

## L'anormalité du trouble de voisinage : une caractérisation sibylline

**Antoine Nallet**

Doctorant contractuel à l'Université Jean Moulin Lyon 3

L'affaire en cause est relative aux troubles anormaux de voisinages. Deux voisins sont en conflit en raison de la construction d'un garage semi-enterré. Les aménagements réalisés ont entraîné une perte de vue et d'ensoleillement susceptible de caractériser un trouble anormal de voisinage.

L'action est classique. Le propriétaire du fonds voisin au garage est en justice aux fins de cessation du trouble ayant entraîné une perte de vue et d'ensoleillement, et en indemnisation du préjudice. La voisine, auteur du trouble, répond aux hostilités en se prévalant de l'implantation non conforme d'un sapin et d'une installation de poteaux sur sa propriété.

L'anormalité du trouble, résultant de la construction du garage, est constatée en première instance. La voisine interjette appel de la décision afin de conclure à la réformation du jugement. Elle argue que, suite à un accord amiable intervenu entre les parties, elle a immédiatement régularisé sa situation, et que le garage ne constitue pas un trouble anormal de voisinage.

La difficulté de l'affaire réside naturellement dans la constatation du trouble anormal. La cour d'appel de Lyon affirme que les travaux réalisés ont fait l'objet d'un permis de construire, et qu'ils sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur, les pièces produites ne permettant pas de surcroît d'établir la preuve de l'anormalité du trouble.

L'action en troubles anormaux de voisinage présente un avantage certain pour le voisin lésé. Il n'est pas contraint de rapporter la preuve d'une quelconque faute. Toutefois, il est nécessaire d'établir la preuve de l'anormalité du trouble. L'absence de règle objective définissant le caractère anormal du trouble conduit nécessairement à une appréhension factuelle de la situation. Aussi, l'appréciation de l'anormalité relève du pouvoir souverain des juges, selon une analyse *in concreto* de la situation. La jurisprudence offre un florilège d'exemples : construction d'un bâtiment nuisant au voisin (Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 23 mars 1982, n° 81-10010), bruit et poussière résultant d'un chantier (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 2005, n° 03-20068)... En l'espèce, le trouble résultait d'une privation d'ensoleillement. Les juges du fond reconnaissent qu'une obstruction de vue, dont pourrait bénéficier le voisin, est susceptible de caractériser un trouble anormal (CA Paris, 18 fév. 1994, n° 1994-020231). Néanmoins, dans d'autres hypothèses, ils ont estimé que la privation de lumière causée par une construction voisine ne pouvait pas, en principe, caractériser un trouble anormal (CA Aix-en-Provence, 15 déc. 1980 n° 15-12-1980).

Mais l'essentiel tenait moins ici dans la nature du trouble que dans son anormalité. Il est certes acquis que le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur, et notamment celles de l'urbanisme, n'a aucune incidence sur l'issue de l'action (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 octobre 2005, n° 03-19759). À défaut, l'article 1382 du Code civil trouve application. Ainsi, on peut dire que la violation d'une disposition légale, laquelle entraîne un dommage, rend en principe inutile le recours à la théorie des troubles anormaux de voisinage, sauf à titre subsidiaire le cas échéant.

Reste que l'on peut s'interroger sur le motif de la cour d'appel. En effet, celle-ci expose que « ces travaux, qui ont fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire, sont conformes au règlement d'urbanisme en vigueur... ». Est-ce dire qu'à l'inverse l'anormalité du trouble aurait été caractérisée ?

A certains égards, la méconnaissance des règles légales et réglementaires en vigueur permet une démolition de la construction litigieuse, dans d'autres hypothèses une simple indemnisation sera allouée. L'action en trouble anormal de voisinage permet d'obtenir le même résultat puisque, si l'action aboutit, il doit être mis fin au trouble. Aussi, la cour d'appel raisonne-t-elle par deux moyens (règles de l'urbanisme et troubles anormaux de voisinage) avant de décider ou non de la démolition de l'ouvrage litigieux. Les dispositions légales et réglementaires étant respectées, seule l'action en trouble anormal de voisinage peut aboutir au résultat escompté par les demandeurs. L'appréciation factuelle de la situation conduit nécessairement à une disparité des solutions jurisprudentielles, rendant incertaine l'issue du litige. En l'espèce, le voisin a procédé à un décaissement du terrain, et les juges du fond concluent souverainement qu'il y a un inconvénient normal de voisinage ne pouvant conduire à la démolition dudit bien. Si le raisonnement des juges du fond est conforme au droit positif, il reste que l'anormalité, œil de Caïn agaçant l'action en trouble de voisinage, offre un recueil de décisions à géométrie variable.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre civile 1, 2 décembre 2014, n° 13/03679