



N° 5016

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 8 février 2022.

PROPOSITION DE LOI

visant à réduire les actions en justice pour des troubles du voisinage,

(Renvoyée à la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.),

présentée par Mesdames et Messieurs

André CHASSAIGNE, Moetai BROTHERSON, Alain BRUNEEL, Marie-George BUFFET, Pierre DHARRÉVILLE, Jean-Paul DUFREGNE, Sébastien JUMEL, Manuëla KÉCLARD-MONDÉSIR, Karine LEBON, Jean-Paul LECOQ, Jean-Philippe NILOR, Fabien ROUSSEL, Hubert WULFRANC,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les conflits induits par des troubles du voisinage sont devenus un réel fléau qui, en outre, encombre les tribunaux compétents en la matière, mais également génèrent des climats délétères avec un certain risque d'accroissements exponentiels des griefs reprochés.

De nombreux élus et représentants de l'État ainsi que des médiateurs et conciliateurs sont souvent sollicités afin de résoudre ces situations et de trouver une solution amiable satisfaisant les deux parties.

En cas d'achoppement de ces démarches, s'en suit une bataille juridique avec des délais conséquents.

Il est indéniable que plus la situation est traitée tôt, plus il est facile de la résoudre. Plus elle traîne en longueur et plus les griefs s'accumulent et il en résulte un climat malsain alimenté en permanence par les protagonistes. Nous nous retrouvons ainsi devant des situations parfois ubuesques mais qui deviennent inextricables.

Ainsi, pour des raisons futiles à la base, il est fréquent de voir des situations dégénérer. Parfois, l'action des forces de l'ordre est requise afin de ramener momentanément le calme entre les parties adverses.

En milieu rural, les troubles du voisinage sont essentiellement dus aux activités agricoles ou tout simplement au mode de vie en campagne. Combien de chants de coq, combien de sons de cloche annonçant l'Angélus, combien de bruits d'engins agricoles, combien d'odeurs d'excréments d'animaux en élevage sont à l'origine d'acte d'enrôlement ?

Ces conflits trouvent bien souvent leur origine avec l'arrivée de nouveaux acquérants séduits par le charme bucolique de l'endroit choisi et attachés à une nature idéalisée et sanctuarisée.

Les acheteurs, souvent suite à un coup de cœur et parfois ayant succombé aux louanges chantées par des agents immobiliers, font l'acquisition d'un bien sans connaître précisément leur futur environnement et déchantent rapidement.

Ces situations peuvent rapidement tourner au drame, les acquéreurs ayant investi toutes leurs économies dans cet achat immobilier se retrouvent prisonniers d'une situation non voulue.

Cette proposition de loi n'a pas la vocation de juger le bien-fondé de la genèse des conflits liés aux troubles du voisinage. Par contre, elle souhaite que les acquéreurs aient parfaitement connaissance de l'environnement du bien acheté.

Les notaires du département du Morbihan ont parfaitement compris la situation. Ainsi, ils incluent désormais une nouvelle clause dans tous les actes authentiques portant sur des ventes immobilières dans leur département. Cette clause, en outre de rappeler les différents textes statuant sur les troubles anormaux du voisinage, déclare que les nouveaux acquérants ont accompli toutes diligences et se sont entourés de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non exercées dans le proche environnement de ce dernier.

Cette action est à saluer et à généraliser sur l'ensemble du territoire français. Elle est déjà mise en œuvre dans de nombreuses études.

En effet, comme il est rappelé plus haut, la méconnaissance de l'environnement est souvent intimement liée au démarrage des conflits de voisinage. Si le nouvel acquéreur avait entendu chanter le coq, le son des cloches de l'église, meugler les vaches ou bien le bruit matinal du tracteur, il n'aurait peut-être pas acheté ou aurait acheté en parfaite connaissance.

Or c'est bien l'étincelle qui met le feu aux poudres que prétend éteindre cette proposition. Elle n'a bien évidemment pas la volonté de marginaliser ou de minimiser les troubles anormaux du voisinage dont les responsabilités sont fixées par les articles 1240 et 1241 du code civil. Il n'est pas question d'interférer avec les dispositions de l'article R. 1334-31 du code de la santé publique sur la durée, la fréquence et l'intensité des bruits particuliers.

Le premier article de cette proposition de loi complète l'article L. 112-16 du code de la construction qui indique les bruits relatifs à une activité professionnelle, sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementaires, qui n'ont pas connu d'aggravation notoire et qui étaient existants avant la conclusion de l'acte de l'achat, n'entraînent aucune réparation, en introduisant les bruits inhérents à l'environnement.

Le deuxième article modifiant le code de la construction et de l'habitation, souhaite parfaire la connaissance de l'environnement proche du bien acquis par les acheteurs et que cette connaissance soit inscrite dans tout acte authentique portant sur des ventes immobilières sur l'ensemble du territoire national.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

À l'article L. 113-8 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « aéronautiques, », sont insérés les mots : « ou celles liées à l'environnement proche du bien loué, acquis ou construit ».

Article 2

- ① La section II du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 271-7 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 271-1.* – Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur accomplit toutes diligences et s'entoure de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble ou du terrain sur lequel reposera l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, dans le proche environnement du bien acquis ou construit.
- ③ « Ces diligences sont formalisées dans l'acte authentique portant sur la vente. »