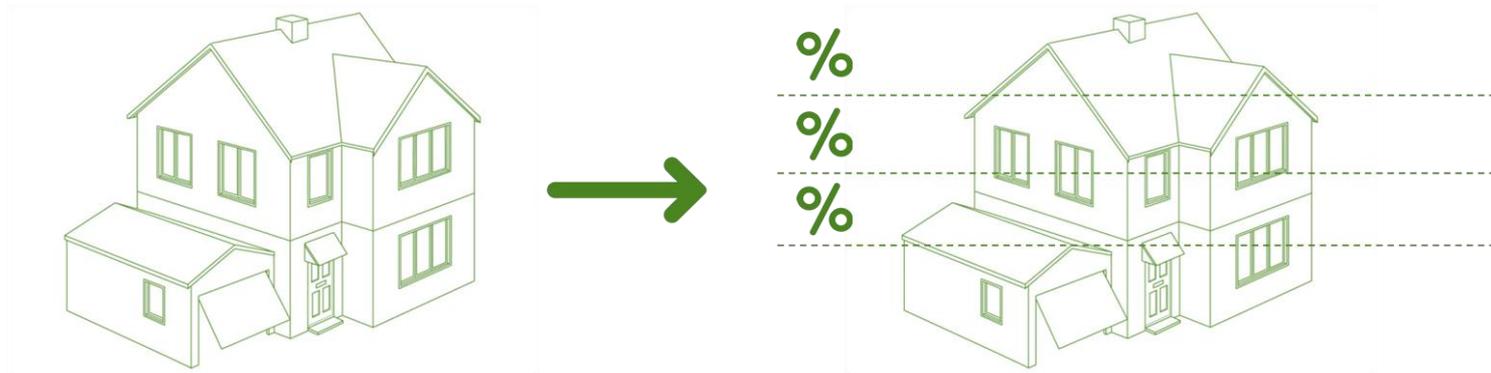


²⁸. Également, Ibid CA de Basse-Terre, 31 mars 2008, n°05/01672

²⁹. Lire « Valeur vénale et liquidité » par Jean-Jacques MARTEL, AJDI 2015, p.832

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** (CA 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* » (CA de Caen, 27 octobre 2009, n°05/02891).



Le process est donc le suivant :

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



« L'expert relève que la modification objective et défavorable de la vue et de l'éclaircissement 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 » (CA de Chambéry, 16 décembre 2010, n°09/01957)

B) Le préjudice de jouissance (valeur locative)

Il peut être associé au préjudice principal la réparation pécuniaire du **trouble de jouissance**³⁰, limitant l'*usus* du propriétaire voisin et l'ayant obligé à se reloger temporairement (**CA de Rennes, 17 février 1998, n°9507746**). Il peut s'élever à 80 % de la valeur locative (**CA de Versailles, 20 mai 2010, n°09/01056**).

Recherche de la valeur locative

Le calcul du préjudice de jouissance impose la recherche de la **valeur locative annuelle** (**CA de Rennes, 16 janvier 2018, n°16/03850** ; **CA de Nîmes, 6 décembre 2018, n°17/01259** ; **TGI de Pontoise, 19 juin 2017, n°14/05885**³¹)

³⁰. CA 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 ; CA 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 ; CA de Bordeaux, 7 mai 2019, n°18/00030 ; CA 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 ; CA 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

³¹. TGI de Pontoise, 19 juin 2017, n°14/05885, retenant 5 % de la valeur locative

Sanction en l'absence de datation du trouble

Le préjudice de jouissance est chiffré dès sa naissance³² jusqu'au jour de l'audience³³. Il faut donc une date de début et une date de fin. En l'absence de datation originelle du trouble anormal du voisinage, et donc de sa durée, son indemnisation ne peut qu'être rejetée (**TGI de Paris, 8 novembre 2016, n°15/14509**).



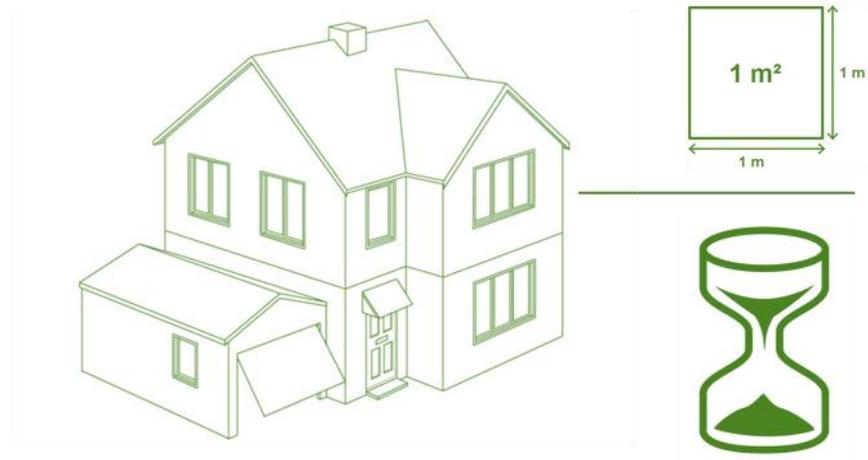
³². CA de Paris, 6 novembre 2013, n°11/20725 faisant notamment état de perte de loyer, faute de pouvoir donner un appartement à bail, les locataires étant effrayés par les agissements, parfois violents, d'un majeur voisin atteint de troubles mentaux

³³. TGI de Bobigny, 8 février 2016, n°11/08614

Mesure de la décote de la valeur locative

A la valeur locative sera appliqué un **pourcentage** quantifiant cette fois le trouble de jouissance **adapté**³⁴ aussi bien :

- ✓ **Aux surfaces impactées** (CA de Douai, 7 juillet 2016, n°15/03597³⁵)
- ✓ Au **temps d'occupation effective** des propriétaires confrontés à l'émanation du trouble (CA de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494³⁶ ; ibid. CA de Rennes, 16 janvier 2018, n°16/03850 ; CA de Bordeaux, 7 mai 2019, n°18/00030).



³⁴. CA 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 »

³⁵. CA 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

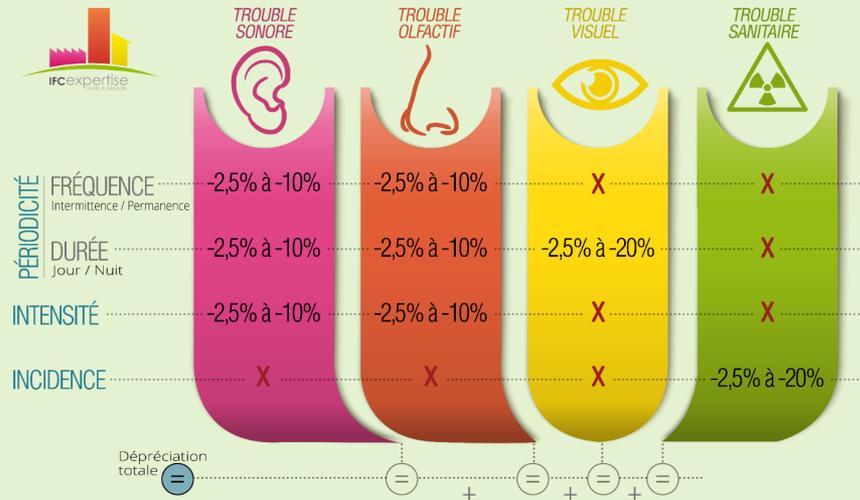
³⁶. CA de Toulouse, 9 décembre 2013, n°12/04494, retenant ainsi 20 % de la valeur locative

VI/ PROPOSITION DE GRILLE D'APPRECIATION



	 TROUBLE SONORE	 TROUBLE OLFACTIF	 TROUBLE VISUEL	 TROUBLE SANITAIRE
PÉRIODICITÉ FRÉQUENCE <small>Intermittence / Permanence</small>	-2,5% à -10%	-2,5% à -10%	X	X
DURÉE <small>Jour / Nuit</small>	-2,5% à -10%	-2,5% à -10%	-2,5% à -20%	X
INTENSITÉ	-2,5% à -10%	-2,5% à -10%	X	X
INCIDENCE	X	X	X	-2,5% à -20%
Dépréciation totale =	=	+	=	+

VII/ EXEMPLES

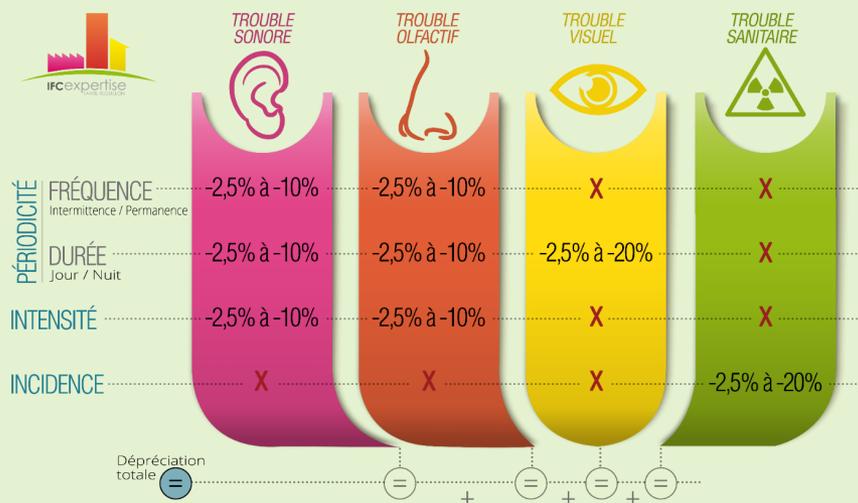


Exemple 1

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.

✓ **Décote théorique de - 10 %.**

VII/ EXEMPLES



Exemple 2

Autoroute à 100m du fonds. Les troubles sont :

Sonore : bruit des véhicules toutefois atténué par des barrières anti-bruit ;

Visuel : vue sur la voie en aval ;

Olfactif : odeurs d'échappements. 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 %).

✓ **Décote théorique de - 32,5 %.**

Pour en savoir +

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

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 habitants 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 CA de Lyon, REVUE EXPERTS, décembre 2020

