

UNIVERSITÉ MONTPELLIER
Année universitaire 2022-2023

Droit civil – Droit des biens
L3 – Groupe B

Équipe pédagogique

Enseignant : Madame Anne Catherine CHIARINY

Chargés de TD :

- **Madame Valérie MAILLOT Valerie.MAILLOT@fr.lactalis.com**
- **Monsieur Adrien HURTADO : adrien.hurtado@umontpellier.fr**

Séance 6 : Les troubles du voisinage

Préparer le commentaire écrit de l'arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 3 novembre 1977

Résoudre le cas pratique

Civ. 3^{ème}, 3 novembre 1977, Bull. civ. 1991 III n° 367 :

SUR LE DEUXIEME MOYEN : ATTENDU QUE DE L'ARRET ATTAQUE IL RESULTE QUE DEMOISELLE THERESE CAMYS ET PHILIPPE LAVOYE SONT PROPRIETAIRES DE MAISONS AVEC JARDINS CONTIGUS A UNE USINE DE TISSAGE APPARTENANT A LA SOCIETE DETANT-DELPLACE, DONT MERCIER A ETE NOMME SYNDIC A LA LIQUIDATION DES BIENS ET DONT LES BATIMENTS ONT ETE ACQUIS PAR LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE QUARTIER GAMBETTA ;

QUE, SE PLAIGNANT DE TROUBLES DE VOISINAGE RELATIFS D'UNE PART AUX BRUITS ET TREPIDATIONS PROVENANT DU FONCTIONNEMENT DES METIERS A TISSER DE LA SOCIETE DETANT-DELPLACE ET, D'AUTRE PART, A LA PRIVATION D'ENSOLEILLEMENT DUE A L'EXHAUSSEMENT DU MUR DE L'USINE, DEMOISELLE CAMYS ET LAVOYE ONT DEMANDE LA REPARATION DE LEUR PREJUDICE; ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET D'AVOIR REDUIT LE MONTANT DES INDEMNITES ACCORDEES A DEMOISELLE CAMYS ET A LAVOYE DU CHEF DES TROUBLES CAUSES PAR LE FONCTIONNEMENT DE L'USINE, AU MOTIF QUE CES TROUBLES N'AVAIENT QU'UNE IMPORTANCE RELATIVE EU EGARD AU NIVEAU SONORE D'UN QUARTIER INDUSTRIEL, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE LA DISTINCTION ENTRE QUARTIER RESIDENTIEL, DONNANT DROIT A UNE APPRECIATION ABSOLUE DES TROUBLES QUI S'Y PRODUISENT, ET QUARTIER INDUSTRIEL DANS LESQUELS LA POPULATION DOIT S'ACCOMODER DES NUISANCES QUI Y REGNENT, NE REPOSE SUR AUCUN TEXTE ET QUE L'APPRECIATION DE L'ANORMALITE DES TROUBLES DE VOISINAGE EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU MILIEU EST CONTRAIRE A LA LOI QUI DONNE A TOUS LES MEMES DROITS A L'USAGE DES AMENITES AMBIANTES QUEL QUE SOIT LEUR LIEU D'HABITATION, SOUS LA SEULE RESERVE DES DIFFERENTES INSTITUTEES PAR LA LEGISLATION DE L'URBANISME, QUI EN L'ESPECE CLASSAIT D'AILLEURS LE QUARTIER LITIGIEUX DANS UNE ZONE RESERVEE A L'HABITATION ;

QU'EN OUTRE, POUR SAVOIR SI LES BRUITS N'AVAIENT QU'UNE IMPORTANCE RELATIVE, EU EGARD AU QUARTIER EN CAUSE, LA COUR D'APPEL AURAIT DU PRECISER QUEL ETAIT LE NIVEAU SONORE CORRESPONDANT EN L'ESPECE AUX INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE ; MAIS ATTENDU QUE LES JUGES DU FOND APPRECIENT SOUVERAINEMENT EN FONCTION DES CIRCONSTANCES DE TEMPS ET DE LIEU, LA LIMITE DE LA NORMALITE DES TROUBLES DU VOISINAGE ; QU'EN L'ESPECE ILS ONT SOUVERAINEMENT EVALUE LE PREJUDICE SUBI PAR DEMOISELLE CAMYS ET PAR LAVOYE ET QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

REJETTE LE DEUXIEME MOYEN :

MAIS SUR LE PREMIER MOYEN, VU LES ARTICLES 544 ET 1382 DU CODE CIVIL, ATTENDU QUE LE DROIT, POUR UN PROPRIETAIRE DE JOUIR DE SA CHOSE DE LA MANIERE LA PLUS ABSOLUE, SAUF USAGE PROHIBE PAR LA LOI OU LES REGLEMENTS, EST LIMITE PAR L'OBLIGATION QU'IL A DE NE CAUSER A LA PROPRIETE D'AUTRUI AUCUN DOMMAGE DEPASSANT LES INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE ;

ATTENDU QUE POUR REJETER LA DEMANDE EN REPARATION DU PREJUDICE SUBI PAR DEMOISELLE CAMYS ET PAR LAVOYE DU FAIT DE LA REDUCTION DE L'ENSOLEILLEMENT DE LEURS PROPRIETES, LA COUR D'APPEL DECLARE QUE CETTE REDUCTION, DUE A LA SURELEVATION DU MUR DE L'USINE APPARTENANT A LA SOCIETE DETANT-DELPLACE, N'A MECONNU AUCUN DROIT DE SERVITUDE, NI AUCUNE DISPOSITION LEGALE OU REGLEMENTAIRE, NI MEME AUCUN USAGE ET QUE, DE PLUS, DEMOISELLE CAMYS ET LAVOYE NE JUSTIFIENT D'AUCUNE PERTE DE REVENUS NI D'AUCUNE DEPRECIATION DE LEURS BIENS ;

ATTENDU QU'EN STATUANT AINSI, SANS RECHERCHER SI LE PREJUDICE ALLEGUE, QUI N'ETAIT PAS LIMITE A LA SEULE DEPRECIATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER, EXCEDAIT LES INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE, LA COUR D'APPEL N'A PAS LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION SUR CE POINT ;

ET SUR LE TROISIEME MOYEN : ATTENDU QUE LA CASSATION ENCOURUE SUR LE PREMIER MOYEN, QU'ENTRAINE UN MOUVEL EXAMEN DE LA MESURE DANS LAQUELLE CHACUNE DES PARTIES SUCCOMBE DANS SES PRETENTIONS, A POUR CONSEQUENCE NECESSAIRE LA CASSATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU PARTAGE DES DEPENS ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, MAIS SEULEMENT DANS LA LIMITE DES PREMIER ET TROISIEME MOYENS, L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES, LE 10 DECEMBRE 1975 PAR LA COUR D'APPEL DE DOUAI [...] ET POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL D'AMIENS

CAS PRATIQUE

Voulant fuir le bruit du centre-ville de Montpellier, la famille DURAND a décidé de déménager dans une petite bourgade à une vingtaine de kilomètres de la Préfecture de l'Hérault.

Le couple et leurs deux jeunes enfants habitent depuis quelques mois une maison T4 dans un lotissement, au bout d'une impasse.

Ils regrettent amèrement leur décision !...

En effet, le chien du voisin, qui habite à deux maisons de la leur, aboie jour et nuit... ; De plus, le propriétaire de ce berger allemand, qui fait particulièrement peur à leur fille Valentine, voue une véritable passion pour la cuisine et surtout le barbecue. Tous les soirs, la fumée embaume tout le quartier. Et depuis le week-end dernier, des encombrants sont entreposés dans le jardin de la maison « d'à côté », qui est mitoyenne à la leur.

Heureusement, ils sont locataires.
Ils n'envisagent pas pour l'instant de déménager à nouveau.

Monsieur et Madame DURAND ont pris RDV à votre Cabinet.
Ils souhaitent connaître leurs droits.
Que leur conseillez-vous ?