



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

RESPONSABILITÉ EXTRA CONTRACTUELLE

Codification de la responsabilité pour trouble anormal du voisinage

Une loi du 15 avril 2024, publiée au Journal officiel du 16 avril 2024¹, a inséré dans le Code civil un nouvel article 1253 consacrant le principe d'une responsabilité de plein droit de l'auteur de troubles anormaux de voisinage pour le dommage qui en résulte.

1 Une origine jurisprudentielle

Pour mémoire, le régime de la responsabilité civile pour trouble anormal de voisinage est une création jurisprudentielle, qui a progressivement évolué vers un régime de responsabilité extracontractuelle sans faute. Cette évolution a abouti à un principe fixé par un arrêt de la Cour de cassation selon lequel "nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage"².

Ainsi, la constitution d'un trouble anormal de voisinage exige la caractérisation de trois conditions cumulatives, sur lesquelles les juges du fond exercent une appréciation in concreto :

- L'existence d'un dommage,
- L'anormalité du trouble,
- Une relation de voisinage entre le défendeur et le demandeur.

2 Nouvel article 1253 du code civil

Cet article dispose que :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un

trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte". Il ajoute que : "[...] cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal".

3 Responsables de plein droit

L'article 1253 du Code civil énumère ainsi les personnes par principe "responsables de plein droit" du dommage découlant d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage : le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs. Le caractère exhaustif ou non de cette liste n'est pas précisé.

Cette liste ne retient pas les constructeurs, pourtant considérés par la jurisprudence comme des "voisins occasionnels"³. Il reste cependant possible pour le maître d'ouvrage de prévoir un transfert de responsabilité pour troubles anormaux de voisinage par une clause contractuelle⁴.

4 Généralisation de la théorie de la préoccupation

L'article 1253 du Code civil maintient le principe fondé sur la théorie de la préoccupation, selon lequel "celui qui vient

aux nuisances ne peut s'en plaindre". Ainsi, la responsabilité des personnes susvisées ne peut être engagée que si les trois conditions cumulatives suivantes sont caractérisées :

- L'antériorité de l'activité à l'installation de la personne se plaignant du trouble anormal,
- La poursuite de cette activité dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine du trouble anormal de voisinage,
- Le respect de la législation.

5 Exonérations relatives aux activités agricoles

Un nouvel article L.311-1-1 est introduit dans le Code rural et de la pêche maritime pour prévoir que la responsabilité d'un agriculteur pour trouble anormal de voisinage ne peut être engagée lorsque :

- Le trouble anormal provient d'activités agricoles, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée,
- Les activités se sont poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal ou dans des conditions qui résultent de la mise en conformité de l'exercice de ces activités ou sans modification substantielle de leur nature ou de leur intensité.



¹ Loi n° 2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels.

² Cass. 2^{ème} civ., 19 novembre 1986, n°84-16.379.

³ Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2005, n° 03-20.068.

⁴ Cass. 3^{ème} civ., 13 avril 2005, n° 03-20.575.