

Conférence de presse du 22 octobre 2020

## TROUBLES DE VOISINAGE

La Préfecture du Morbihan fait face à un nombre croissant de plaintes liées à l'environnement immédiat après l'achat d'un bien immobilier. Ces plaintes sont déposées par des acquéreurs, rapidement après les signatures d'actes de vente chez le Notaire.

C'est pourquoi, afin de limiter ce phénomène le Monsieur Patrice FAURE, Préfet du Morbihan, incarnant l'autorité de l'état à l'échelon départemental et le Président de la Chambre des Notaires du Morbihan, Maître Olivier ARENS ont travaillé de concert afin de trouver une solution rapide et efficace.

Sur cette question le Président ARENS déclare « Ce qui attrait à l'environnement de l'immeuble et aux troubles du voisinage me ramène toujours à l'excellente comédie d'Yves ROBERT devenue culte : « *Nous irons tous au paradis* » lorsque les 4 compères, Etienne, Daniel, Simon et Bouly réalisent qu'ils viennent d'acquérir une maison en bout de piste de l'aéroport d'Orly, pendant une période de grève. »





Chambre des notaires  
du Morbihan



PRÉFET  
DU MORBIHAN

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Bien sûr, le trait est épais, la ficelle un peu grosse, mais c'est efficace pour illustrer les problèmes récurrents que l'on peut réunir sous la rubrique des « troubles du voisinage ».

Aujourd'hui c'est le chant du coq Maurice sur la commune de ST PIERRE D'OLERON, le passage des vaches deux fois par jour sur la route, le souillage de l'asphalte par les tracteurs, les cloches des vaches dans les alpages ou de l'église se trouvant à proximité, la sirène du bateau à l'entrée et la sortie du port, les haubans des bateaux qui claquent avec le vent, les goélands qui fientent sur les voitures (ou en ville les étourneaux).



Le sujet est d'actualité puisque deux propositions de lois ont été présentées à l'assemblée nationale avec pour objet :

- La première « *préserver les activités traditionnelles et usages locaux des actions en justice de voisins sensibles aux bruits et aux odeurs* » enregistrée à la présidence de l'assemblée nationale le 16 octobre 2019, a été renvoyée à la commission des lois constitutionnelles,
- La deuxième « *définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises* » a été adoptée en première lecture à l'assemblée nationale et doit passer désormais devant le sénat.

On comprend bien, comme le précise Olivier ARENS « qu'il s'agit de mettre en place un antidote aux recours en justice excessifs formés contre les bruits et les odeurs de la campagne ». Ceci bien sûr est transposable également en bordure de littoral ou en ville....

Des textes existent déjà, mais sont disséminés dans les différents codes (civil, rural et forestier, santé publique, construction et habitation .... etc.)

Les tribunaux judiciaires apprécient le caractère anormal du trouble et les décisions peuvent diverger d'une juridiction à l'autre, d'une région à l'autre.... La théorie du trouble anormal du voisinage trouve sa source dans une jurisprudence de la cour de cassation du 27 novembre 1844 retenant l'exigence d'un **juste équilibre entre l'obligation de protéger les voisins de bruits insupportables occasionnés par une usine et la nécessité de permettre aux industries d'exercer leur activité.**

Le trouble anormal du voisinage exige, en jurisprudence, la réunion de plusieurs conditions :

- Un lien de voisinage
- L'anormalité du trouble
- L'existence d'un dommage
- Un lien de causalité entre le trouble et le préjudice

Pour apprécier le caractère « anormal » du trouble, les juges vont retenir divers critères : intensité ou émergence, durée et répétition, nature, caractère nocturne ou diurne, circonstances de lieu, caractéristiques du quartier ou de la zone, activités des victimes, dégradation de la qualité acoustique ou olfactive initiale, négligence et défaut de précaution...

C'est bien ici la problématique du « **vivre ensemble** » qui prend sa réelle dimension.

Ou comme ajoute Olivier ARENS, « reprenons, pour s'en convaincre, la citation de John Stuart Mill : « **La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres !** » »

Le Notaire est « **gardien de l'ordre public contractuel** », « **magistrat de l'amiable** », il permet dans l'exercice de son ministère, au quotidien, de prévenir bon nombre d'actions judiciaires.

Fort de ces éléments, et sur la demande du Préfet, Monsieur Patrice FAURE, il est apparu que le notariat breton et plus spécifiquement le notariat morbihannais pouvait, de manière pédagogique, introduire une clause dans les avant-contrats de vente immobilière, permettant de rappeler aux futurs acquéreurs qu'il leur incombe de s'assurer « *des activités professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou autres....* »

« *Cette collaboration, sur proposition de Monsieur le Préfet Patrice FAURE, je l'espère portera ses fruits, en attendant peut-être un encadrement législatif futur* » conclut le Président de la Chambre des notaires.

## Clause intégrée dans tous les actes authentiques

### Portant sur des ventes immobilières dans le Morbihan

#### **ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE**

Préalablement à la signature des présentes, le BENEFCIAIRE déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres...

Le notaire a spécialement informé le BENEFCIAIRE savoir :

-Des dispositions de l'article L 112-16 du code de la construction et de l'habitation:

*"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, 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."*

- qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels *"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer"* et *"Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence"*.

L'article 544 du Code Civil ajoute que *"la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements"*.

De plus, l'article R. 1334-31 du Code de la santé publique dispose qu'*aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité"*.

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

**Le BENEFCIAIRE aux présentes déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré 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, et renonce à exercer tout recours contre le PROMETTANT devenu VENDEUR à quelque titre que ce soit.**