

BACAGe

ISSN : 3036-7824

Éditeur : UGA Éditions

06 | 2026

Retour sur l'incidence du risque en matière de troubles anormaux du voisinage

Rebecca Armand-Toureh

🔗 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1443>

DOI : 10.35562/bacage.1443

Référence électronique

Rebecca Armand-Toureh, « Retour sur l'incidence du risque en matière de troubles anormaux du voisinage », *BACAGe* [En ligne], 06 | 2026, mis en ligne le 15 juin 2026, consulté le 15 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1443>

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0



Retour sur l'incidence du risque en matière de troubles anormaux du voisinage

Rebecca Armand-Toureh

DOI : 10.35562/bacage.1443

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

DÉCISION DE JUSTICE

CA Grenoble, ch. civile section A – N° 24/00839 – 25 novembre 2025

TEXTE

- Faits et procédure.** En droit, l'approche par les risques connaît de beaux jours. Elle s'illustre en droit du numérique, en droit de l'environnement, ou encore dans le droit des marchés financiers¹. Cela étant, et non sans une certaine ironie, en matière de troubles anormaux de voisinage, le juge manie avec « précaution » cette approche. C'est ce qui ressort de l'arrêt soumis au présent commentaire.
- En janvier 2018, la construction de plusieurs maisons a été entreprise par le propriétaire d'un terrain, avec l'aide d'une société. Cependant, les travaux ont été interrompus en raison de l'état dégradé d'un enrochement et du risque d'effondrement d'un mur de soutènement situé sur un terrain voisin appartenant à des tierces personnes. Le juge des référés du tribunal judiciaire de Grenoble a été saisi et, par ordonnance du 3 juillet 2019, a ordonné une expertise pour déterminer les responsabilités dans la réalisation de l'enrochement et de préciser les mesures conservatoires susceptibles de permettre la reprise des travaux de construction. L'expert désigné par cette même ordonnance ayant précisé dans son rapport les mesures conservatoires à engager sur le mur litigieux, les constructeurs ont mis en demeure les propriétaires du terrain voisin d'engager les travaux de confortement de ce mur pour prévenir les risques

d'effondrement. Ces travaux préconisés consistent en des travaux d'entretien et des travaux de renforcement du mur. Toutefois, en raison de l'absence d'un accord amiable sur la prise en charge financière de ces travaux, les constructeurs ont intenté une action en responsabilité pour trouble anormal de voisinage à l'encontre des propriétaires du terrain voisin pour les contraindre à réaliser les travaux à leur charge, devant le tribunal judiciaire de Grenoble. Dans un jugement du 1^{er} février 2024, ce dernier les a déboutés de cette demande, mais il a néanmoins condamné *in solidum* les défendeurs à payer une somme destinée à être versée au maître d'œuvre qui sera désigné par les demandeurs pour coordonner les travaux. Les demandeurs ont donc interjeté appel devant la cour d'appel de Grenoble, le 20 février 2024, et les défendeurs ont formé appel incident.

- 3 **La thèse défendue.** Les demandeurs à l'instance demandent que le jugement de première instance soit réformé dans toutes ses dispositions et qu'il soit ordonné aux défendeurs de réaliser les travaux de confortement et d'entretien du mur. Pour étayer leurs demandes, ils avancent que « le droit d'un propriétaire est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage ». Ils se fondent également sur le rapport d'expertise qui a estimé que le mur litigieux présentait une « vétusté marquée » en ce qu'il était « non conforme aux normes gouvernant la stabilité des ouvrages et se trouve “en équilibre limite” ». Toujours d'après ce rapport, même « si le risque d'effondrement de ce mur paraît limité, sa réalisation aurait des conséquences dramatiques pour les personnes et les biens se trouvant sur les parcelles situées en aval ». Pour ces raisons, ils réclament donc que les défendeurs effectuent les travaux demandés, tout en précisant que rien ne justifie qu'une partie du coût de ces travaux soit à leur charge, faute d'une quelconque responsabilité de leur part d'après le rapport d'expert.
- 4 Quant aux défendeurs qui ont formé appel incident, ils demandent que le jugement de première instance soit confirmé en ce qu'il a refusé de les condamner à la prise en charge de la totalité des travaux du mur sur le fondement du trouble excessif de voisinage, mais ils souhaitent que ce jugement soit infirmé au titre de leur condamnation *in solidum* à payer une certaine somme au maître

d'œuvre qui sera désigné par les demandeurs. Ils demandent également que les travaux du mur soient à la charge des demandeurs ou, à tout le moins, que leur prise en charge soit limitée à leur part de responsabilité, soit 15 % d'après le rapport. Pour ce faire, ils se fondent sur la règle selon laquelle pour qu'il y ait un trouble anormal de voisinage, doivent être prouvés des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage ce qui, selon eux, n'a pas été rapporté en l'espèce.

- 5 **Le problème soulevé et la réponse formulée.** Au regard de ces éléments, la cour d'appel a eu à se demander si le risque éventuel d'effondrement d'un mur est susceptible de constituer un trouble anormal de voisinage. Dans un arrêt rendu le 25 novembre 2025, elle y a répondu par la négative. Tout en repartant, à son tour, du rapport d'expertise, elle en déduit qu'aucun risque immédiat d'effondrement n'est établi. *A fortiori*, elle ajoute que « l'expert s'est projeté dans l'avenir pour préconiser à titre de précaution à la fois des travaux d'entretien et des travaux de mise en conformité aux dernières normes techniques du mur de soutènement ». La cour opère alors une différence entre l'entretien du mur qui doit être fait par les propriétaires défendeurs pour contenir le risque d'effondrement, et les travaux demandés par les requérants que la cour ne juge pas nécessaires, étant donné qu'aucun risque actuel d'effondrement n'a été caractérisé. Il s'ensuit qu'en droit, la caractérisation d'un trouble anormal de voisinage implique de prouver un trouble qui excède les inconvénients normaux qui doit, également, être actuel et pas seulement futur.
- 6 Dans cette affaire, la cour d'appel envisage avec prudence la notion de risque de trouble anormal : sans reconnaître un tel trouble, elle rend néanmoins une solution dotée d'une certaine équité.
- 7 **Un risque de trouble hypothétique et non avéré.** La particularité du litige présenté est que le trouble allégué par les demandeurs, à savoir le risque d'effondrement du mur, est un trouble hypothétique en ce qu'il consiste seulement en un risque de trouble non avéré². Or, le droit commun de la responsabilité civile étant perçu comme un outil de réparation des dommages et non comme un outil de prévention des dommages³, par principe, il n'est pas conçu pour réparer un dommage seulement éventuel. Même s'il existe un courant

jurisprudentiel ayant admis la réparation d'un trouble hypothétique généré par des antennes-relais⁴, ce courant reste isolé⁵.

- 8 Si, par exception, un trouble éventuel peut faire l'objet d'une réparation, encore faut-il qu'il soit de nature à altérer la situation personnelle ou patrimoniale de la personne qui y est exposée. Dès lors, outre le préjudice matériel, le préjudice moral résultant de l'angoisse engendrée par l'éventuel dommage peut aussi faire l'objet d'une réparation⁶. À la lecture de l'arrêt, il peut être surprenant que les requérants n'aient pas, à tout le moins, tenté de faire valoir un préjudice moral résultant de la crainte que le mur ne s'effondre et cause des dommages aux habitations qui ont été construites. Toujours est-il qu'il n'est pas davantage certain que la cour d'appel aurait fait droit à cette demande, dans la mesure où elle a opportunément relevé que le risque de trouble était contenu.
- 9 **Un risque apprécié en équité.** Si, à l'instar du jugement de première instance, la cour d'appel n'a pas davantage retenu le trouble anormal de voisinage, elle a, à rebours de celui-ci, infirmé la condamnation *in solidum* des défendeurs à payer une partie des travaux préconisés par l'expert. En effet, en raison du caractère seulement éventuel du risque d'effondrement du mur, elle énonce que les défendeurs devront seulement entretenir le mur sans pour autant entamer des travaux de renforcement de celui-ci. Le contentieux en matière de troubles du voisinage étant imprégné de casuistique, cela permet au juge de statuer en équité et de donner une illustration particulièrement nette de l'idée de justice. Dans son prolongement, bien que les demandeurs aient tenté d'arguer du non-respect des normes gouvernant la stabilité des ouvrages, cela n'a pas emporté la conviction des juges d'appel qui ont opportunément considéré qu'il n'était pas nécessaire d'appliquer ces normes pour prévenir le risque d'effondrement. Là encore, la solution est juste du point de vue de l'application de la loi dans le temps, d'autant plus qu'il serait juridiquement excessif d'exiger de propriétaires de biens immobiliers préexistants de se conformer à des normes qui évoluent constamment.
- 10 À titre conclusif, il ressort de cet arrêt que la prise en compte du risque de trouble en matière de troubles anormaux du voisinage est délicate, pour ne pas dire risquée. Une manière, en quelque sorte, de

rendre hommage à Rousseau qui, dans son analyse de la responsabilité, aurait sans doute reproché aux demandeurs à l'instance d'avoir poursuivi les constructions tout en ayant connaissance du risque d'effondrement d'un mur préexistant.

NOTES

- 1 A. Latil, *Le droit du numérique. Une approche par les risques*, Dalloz, mars 2023, p. 241.
- 2 Pour une distinction entre risque de trouble avéré et risque de trouble hypothétique, voir P. Jourdain, « Comment traiter le dommage potentiel ? », *RCA*, n° 3, mars 2010, dossier 11.
- 3 J.-V. Borel, « La responsabilité pour troubles anormaux de voisinage : de la réparation à la prévention », *RDI*, 2007, p. 313.
- 4 CA Versailles, 4 février 2009, n° 07/02173, Lagouge.
- 5 R. Amaro, *Rép. dt. civ.*, voir « Trouble anormal de voisinage », avril 2023, actualisation janvier 2024, n° 105.
- 6 *Ibid.*, n° 104.

RÉSUMÉ

Français

Dans un arrêt du 25 novembre 2025, la chambre civile de la cour d'appel de Grenoble n'a pas retenu la qualification de trouble anormal de voisinage pour le risque d'effondrement d'un mur, dans la mesure où ce risque n'était qu'éventuel et non avéré. Ce faisant, cette solution s'inscrit dans une jurisprudence constante qui, d'une part, requiert par principe qu'un trouble anormal soit avéré et qui, d'autre part, respecte les préceptes du droit commun de la responsabilité civile qui se conçoit comme un outil de réparation des dommages et non de prévention de ceux-ci.

INDEX

Mots-clés

responsabilité civile, trouble anormal de voisinage, risque d'effondrement, risque actuel, normes nouvelles

Rubriques

Responsabilité civile

AUTEUR

Rebecca Armand-Toureh

Enseignante-chercheuse contractuelle, Univ. Grenoble Alpes, CRJ, 38000
Grenoble, France

rebecca.armand-toureh[at]univ-grenoble-alpes.fr

IDREF : <https://www.idref.fr/282541136>