

Troubles anormaux de voisinage (nuisance sonore) : La marche à suivre

## Description

Le bruit ou nuisances olfactives générés par des voisins peuvent constituer des troubles de voisinage et être sanctionnés sous certaines conditions. Il n'est en effet pas rare qu'un propriétaire ou un locataire (au titre d'un [contrat de location](#)) soit gêné par le comportement de ses voisins.

Le trouble anormal de voisinage est consacré par la jurisprudence comme une notion selon laquelle "nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage" ([Cass. 2e civ., 19 nov. 1986, no 84-16.379](#)).

**Flash actu** : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Litige de voisinage : demander un devis](#)

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

Le **trouble anormal du voisinage** est une nuisance qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Ils peuvent être sanctionnés sans que l'individu à son origine ait commis une faute.

Un voisin n'a pas le droit d'imposer à ses voisins une gêne **excédant les obligations ordinaires du voisinage**. C'est le fait que la nuisance soit anormale qui permet de sanctionner l'individu et indemniser la victime. L'anormalité du trouble est appréciée en fonction de sa **durée et gravité**.

En effet, l'individu qui se trouve être victime de trouble anormal du voisinage peut avoir droit à [réparation](#).

## Comment l'identifier ?

Le **trouble anormal de voisinage** peut recouvrir différentes formes, par exemple :

- Nuisances sonores ;
- Nuisances olfactives ;

- Atteinte à l'environnement ;
- Fumées ;
- Diminution de la luminosité ;
- Tapage nocturne.

La durée et l'intensité du trouble sont deux éléments qui permettent d'établir si le trouble est sanctionnable.

L'intention et la faute n'entre pas en compte dans la sanction, c'est **uniquement le caractère excessif**.

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



Nuisances sonores  
ou olfactives

ou



Atteintes à  
l'environnement

ou



Tapage nocturne

⚠ Seules la durée et/ou l'intensité excessive du trouble permettent de déterminer s'il est sanctionnable ou non.

**LegalPlace.**

## Les bruits de voisinage liés au comportement

Il convient de distinguer les bruits en journée et la nuit. Les bruits sanctionnables la nuit doivent être **répétitifs, intensifs et ne durent pas dans le temps**. En journée, un trouble anormal du voisinage peut être caractérisé s'il est répétitif ou intensif ou s'il dure dans le temps.

## Les bruits d'activité professionnelle

Les [nuisances sonores](#) d'activités professionnelles peuvent être dues à l'activité d'un restaurant, un bar ou une discothèque mais aussi à un chantier de travaux publics.

En effet, les établissements cités ci-dessus **doivent respecter certaines mesures** :

- Respecter les horaires d'ouverture ou de fermeture ;
- Veiller à ne pas nuire au voisinage ;
- Respecter des niveaux sonores.

Un chantier de travaux publics est considéré comme bruyant. Cependant, **l'entrepreneur doit respecter les mesures suivantes** :

- Prendre des précautions pour limiter le bruit ;
- Respecter les conditions d'utilisation ou d'exploitation des matériels ou équipements ;
- Respecter les horaires ;
- Ne pas avoir de comportement anormalement bruyant.

## Nuisances olfactives

Les nuisances olfactives peuvent être considérées comme un trouble anormal du voisinage. Elles peuvent être provoquées par un particulier ou une entreprise.

On parle de trouble lorsque la nuisance **dépasse les inconvénients normaux du voisinage**.

**Zoom:** en cas de problème avec vos voisins, LegalPlace vous propose de [vous accompagner pour faire respecter vos droits](#). Nos avocats experts vous accompagnent et se chargent de tout dans les meilleurs délais.

## Qui sont les voisins victimes ?

Les victimes peuvent être :

- Le propriétaire du fond, même s'il n'y réside pas ;
- Celui qui réside, mais n'est pas propriétaire ;
- Une cohabitation de plusieurs personnes.

Il n'est **pas nécessaire d'être le voisin direct pour subir un trouble** anormal de voisinage.

En effet, l'action en responsabilité pour trouble anormal de voisinage peut être exercée par le propriétaire mais aussi par tout occupant tel que le locataire ou association.

**Attention** : l'[article L112-16 du Code de la construction et de l'habitation](#) prévoit cependant l'exonération de l'auteur du trouble résultant d'une activité commerciale, agricole, artisanale ou industrielle qui préexistait à l'installation du plaignant et se poursuit dans les mêmes conditions.

## Qui peut voir sa responsabilité engagée ?

La victime peut agir contre l'auteur du trouble **même s'il n'est pas propriétaire**. Il peut agir contre :

- Le locataire ;
- L'[entrepreneur](#) ;
- Le propriétaire.

Les trois individus sont **solidairement responsables** en cas de trouble anormal de voisinage.

## Quelle est la procédure pour agir contre un trouble anormal de voisinage ?

Avant d'entamer toute procédure judiciaire, il convient de tenter de **faire cesser le trouble de façon amiable**.

Tout d'abord, dans le cadre d'une copropriété, vous pouvez vous adresser au syndic qui peut intervenir auprès de l'individu. Ce dernier a la responsabilité de faire respecter certaines obligations et interdictions au sein de la copropriété.

**A noter** : le règlement de copropriété peut prévoir des sanctions si le syndic constate un trouble.

En cas d'échec, le Tribunal compétent tentera de **résoudre le conflit par une conciliation**. Si cette tentative échoue, une action judiciaire est possible.

Cette action judiciaire demandera de prouver l'existence d'un trouble et le préjudice qu'il occasionne.

Les troubles anormaux du voisinage sont souvent sanctionnés par des mesures susceptibles de les faire cesser, telles que la **démolition des installations gênantes ou encore la remise en état des lieux**.

Le juge peut également imposer des dommages et intérêts, voire interdire sous astreinte certaines activités.

**Bon à savoir** : La prescription est de 5 ans pour l'action en responsabilité pour troubles de voisinage.

## FAQ

### Comment faire cesser un trouble anormal de voisinage ?

S'il est d'abord préférable de tenter de résoudre le problème de manière amiable, il est parfois nécessaire d'envisager une action judiciaire. Le recours à un conciliateur de justice est une étape préalable nécessaire.

### Qu'est ce qu'un trouble de voisinage ?

Il s'agit d'une nuisance excédant les inconvénients normaux, ordinaires du voisinage.

### Quelles nuisances sont considérées comme des troubles de voisinage ?

Les situations pouvant mener à de tels troubles sont variées et il est donc difficile d'établir une liste exhaustive. On y trouve par exemple :

- Les bruits de comportement
- Les bruits liés à des activités professionnelles
- Les nuisances olfactives
- Les nuisances esthétiques