FICHE PRATIQUE — DROIT IMMOBILIER

Troubles du voisinage : que faire face à des nuisances répétées ?

Bruit, odeurs, plantations envahissantes… les troubles du voisinage sont l'une des sources de conflits les plus fréquentes entre particuliers.

ÉTAPE 1

Qu'est-ce qu'un trouble du voisinage ?

Un trouble qui dépasse les inconvénients normaux de la vie en société. La responsabilité est **objective** : il n'est pas nécessaire de démontrer une faute du voisin, il suffit de prouver que le trouble excède ce qui est normalement supportable.

Nuisances sonores

Aboiements, bruits de chantier, musique, activité professionnelle bruyante.

Nuisances olfactives

Odeurs d'élevage, de fumée, de compost mal entretenu.

Troubles liés à la végétation

Plantations trop proches, racines ou branches empiétant, arbres masquant la lumière.

Troubles liés à l'activité économique

Nuisances causées par une exploitation agricole, artisanale ou commerciale proche.

CE QUE LES JUGES PRENNENT EN COMPTE

Intensité, fréquence, durée | Contexte du voisinage | Antériorité de l'activité

ÉTAPE 2

Les démarches amiables

Avant toute action judiciaire, plusieurs démarches sont recommandées, et parfois même obligatoires selon la nature du litige.

- **Démarches verbales et écrites**
  Formalisées par une **lettre recommandée** décrivant précisément le trouble constaté.
- **Conciliation ou médiation**
  Notamment via un **conciliateur de justice**.
- **Constat du commissaire de justice**
  Permet d'objectiver le trouble (mesure de bruit, photographies, horaires constatés) et de constituer une **preuve solide**.

À SAVOIR

Pour certains litiges de voisinage, la tentative de conciliation préalable est une **condition obligatoire** avant de pouvoir saisir le tribunal.

ÉTAPE 3

Les actions judiciaires possibles

Action en cessation du trouble

Fait cesser le trouble pour l'avenir : arrêt d'une activité bruyante à certaines heures, arasement d'une plantation, mise en conformité d'une installation.

Action en dommages et intérêts

Indemnisation du préjudice déjà subi (préjudice de jouissance, dévalorisation d'un bien, frais engagés pour limiter le trouble).

L'expertise judiciaire

Pour les litiges techniques (fissures, nuisances sonores contestées, dommages sur une construction) : le juge désigne un expert.

ÉTAPE 4

Le rôle de l'avocat dans ces litiges

En amont
Qualifier juridiquement le trouble, déterminer si la voie amiable suffit ou si une action judiciaire est nécessaire, orienter vers un constat ou une expertise.

Dans la négociation
Une mise en demeure rédigée par un avocat a souvent un **effet dissuasif**
et peut suffire à faire cesser le trouble sans procédure.

Dans la procédure judiciaire
Constitution du dossier, sollicitation des mesures adaptées, représentation devant le tribunal.

Pour anticiper les suites
Accompagnement de l'exécution du jugement (astreinte en cas de non-respect, recours en cas de désaccord persistant).