

**Proposition de loi (n° 1602)  
visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels**

Document faisant état de l'avancement des travaux de la rapporteure,  
Mme Nicole Le Peih

Mardi 21 novembre 2023

**EXAMEN DE LA PROPOSITION DE LOI**

*Article 1<sup>er</sup>*

(art. 1253 du code civil [nouveau])

**Responsabilité civile pour les troubles anormaux du voisinage**

➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

L'article unique de cette proposition de loi insère un nouvel article 1253 au sein du code civil, qui procède à deux ajouts.

Le premier alinéa codifie la responsabilité sans faute pour trouble anormal de voisinage, fruit d'une construction jurisprudentielle.

Le second alinéa inscrit dans le code civil l'exception à l'engagement de cette responsabilité dès lors que trois critères sont présents : l'antériorité de l'activité, le respect par celle-ci de la législation en vigueur et sa poursuite dans les mêmes conditions. Cette exception à un principe jurisprudentiel existe déjà à l'article L. 113-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour un champ d'application plus restreint que celui proposé par le présent article.

➤ **Dernière modification intervenue**

L'article 46 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a élargi le champ d'application de l'article L. 113-8 du CCH aux activités touristiques et culturelles.

**1. L'état du droit**

La responsabilité sans faute pour trouble anormal de voisinage est une création prétorienne, dont le champ d'application a été limité par le législateur.

Malgré la succession des projets de réforme de la responsabilité civile, cette jurisprudence selon laquelle « *nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* » reste non codifiée à ce jour.

***a. Un régime autonome de responsabilité sans faute fruit d'une construction jurisprudentielle***

Le régime de responsabilité sans faute pour trouble anormal de voisinage est une construction prétorienne, qui vient utilement compléter la responsabilité fondée sur l'abus de bien de propriété, cette dernière ne s'appliquant pas lorsque le voisin n'est pas propriétaire ou que son activité est licite.

Le fondement de cette création prétorienne est un arrêt de la chambre civile de la Cour de cassation daté du 27 novembre 1844 <sup>(1)</sup>. Celui-ci énonce ainsi que « *si, d'un côté, on ne peut méconnaître que le bruit causé par une usine, lorsqu'il est porté à un degré insupportable pour les propriétés voisines, ne soit une cause légitime d'indemnité ; d'un autre côté, on ne peut considérer toute espèce de bruit causé par l'exercice d'une industrie comme constituant le dommage qui peut donner lieu à une indemnité* ».

Se dessine déjà dans cet arrêt la recherche d'un équilibre entre l'indemnisation du préjudice lié à un bruit insupportable et la limite posée à la reconnaissance du préjudice pour ne pas entraver toute activité industrielle.

La Cour de cassation va ainsi progressivement construire un régime de responsabilité qui ne repose pas sur la faute mais uniquement sur l'existence d'un trouble anormal. Elle esquisse déjà cette solution dans un arrêt rendu le 24 mars 1966 <sup>(2)</sup>, en considérant que « *l'exercice même légitime du droit de propriété devient générateur de responsabilité lorsque le trouble qui en résulte pour autrui dépasse la mesure des obligations ordinaires de voisinage* ».

Elle distingue finalement expressément le régime de responsabilité pour trouble anormal de voisinage d'un régime de responsabilité fondé sur la faute dans un arrêt du 4 février 1971 <sup>(3)</sup> : « *le propriétaire voisin de celui qui construit légitimement sur son terrain est néanmoins tenu de subir les inconvénients normaux de voisinage ; qu'en revanche, il est en droit d'exiger une réparation dès lors que les inconvénients excèdent cette limite* ».

Comme l'indiquent Henri Capitant, François Terré et Yves Lequette dans leur ouvrage sur les grands arrêts de la jurisprudence civile <sup>(4)</sup>, la Cour de cassation dans cet arrêt « *fait de l'anormalité du trouble la seule condition objective de responsabilité* ».

---

(1) Cour de cassation, chambre civile, 27 novembre 1844 - Desrone c. Putin et autres.

(2) Cour de cassation, deuxième chambre civile, 24 mars 1966 – pourvoi n° 64-10.737.

(3) Cour de cassation, troisième chambre civile, 4 février 1971 – Brun c. SCI du 10 rue Joseph-Liouville, pourvoi n° 69-14.964.

(4) « *Les grands arrêts de la jurisprudence civile, tome 1 – Introduction, personnes, familles, biens, régimes matrimoniaux, successions* », par Henri Capitant, François Terré et Yves Lequette, 13ème édition publiée en 2015

D'ailleurs, si la Cour de cassation visait initialement l'article 1382 du code civil <sup>(1)</sup> qui établit la responsabilité du fait personnel, elle s'en détache en 1986 pour viser uniquement un principe général du droit selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* » <sup>(2)</sup>, **faisant ainsi de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage une responsabilité autonome.**

**La jurisprudence a progressivement précisé le spectre de personnes pouvant être considérées comme responsables d'un trouble anormal de voisinage**, au-delà du seul propriétaire du fonds à l'origine des nuisances invoquées. Comme l'indique le professeur Rafael Amaro dans une publication datée d'avril 2023 <sup>(3)</sup>, « *la jurisprudence réserve un sort particulier aux propriétaires d'immeubles qu'elle soumet au régime de la responsabilité pour trouble du voisinage, sans tenir compte de leur présence physique sur les lieux* ». Les syndicats de copropriétaires comme les locataires doivent également répondre des troubles anormaux de voisinage qu'ils créent.

La jurisprudence a également progressivement reconnu la responsabilité du constructeur. Un arrêt de la Cour de cassation du 30 juin 1998 a ainsi reconnu la responsabilité d'un sous-traitant sur le seul fondement du trouble anormal de voisinage : « *la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de caractériser la faute du constructeur, a pu en déduire que la société Intrafor était responsable du trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage subi par les consorts Y* » <sup>(4)</sup>.

La Cour de cassation souligne ainsi dans un arrêt du 22 juin 2005 <sup>(5)</sup> la responsabilité de plein droit de ces « voisins occasionnels » que sont les constructeurs : « *Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, et les constructeurs à l'origine de celles-ci sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes, sur le fondement de la prohibition du trouble anormal de voisinage, ces constructeurs étant, pendant le chantier, les voisins occasionnels des propriétaires lésés* ».

La jurisprudence a ensuite encadré cette responsabilité en considérant qu'un professionnel de la construction ne pouvait être tenu pour responsable que si son action ou inaction était directement en lien avec le trouble constaté <sup>(6)</sup>.

Cette responsabilité d'un tiers (constructeur, occupant, locataire) n'exonère en rien le propriétaire de sa responsabilité, comme l'a précisé la Cour

---

(1) Devenu l'article 1240 du code civil depuis la réforme du droit des obligations en 2016, il pose le principe de la responsabilité du fait personnel : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

(2) Cour de cassation, deuxième chambre civile, 19 novembre 1986 – pourvoi n° 84-16.379.

(3) Répertoire de droit immobilier – « Trouble anormal de voisinage », par M. Rafael Amaro, professeur à l'Université Caen-Normandie, avril 2023.

(4) Cour de Cassation, troisième chambre civile, 30 juin 1998 – pourvoi n° 96-13.039

(5) Cour de cassation, troisième chambre civile, 22 juin 2005 – pourvoi n° 03-20.068.

(6) Cour de cassation, troisième chambre civile, 11 juillet 2019 – pourvoi n° 18-18.179.

de cassation dans un arrêt du 17 avril 1996<sup>(1)</sup> : « *la victime d'un trouble de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location, peut en demander réparation au propriétaire* ».

### **L'anormalité du trouble est appréciée *in concreto* par le juge.**

Comme l'explique le professeur de droit Rafael Amaro<sup>(2)</sup>, « *ce standard permet au juge de procéder à une mise en balance entre, d'une part, la liberté d'action de celui à qui est reproché un trouble et, d'autre part, la quête de tranquillité de celui qui lui en a fait le reproche* ». Comme l'indiquent Geneviève Viney, Patrice Jourdain et Suzanne Carval dans leur ouvrage *Les régimes spéciaux et l'assurance de responsabilité*, « *les tribunaux se livrent généralement à une appréciation très circonstanciée et par conséquent très concrète de l'anormalité du trouble* »<sup>(3)</sup>.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a ainsi écarté le caractère anormal du trouble privant une propriétaire de sa vue, né de la construction d'un lotissement au sud de sa propriété<sup>(4)</sup>. De même, elle a rejeté le pourvoi de demandeurs se plaignant des bruits en provenance d'un poulailler installé à proximité de leur habitation, au motif que ceux-ci n'apportaient pas la preuve du caractère anormal du trouble subi<sup>(5)</sup>.

Rafael Amaro<sup>(6)</sup> distingue lui deux critères principaux : le contexte et la gravité du trouble.

Les juridictions s'intéressent, dans leur appréciation de l'anormalité, aux circonstances de lieu et de temps. Par exemple, un trouble sera plus facilement considéré comme anormal s'il se produit la nuit. Les juges font également une distinction selon le milieu où se produit le trouble : un même trouble pourra être considéré anormal en milieu urbain et normal en milieu rural, et inversement. La Cour de cassation a ainsi écarté le pourvoi d'un demandeur voisin d'un aéroport, au motif que celui-ci n'apportait pas la preuve que « *les troubles subis et causés par les aéronefs des trois compagnies d'aviation excèdent la mesure des inconvénients normaux d'un aéroport* »<sup>(7)</sup>.

Les tribunaux écartent cependant les prédispositions du demandeur : la fragilité particulière d'une personne ne peut suffire à caractériser l'anormalité du

---

(1) Cour de cassation, troisième chambre civile, 17 avril 1996 – pourvoi n° 94-15.876.

(2) Répertoire de droit immobilier – « Trouble anormal de voisinage », par M. Rafael Amaro, professeur à l'Université Caen-Normandie, avril 2023.

(3) Traité de droit civil sous la direction de Jacques Ghestin – « Les régimes spéciaux et l'assurance de responsabilité », 4<sup>ème</sup> édition, par Geneviève Viney, professeur émérite de l'université Paris 1, Patrice Jourdain, professeur à l'université Paris 1 et Suzanne Carval, professeur à l'université de Rouen, publié en 2017.

(4) Cour de cassation, troisième chambre civile, 9 novembre 2023 – pourvoi n° 22-15.403.

(5) Cour de cassation, troisième chambre civile, 16 mars 2023 – pourvoi n° 22-11.658.

(6) Article de Rafael Amaro cité supra.

(7) Cour de cassation, deuxième chambre civile, 14 juin 2007 – pourvoi n° 05-19.616.

trouble. Ainsi Geneviève Viney, Patrice Jourdain et Suzanne Carval rappellent que « *le trouble anormal serait celui qui excède la norme, envisagée abstraitement, du point de vue des gens normaux. [...] Ainsi les tribunaux refusent-ils généralement de prendre en compte l'état maladif, la nervosité ou la sensibilité de la victime, pour ne s'attacher qu'aux réactions d'une personne normale et bien portante* » <sup>(1)</sup>.

À l'inverse, les particularités d'une activité professionnelle peuvent être prises en compte pour prononcer la responsabilité sans faute pour trouble anormal de voisinage. La Cour de cassation a ainsi reconnu, dans un arrêt du 16 juillet 1969 <sup>(2)</sup>, la responsabilité sans faute d'une usine qui provoquait des vibrations à proximité d'un fabricant d'instruments de haute précision, reconnaissant que « *la réceptivité particulière desdits établissements aux trépidations* » ne pouvait dégager l'usine de sa responsabilité.

**Un trouble doit dépasser un certain seuil de gravité pour être considéré comme anormal.** Ainsi, la Cour de cassation a, en 2020, rejeté un pourvoi au motif que « *la dépréciation des propriétés concernées, évaluée par expertise à 10 ou 20 %, selon le cas, dans un contexte de morosité du marché local de l'immobilier, ne dépassait pas, par sa gravité, les inconvénients normaux du voisinage, eu égard à l'objectif d'intérêt public poursuivi par le développement de l'énergie éolienne* » <sup>(3)</sup>.

Les juridictions peuvent également analyser le caractère continu d'un trouble. La Cour de cassation précise ainsi dans un arrêt du 29 avril 1997 <sup>(4)</sup> : « *le trouble de voisinage s'entend d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage et ayant une certaine continuité* ». Cela n'exclut pas pour autant qu'un trouble occasionnel puisse être anormal si celui-ci présente une certaine gravité.

Un risque peut également constituer un trouble anormal de voisinage de nature à engager la responsabilité sans faute <sup>(5)</sup>. Il faut néanmoins que la probabilité de réalisation de ce risque soit élevée, comme l'a rappelé la Cour de cassation cette année dans un arrêt daté du 1<sup>er</sup> mars 2023 <sup>(6)</sup>.

### ***b. Une exception au principe***

**Ce principe jurisprudentiel trouve cependant une exception, la théorie de la pré-occupation, matérialisée aujourd'hui à l'article L. 113-8 du code de la construction et de l'habitation.** Selon cette théorie, la responsabilité pour trouble anormal de voisinage ne peut être engagée si l'activité à l'origine du

---

(1) *Ouvrage sur les régimes spéciaux et l'assurance de responsabilité précité.*

(2) *Cour de cassation, deuxième chambre civile, 16 juillet 1969 – publication n° 257.*

(3) *Cour de cassation, troisième chambre civile, 17 septembre 2020 – pourvoi n° 19-16.937.*

(4) *Cour de cassation, deuxième chambre civile, 29 avril 1997 – Association de ball-trap club de Chatelaillon c/ commune de Chatelaillon et autres, pourvoi n° 95-16.724.*

(5) *Cour de cassation, deuxième chambre civile, 10 juin 2004 – pourvoi n° 03-10.434.*

(6) *Cour de cassation, troisième chambre civile, 1<sup>er</sup> mars 2023 – pourvoi n° 21-19.716.*

trouble préexistait à l'installation du demandeur, que cette activité s'est poursuivie dans les mêmes conditions et est conforme à la réglementation.

- i. Une disposition relativement stable à l'exception de l'élargissement de son champ d'application par le législateur

Le législateur a souhaité créer **une exception à ce régime de responsabilité sans faute pour trouble anormal de voisinage.**

L'article 70 de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 insère ainsi un nouvel article L. 421-9 dans le code de l'urbanisme, reproduit ci-dessous, qui écarte l'engagement de la responsabilité sans faute lorsque deux critères sont remplis : l'antériorité de l'activité à l'origine du trouble et sa poursuite dans les mêmes conditions.

**Article L. 421-9 du code de l'urbanisme  
(version issue de la loi du 31 décembre 1976)**

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé postérieurement à l'existence des activités les occasionnant et que celles-ci sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Dans sa rédaction initialement envisagée, la disposition prévoyait plus lapidairement que « *le permis de construire emporte renonciation du pétitionnaire à demander ultérieurement devant les tribunaux la réparation du préjudice causé par les activités agricoles pré-existantes* ». Cette rédaction, qui privait certains justiciables de la possibilité d'exercer leur droit au recours, a été rapidement écartée lors des travaux parlementaires.

Le professeur Francis Caballero retrace dans son essai sur la notion juridique de nuisance <sup>(1)</sup> l'origine de cette disposition. Rappelant la première version de la disposition discutée, il souligne ainsi que « *la volonté du législateur est claire : supprimer le droit à réparation des victimes de nuisances qui viennent s'installer au voisinage des activités visées* ».

Le contenu de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme a été transféré dans un nouvel article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation par l'article 75 de la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole.

---

(1) « *Essai sur la notion juridique de nuisance* », par Francis Caballero, professeur à l'université de Limoges, publié en 1981.

**Article L. 122-16 du code de la construction et de l'habitation  
(version issue de la loi du 4 juillet 1980)**

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Une troisième condition a été ajoutée lors de l'examen du texte par le Parlement : celle de la conformité aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Le législateur a progressivement élargi le champ d'application de l'article aux activités aéronautiques <sup>(1)</sup>, touristiques et culturelles <sup>(2)</sup>.

L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation a transféré le dispositif de l'article L. 112-16 du CCH à l'article L. 113-8 du même code sans y apporter de modification.

ii. Une disposition validée par le Conseil constitutionnel en 2011

Cette volonté du législateur n'a pas fait l'unanimité parmi les professionnels du droit. Francis Caballero évoque ainsi dès 1981 <sup>(3)</sup> un texte « *juridiquement, écologiquement et techniquement indéfendable* ». Plus récemment, dans la quatrième édition de leur traité de droit civil, publié en 2017 <sup>(4)</sup>, Geneviève Viney, Patrice Jourdain et Suzanne Carval considèrent que ce texte établit vis-à-vis du premier occupant « *une sorte de servitude légale de pollution* » et qu'il tend à « *pérenniser les situations nuisibles à l'environnement* ».

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 27 janvier 2011 par la Cour de cassation d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à la conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution de l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation. Les requérants fondaient leur recours sur la

---

(1) Article 72 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat : l'ajout est issu d'un amendement adopté en séance au Sénat au cours de la première lecture du texte.

(2) Article 46 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique : l'ajout est issu d'un amendement adopté en séance à l'Assemblée nationale au cours de la première lecture du texte et conservé dans une vision restreinte par la commission mixte paritaire.

(3) « Essai sur la notion juridique de nuisance », par Francis Caballero, précité.

(4) Traité de droit civil sous la direction de Jacques Ghestin – « Les régimes spéciaux et l'assurance de responsabilité »

méconnaissance par l'article L. 112-16 des articles 1<sup>er</sup> à 4 de la Charte de l'environnement.

Le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 8 avril 2011 <sup>(1)</sup>, a écarté ce moyen, considérant, d'une part, que le respect des dispositions législatives et réglementaires comprenait celles tendant à préserver et protéger l'environnement et, d'autre part, que l'article ne faisait pas obstacle à une action en responsabilité fondée sur la faute. Il en conclut que l'article L. 116-12 du CCH est conforme à la Constitution.

Dans un article qui commente la décision de conformité <sup>(2)</sup>, le professeur de droit François-Guy Tréboule salue la solution apportée par le Conseil constitutionnel, qui a pour lui le mérite de clarifier la portée de l'exception prévue à l'article L. 112-16 du CCH. Évoquant les procès faits à cet article, il constate ainsi : *« contrairement à ce qui est parfois dit, il ne s'agit pas tant d'un droit à nuire, ou d'un droit à polluer, que d'une règle recherchant un équilibre entre des impératifs également légitimes et s'insérant de manière cohérente avec la dynamique environnementale »*.

### iii. Une interprétation littérale de l'article par la jurisprudence

Si ce rapport n'a pas vocation à faire un panorama exhaustif de la jurisprudence relative à l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation, devenu l'article L. 113-8 du même code, il retrace ici quelques décisions qui illustrent une interprétation plutôt littérale et donc restrictive par les juridictions.

**Les juridictions suprêmes se sont ainsi prononcées sur le champ d'application** de l'article L. 112-16, qui énumère les activités pouvant être concernées par l'exonération de responsabilité.

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 25 novembre 1988 <sup>(3)</sup>, a explicitement exclu les dommages résultant d'une activité de travaux publics du champ d'application de l'article L. 112-16. La Cour de cassation, dans un arrêt du 8 juillet 1992 <sup>(4)</sup>, a ainsi écarté l'application de l'article aux activités militaires : *« que cette disposition visant les activités agricoles, industrielles, artisanales et commerciales, l'État ne saurait s'en prévaloir pour l'évolution des appareils militaires »*.

**La jurisprudence a également fait une interprétation plutôt restrictive de la notion « occupants de bâtiments »**.

---

(1) Conseil constitutionnel, décision n° 2011-116 QPC du 8 avril 2011, M. Michel Z. et autre.

(2) Revue de droit immobilier n° 369, 12 juillet 2011 – « Le Conseil constitutionnel, l'environnement et la responsabilité : entre vigilance environnementale et pré-occupation », François Guy Tréboule, professeur à l'Université Paris Descartes.

(3) Conseil d'État, 25 novembre 1988, Société Citroën c/ Société SECIO-UIOM et autres, req. n° 74.009.

(4) Cour de cassation, troisième chambre civile, 8 juillet 1992, Société TAT c/ Le Foyer de Costil, pourvoi n° 90-11-170.



Norbert Namiech constate ainsi qu' « *en dépit de réponse expresse, il nous faut relever de l'ensemble de la jurisprudence récemment publié sur le champ d'application de l'article L. 112-16, qu'aucune décision n'a admis des nuisances affectant les bâtiments proprement dit, les seules nuisances retenues par le juge judiciaire étant des troubles affectant les seuls occupants des bâtiments* »<sup>(1)</sup>.

Dans le commentaire de la décision du 8 avril 2011, le Conseil constitutionnel rappelle ainsi que la mention « occupants d'un bâtiment » doit être lue strictement : l'application de l'article L. 112-16 du CCH doit donc être écartée lorsque le dommage n'est pas causé à un occupant d'un bâtiment (par exemple la perte de valeur d'un terrain du fait d'un trouble<sup>(2)</sup>).

La Cour de cassation a également statué en 1991<sup>(3)</sup> que les dispositions de l'article L. 112-16 du CCH n'étaient pas applicables aux rapports des copropriétaires entre eux.

**Plusieurs arrêts sont venus également préciser les trois critères cumulatifs nécessaires pour que la théorie de la pré-occupation s'applique** (antériorité, respect de la législation en vigueur, poursuite de l'activité dans les mêmes conditions).

La Cour de cassation, dans un arrêt du 8 juillet 1999<sup>(4)</sup>, a ainsi reconnu que la non-conformité à la législation en vigueur pouvait être démontrée par un simple rapport d'expertise commandé par les demandeurs.

S'agissant de la notion de « mêmes conditions », le juge s'intéresse notamment à l'ampleur de l'évolution apportée à l'activité incriminée. L'augmentation de la fréquentation d'une association de ball-trap<sup>(5)</sup> ou encore l'augmentation du nombre de bêtes dans un élevage (passage de 20 à 400)<sup>(6)</sup> sont ainsi deux circonstances considérées par la Cour de cassation comme une modification des conditions d'exploitation de nature à écarter l'application de l'article L. 112-16 du CCH.

La Cour de cassation, dans plusieurs arrêts, a néanmoins précisé que les modifications apportées aux conditions d'exploitation devaient avoir engendré des

---

(1) Norbert Namiech, « *Vingt ans d'interprétation restrictive de l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation* », dans *la Revue juridique de l'environnement*, n° 1, 2001.

(2) *Cour de cassation, troisième chambre civile, 3 juin 1987 – pourvoi n° 85-14.221.*

(3) *Cour de cassation, troisième chambre civile, 23 janvier 1991 – Fougère c/ Haenauer, pourvoi n° 89-16-163.*

(4) *Cour de cassation, deuxième chambre civile, 8 juillet 1999 – Société La Coupole c/ SCI de Bretagne et autres, pourvoi n° 97-14847.*

(5) *Cour de cassation, deuxième chambre civile, 29 avril 1997 – Association de ball-trap club de Chatellaillon c/ commune de Chatellaillon et autres, pourvoi n° 95-16.724.*

(6) *Cour de cassation, deuxième chambre civile, 17 janvier 1990, Société des ciments Lafarge c/ Morello, pourvoi n° 88-18.965.*

nuisances supplémentaires pour que la responsabilité en cas de trouble anormal puisse s'appliquer <sup>(1)</sup>.

Finalement, l'interprétation par la jurisprudence des trois critères cumulatifs illustre l'absence de blanc-seing laissé aux exploitants d'activités diverses. Le professeur Trémorin, auteur d'une étude sur cet article du CCH, écrit ainsi, dans un article daté de 2004 <sup>(2)</sup>, que le dispositif de l'article L. 113-8 du CCH « *est lourd de conséquences néfastes pour ceux qu'il entend protéger* ». Il évoque à l'appui de cette affirmation les situations dans lesquelles les exploitants eux-mêmes sont victimes de nuisances. Il souligne également la charge de la preuve qui repose sur l'exploitant mis en cause s'agissant de prouver l'antériorité de son activité, et le risque pris à chaque évolution de son entreprise, même si cette évolution est autorisée par l'autorité administrative.

***c. Des projets de réforme de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage se sont succédé sans aboutir***

Plusieurs projets de codification de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage ont été publiés, sans que ceux-ci n'aboutissent. Les parlementaires se sont également penchés sur ce cas particulier de la responsabilité civile.

- Les différents projets de réforme de la responsabilité civile

Un groupe de travail formé en 2003 et dirigé par le professeur émérite de l'université Paris 2 Pierre Catala a publié en 2005 un avant-projet de réforme du droit des obligations (articles 1101 à 1386 du code civil) et du droit de la prescription (articles 2234 à 2281 du code civil). Cet avant-projet contenait une disposition visant à codifier la responsabilité pour cause de trouble anormal de voisinage, reproduite ci-dessous.

**Article 1361**

Le propriétaire, le détenteur ou l'exploitant d'un fonds, qui provoque un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, est de plein droit responsable des conséquences de ce trouble.

Dans son rapport remis au garde des Sceaux sur cet avant-projet, Pierre Catala indique que le champ d'application du régime de responsabilité en cas de trouble anormal de voisinage est modifié « *car il est apparu que la*

---

(1) Cour de cassation, deuxième chambre civile, 10 juillet 1991 – pourvoi n° 90-14.708.

(2) « Le bénéfice de pré-occupation et la réparation des troubles de voisinage – Examen critique du droit de nuisance consacré par l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation » - étude par Yannick Trémorin, maître de conférences à la faculté de droit et de sciences sociales de Poitiers, publiée dans *La semaine juridique notariale et immobilière* n° 28, le 9 juillet 2004.

*responsabilité de l'entrepreneur pour les dommages causés aux voisins du maître de l'ouvrage relève d'une autre logique* »<sup>(1)</sup>.

Un groupe de travail, présidé par le professeur François Terré, a été constitué en mars 2009 pour travailler sur le droit de la responsabilité civile. Les propositions de texte et les commentaires préparés par les membres du groupe ont ensuite été regroupés au sein d'un ouvrage<sup>(2)</sup>, publié en 2011.

Le groupe de travail propose notamment de codifier la responsabilité du fait des troubles anormaux de voisinage : c'est l'objet de l'article 24 du projet de texte, reproduit ci-dessous.

#### **Article 24**

Le propriétaire, le détenteur, l'occupant ou l'exploitant d'un fonds à l'origine d'un trouble de voisinage répond du dommage excédant les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité prévue à l'alinéa précédent n'a pas lieu lorsque le trouble provient d'activités économiques exercées conformément à la législation en vigueur, préexistantes à l'installation du demandeur sur son fonds et s'étant poursuivies depuis lors dans les mêmes conditions.

Lorsque l'établissement qui est source de dommage fonctionne en vertu d'une autorisation administrative, le juge ne peut interdire la poursuite de l'activité dommageable. Il peut cependant accorder des dommages-intérêts ou ordonner des travaux permettant de réduire le trouble.

Cette rédaction écarte elle aussi la responsabilité du « voisin occasionnel ». L'alinéa 2 de l'article 24 visait lui à inscrire dans le code civil l'exception prévue à l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation<sup>(3)</sup>.

Un projet de réforme de la responsabilité civile a été présenté par le ministre de la Justice, Jean-Jacques Urvoas, le 13 mars 2017. Il contenait une disposition sur la responsabilité en cas de trouble anormal de voisinage, reproduite ci-dessous.

---

(1) *Rapport remis à M. Pascal Clément, Garde des Sceaux, le 22 septembre 2005 – « Avant-projet de réforme du droit des obligations (articles 1101 à 1386 du code civil) et du droit de la prescription (articles 2234 à 2281 du code civil) ».*

(2) *« Pour une réforme du droit de la responsabilité civile », ouvrage sous la direction de François Terré, publié en 2011.*

(3) *Devenu article L. 113-8 du même code suite à l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre 1<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation.*

### Article 1244

Le propriétaire, le locataire, 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 provoque un trouble excédant les inconvénients anormaux de voisinage, répond de plein droit du dommage résultant de ce trouble.

Lorsqu'une activité dommageable a été autorisée par voie administrative, le juge peut cependant accorder des dommages et intérêts ou ordonner les mesures raisonnables permettant de faire cesser le trouble.

Cet avant-projet, contrairement au projet préparé par François Terré, ne comporte aucune disposition directement relative à la théorie de la pré-occupation.

L'article 1244 laisse par ailleurs la possibilité au juge civil de faire cesser une activité autorisée par l'autorité administrative. Cette solution a été qualifiée de surprenante par Jean-Sébastien Borghetti, professeur de droit, qui rappelle <sup>(1)</sup> qu'elle va à l'encontre de la position adoptée par le Tribunal des conflits en 2012. Ce dernier avait ainsi considéré que le principe de la séparation des pouvoirs s'opposait à ce que le juge judiciaire puisse se prononcer sur des risques déjà évalués par l'autorité administrative, et substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité administrative <sup>(2)</sup>. M. Borghetti souligne également que l'exclusion de l'occupant sans titre de la liste des personnes pouvant répondre d'un trouble était surprenante.

Dans sa proposition de loi portant réforme de la responsabilité civile <sup>(3)</sup>, le sénateur Philippe Bas reprend à l'identique l'article 1244 (devenu article 1249 dans la proposition de loi) de l'avant-projet de réforme de la responsabilité civile présenté le 13 mars 2017.

- La volonté affichée de certains parlementaires d'aller plus loin

L'Assemblée nationale a eu l'occasion de débattre de cette théorie lors de l'examen de la proposition de loi déposée par le député Pierre Morel-À-L'Huissier le 11 septembre 2019 <sup>(4)</sup>. Le texte initial créait ainsi un nouvel article L. 660-4 au sein du code du patrimoine, qui prévoyait que « *les nuisances sonores ou olfactives relevant des émissions inscrites sur le fondement de l'article L. 660-1 [créé par la proposition de loi] ne peuvent être considérées comme des troubles anormaux de voisinage* ». La proposition de loi initiale fermait ainsi la porte à tout recours sur le fondement de la responsabilité sans faute s'agissant de troubles

---

(1) « *L'avant-projet de réforme de la responsabilité civile, commentaire des principales dispositions* » par Jean-Sébastien Borghetti, professeur à l'université Panthéon-Assas, recueil Dalloz 2016.

(2) *Tribunal des conflits*, 14 mai 2012, C3844.

(3) *Proposition de loi n° 678 portant réforme de la responsabilité civile*, présentée par M. Philippe Bas et enregistré à la présidence du Sénat le 29 juillet 2020.

(4) *Proposition de loi n° 2211 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises*, présentée par M. Pierre Morel-À-L'Huissier et enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 19 septembre 2019.

causés par des émissions sonores et olfactives inscrites au patrimoine sensoriel (nouvelle catégorie créée par la proposition de loi).

Saisi par le président de l'Assemblée nationale, **le Conseil d'État a rendu un avis sur la proposition de loi le 16 janvier 2020**. S'agissant du dispositif d'exonération de responsabilité en matière de troubles du voisinage, il rappelle dans un premier temps que « *l'état actuel du droit permet d'ores et déjà d'assurer une protection équilibrée des intérêts en présence, y compris à travers l'exception d'antériorité [...] prévue par les dispositions du code de la construction et de l'habitation* ». Il en conclut qu'« *il ne paraît pas nécessaire de modifier profondément les équilibres existants, d'autant que l'exclusion générale et absolue prévue par le texte pourrait, dans certains cas, heurter le principe du droit d'agir en responsabilité et plus généralement du droit au recours effectif* ».

Il formule néanmoins plusieurs pistes d'évolution, notamment l'élargissement de l'exonération de responsabilité à l'ensemble des catégories de plaignants et non seulement aux occupants de bâtiments.

Suivant les réserves émises par le Conseil d'État, le rapporteur, M. Morel-À-L'Huissier, a supprimé pendant l'examen en commission la disposition relative aux troubles anormaux de voisinage. Soucieux néanmoins que la réflexion sur le sujet se poursuive, il a fait adopter un amendement prévoyant la remise d'un rapport par le Gouvernement sur la possibilité d'introduire dans le code civil le principe de la responsabilité de celui qui cause un trouble anormal de voisinage. Le Sénat n'ayant pas modifié cette disposition, elle est devenue l'article 3 de la loi n° 2021-85 du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises.

### **Le rapport a été remis au Parlement le 16 décembre 2021 <sup>(1)</sup>.**

Il énumère plusieurs modifications envisageables. Faisant référence à la possibilité ouverte par le Conseil d'État d'assouplir les critères mentionnés à l'article L. 113-8 du CCH, il considère que cela « *pourrait constituer une piste de réflexion à expertiser* ». Il rappelle également que, depuis la promulgation de la loi, la tentative de médiation, de conciliation ou de procédure participative préalable à la saisine du juge a été élargie aux litiges concernant les troubles anormaux de voisinage. Enfin, il évoque la possibilité de codifier les critères caractérisant un trouble anormal de voisinage.

Le rapport étudie également la possibilité de codifier la notion de troubles anormaux de voisinages. Il s'appuie pour cela sur la version proposée dans l'avant-projet de réforme de la responsabilité civile de mars 2017, en insistant sur deux points :

---

(1) *Rapport du Gouvernement au Parlement sur la possibilité d'introduire dans le code civil le principe de la responsabilité de celui qui cause à autrui un trouble anormal de voisinage, remis en application de l'article 3 de la loi n° 2021-85 du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises.*

– la nécessité de conserver l’absence de responsabilité du constructeur en cas de trouble anormal de voisinage, considérant que cette jurisprudence n’est pas totalement satisfaisante, notamment lorsque le trouble est lié à l’ouvrage lui-même ou lorsqu’il est inhérent aux travaux ;

– l’opportunité de supprimer la disposition prévoyant la possibilité pour le juge judiciaire de faire cesser le trouble même lorsque l’activité dommageable a été autorisée par voie administrative, qui pose la question de l’articulation entre le juge judiciaire et l’autorité administrative.

### **Plusieurs groupes parlementaires se sont saisis du sujet, dans chacune des deux assemblées.**

Le Sénat a ainsi adopté le 8 décembre 2021 une proposition de loi tendant à favoriser l’habitat en zone rurale tout en protégeant l’activité agricole et l’environnement, déposée par M. Pierre Louault, membre du groupe Union centriste (UC). L’article 6 de la proposition de loi, tel qu’adopté par le Sénat, modifie l’article L. 113-8 du code de la construction et de l’habitation pour créer un régime d’exonération de responsabilité plus souple pour les activités agricoles.

À l’Assemblée nationale, le député André Chassaigne et plusieurs de ses collègues du groupe Gauche démocrate et républicaine (GDR) ont déposé le 8 février 2022 une proposition de loi visant à réduire les actions en justice pour des troubles du voisinage. L’article 1<sup>er</sup> de cette proposition de loi élargit le champ de l’exonération de responsabilité prévue à l’article L. 113-8 du CCH en incluant les activités liées à l’environnement proche du bien loué, acquis ou construit. L’article 2 de la proposition de loi prévoit l’obligation pour tout acquéreur d’un bien de s’informer sur le proche environnement du dit bien.

Enfin, le député Jean-Louis Thériot, ainsi que plusieurs de ses collègues du groupe Les Républicains (LR), ont déposé le 21 mars 2023 une proposition de loi visant à préserver les activités traditionnelles et usages locaux des actions en justice de voisins sensibles aux bruits et aux odeurs<sup>(1)</sup>. Le premier alinéa de l’article 1<sup>er</sup> de ladite proposition de loi vise précisément à codifier le régime de responsabilité pour troubles anormaux de voisinage dans le code civil. Le second alinéa exonère les activités professionnelles, agricoles, artisanales, et culturelles de toute responsabilité en cas de trouble anormal de voisinage sous réserve que celles-ci « *procèdent de pratiques locales régulières et suffisamment durables* ».

Ces différentes initiatives illustrent la volonté du législateur et du Gouvernement de procéder à la codification du régime de responsabilité civile en cas de trouble anormal de voisinage. C’est précisément ce à quoi s’attelle la présente proposition de loi.

---

(1) Proposition de loi n°996 visant à préserver les activités traditionnelles et usages locaux des actions en justice de voisins sensibles aux bruits et aux odeurs, présenté par M. Jean-Louis Thériot et enregistré à la présidence de l’Assemblée nationale le 21 mars 2023.

## 2. Le dispositif proposé

Le présent article crée un nouveau chapitre IV au sein du sous-titre II (« La responsabilité extracontractuelle ») du titre III (« Des sources d'obligations ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété ») du code civil, intitulé « *Les troubles anormaux du voisinage* ». Ce nouveau chapitre s'insère après les articles relatifs à la réparation du préjudice écologique. Il est composé d'un unique article 1253, lui-même composé de deux alinéas.

### **Le premier alinéa codifie le régime de responsabilité sans faute pour trouble anormal de voisinage construit par la jurisprudence.**

Il prévoit ainsi une responsabilité de plein droit pour les dommages résultant d'un trouble anormal de voisinage provoqué par le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, l'exploitant d'un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs.

Cette rédaction s'inscrit dans la lignée de l'avant-projet de mars 2017, à deux exceptions près.

La première est l'absence de mention du « *bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper un fonds* », qui se trouvait dans le projet de mars 2017. Cela permet d'écarter la responsabilité dite du « voisin occasionnel », qui ne fait pas l'unanimité au sein des professionnels, comme évoqué *supra*. Dans son rapport au Parlement déjà évoqué, le Gouvernement lui-même suggérait de ne pas consacrer la responsabilité du constructeur. Cela n'exclut en aucun cas la possibilité pour un voisin d'intenter une action fondée sur la faute du constructeur si celui-ci ne respecte pas la législation en vigueur.

La deuxième est l'ajout dans l'énumération de l'occupant sans titre, qui avait été laissé de côté dans l'avant-projet, alors même qu'il peut être à l'origine d'un trouble anormal de voisinage.

À noter que la rédaction du présent alinéa ne retient pas la possibilité laissée au juge par l'avant-projet de réforme de la responsabilité civile de mars 2017 de prononcer la cessation d'une activité autorisée par voie administrative, considérant qu'il n'est pas opportun à ce stade de revenir sur la jurisprudence du Tribunal des conflits <sup>(1)</sup> en la matière.

### **Le second alinéa pose l'exception au principe énoncé au premier alinéa.**

Reprenant la théorie de la pré-occupation prévue à l'article L. 113-8 du code de la construction et de l'habitation, il écarte tout engagement de la responsabilité sans faute lorsque les trois critères sont remplis :

---

(1) Arrêt du 14 mai 2012 déjà cité.

- l’activité à l’origine du trouble préexistait à l’installation du requérant sur son propre fonds ;
- elle s’est poursuivie dans les mêmes conditions ;
- elle est conforme à la législation en vigueur.

**L’alinéa présente un champ d’application plus large que celui prévu à l’article L. 113-8 du CCH.**

D’une part, toutes les activités, quelle que soit leur nature, sont potentiellement concernées par cette clause exonératoire de responsabilité, sous réserve que les trois critères précédemment mentionnés soient respectés.

D’autre part, l’alinéa ne vise plus simplement les dommages causés aux occupants d’un bâtiment par des nuisances dues à certaines activités mais bien l’ensemble des troubles anormaux de voisinage, laissant la porte ouverte, notamment, à la prise en compte de dommages causés à un terrain.



## **PERSONNES ENTENDUES**

- **Association des maires ruraux de France**

— M. Pierre Pantanella, maire de Saint-Rome-de-Cernon

- **Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles (FNSEA)**

— M. Luc Smessaert, vice-président

— M. Thierry Coué, président FNSEA 56

— M. Laurent Woltz, chef du service juridique

— Me Timothée Dufour, avocat

### **Table ronde des associations de consommateurs**

- **Association nationale de consommateurs et d'usagers**

— M. David Rodrigues, service juridique de l'association nationale de consommateurs et d'usagers (CLCV)

- **Association AntiBruit de Voisinage**

— Mme Anne Layahe, présidente

— M. Michel Ricard, membre du conseil d'administration

- **Direction des affaires civiles et des grâces**

— Mme Claire Berger, sous-directrice du droit civil

— Mme Julie Khalil, cheffe du bureau du droit des obligations

- **Conseil national des barreaux**

— M. Bernard Fau, président de la commission Textes

— M. Charles Renard, responsable Plaidoyer et relations institutionnelles

### **Table ronde avocats**

— M. Patrick Meneghetti, avocat à la Cour

— M. Ludovic Gayral, associé

- **Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne**

— M. Jonas Knetsch, professeur des universités à l'école de droit de la Sorbonne