

TROUBLE DU VOISINAGE APRES LES TRAVAUX MATEIS

LE TROUBLE DU VOISINAGE CAUSE PAR LA CONSTRUCTION

Il peut arriver qu'une personne subisse une gêne suite à l'édification d'une nouvelle construction ou la surélévation d'une construction existante, alors même que le propriétaire a obtenu l'autorisation de construire dans la mesure où il respecte les règles d'urbanisme.

Toutefois, même si la construction est conforme, elle peut être critiquée si elle porte atteinte aux droits du voisin.

En effet, il n'existe pas de lien entre la légalité ou non d'une autorisation administrative et la théorie trouble anormal de voisinage si bien que l'illégalité d'une construction n'est pas en soi une cause de trouble anormal. D'un autre côté, la légalité de la construction ne signifie pas pour autant l'absence de trouble.

La théorie du trouble anormal du voisinage étant une responsabilité dite objective, celui qui estime subir une gêne au-delà de la normalité devra uniquement en démontrer son existence sans avoir à prouver une faute de l'auteur du trouble.

Au cas par cas, et de manière très concrète, le juge devra apprécier si celui qui a fait édifier une construction cause à son voisin une nuisance qui dépasse la gêne normale issue du simple fait d'être voisin. Pour se faire, il s'appuiera sur les preuves qui lui seront apportées : photographies, attestations, constat d'huissier, rapports techniques,...

EXEMPLE DE TROUBLES ANORMAUX

■ **La perte d'ensoleillement ou d'intimité** résulte de l'édification d'un immeuble dès lors que la nouvelle construction aura pour conséquence de faire perdre à son voisin le bénéfice d'une lumière directe et de créer des vues directes sur sa propriété.

Naturellement, le positionnement de la nouvelle construction à proximité des lignes séparatives de propriété et la hauteur du nouvel immeuble ou d'un mur seront des éléments à retenir pour caractériser une perte d'ensoleillement ou les vues directes et plongeantes sur la propriété du voisin victime. Par ailleurs, la perte d'ensoleillement sera appréciée selon l'importance antérieure de la luminosité et de l'exposition de l'immeuble qui subit le trouble. L'anormalité du trouble sera plus difficile à caractériser si la nouvelle construction se situe dans une ville à forte densité que dans une zone rurale.

■ **La perte de vue** : les tribunaux ne reconnaissent pas à l'occupant d'un immeuble un droit acquis au bénéfice d'une vue ou d'un panorama.

L'appréciation du caractère anormal ou non de la perte d'une vue consécutive à l'édification d'un immeuble ou d'un mur relèvera du pouvoir souverain du juge au regard de la situation de l'immeuble. Là encore, le propriétaire d'un bien dans une zone urbanisée pourra plus difficilement se plaindre d'une construction voisine qu'un propriétaire situé dans une zone à faible densité de population.

■ **Le préjudice esthétique** : un voisin peut considérer que la nouvelle construction est particulièrement inesthétique au point de nuire à sa vue quotidienne ou de faire perdre de la valeur à son bien.

Toutefois, les tribunaux retiennent très rarement que le préjudice esthétique soit constitutif d'un trouble anormal du voisinage et refusent de reconnaître un droit au bénéfice du paysage existant en dehors des zones protégées par les règles d'urbanisme.

Là encore, les juges apprécieront la situation qui leur est soumise au cas par cas en prenant en compte la situation préexistante, les preuves qui sont apportées, et les conséquences du fait de la construction.

LA SITUATION PREEXISTANTE

Un voisin ne peut pas se plaindre si la construction qui lui cause un trouble anormal était existante lorsqu'il a acquis sa maison ou son appartement.

Dans la mesure où il avait parfaitement conscience de l'environnement qui entourait son bien, il ne peut opposer aucun grief à ses voisins.

Le trouble doit donc obligatoirement survenir pendant la durée de propriété du voisin qui s'estime victime.

SANCTIONS

La démolition de la construction à l'origine du trouble anormal peut être ordonnée pour y mettre fin, mais d'autres sanctions peuvent également être envisagées par le juge.

Souvent, le Tribunal laissera un délai à l'auteur du trouble pour qu'il puisse prendre toutes les mesures nécessaires pour y mettre fin, ou du moins à son caractère anormal. Passé ce délai, il pourra être condamné au paiement d'une astreinte, c'est-à-dire au paiement d'une somme d'argent par jour de retard jusqu'à l'exécution de la décision de justice.

La victime qui subit le trouble anormal pourra également obtenir des dommages et intérêts pour compenser ses préjudices.