



# Les troubles anormaux du voisinage : difficiles traductions juridique et expertale

Mémoire présenté et soutenu publiquement pour l'obtention du

**Master professionnel Droit de l'environnement et de l'urbanisme**

*Parcours : Expertise des biens fonciers*

par

**Elisa BODIN**

Année universitaire 2018-2019

## Remerciements

---

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué au succès de mon stage et qui m'ont aidée lors de la rédaction de ce mémoire.

Je voudrais dans un premier temps remercier Jean-Marc FÉVRIER, responsable du *Master 2 – EBF* à l'université de Perpignan Via Domitia, pour le temps qu'il a consacré à m'apporter les outils méthodologiques indispensables à la conduite de ce mémoire.

Je remercie également toute l'équipe pédagogique et les intervenants professionnels responsables de ma formation pour avoir assuré la partie théorique de celle-ci, et tout particulièrement Monsieur Jérôme VIGNOLLES, intervenant professionnel, et Monsieur Frédéric BOUIN, enseignant-chercheur en droit de l'environnement, pour leur disponibilité et leurs judicieux conseils, alimentant ma réflexion.

Enfin, je tiens à chaleureusement remercier Monsieur Philippe FAVRE-RÉGUILLON qui m'a donné l'opportunité d'effectuer un stage au sein de son cabinet. Il m'a beaucoup appris sur les pratiques dans le monde de l'expertise immobilière en partageant ses connaissances et expériences dans ce milieu, tout en m'accordant sa confiance et une large indépendance dans l'exécution de missions valorisantes.

Je tiens à témoigner toute ma reconnaissance aux personnes suivantes, pour leur aide dans la réalisation de ce mémoire :

Monsieur Mathieu PUYBOUFFAT, ancien élève du master, aujourd'hui analyste immobilier au Québec qui m'a beaucoup appris sur l'expertise au Canada.

Madame Aurore PANVERT, pour m'avoir accordé du temps dans l'exécution des rapports d'expertise durant mon stage. Pour ses conseils qui ont été d'un grand soutien dans l'élaboration de ce mémoire et pour sa correction et sa relecture toujours pertinente.

Madame Charlene BODIN, pour sa présence indéfectible qui est une aide inestimable et pour avoir relu et corrigé mon mémoire. Ses conseils de rédaction ont été très précieux et le seront toujours.

Enfin, mes parents, pour leur soutien constant depuis ces 5 années d'études supérieures et leurs encouragements permanents. Merci de m'avoir offert l'opportunité de faire ces études et d'avoir toujours cru en moi.

# Partie 1 – Mémoire universitaire de fin d'études

---



*Les troubles anormaux du voisinage :  
difficiles traductions juridique et  
expertale*

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>1</b>
<b>CHAPITRE I : Un régime juridique agrémenté par la jurisprudence</b> .....	<b>4</b>
<b>I. Un élargissement de la notion de TAV au service de son adaptabilité</b> .....	<b>4</b>
<b>A. La prise en compte de nouvelles considérations en matière de voisinage</b> .....	<b>4</b>
1. <i>Extension de la notion de voisinage : quand nécessité rime avec facilité</i> .....	<b>4</b>
2. <i>Extension de la notion de voisin : quand adaptabilité rime avec excès</i> .....	<b>6</b>
a. Les auteurs .....	<b>6</b>
b. Les victimes .....	<b>7</b>
<b>B. Une tendance critiquable de la subjectivation de l'anormalité et du désordre jurisprudentiel entourant les troubles</b> .....	<b>8</b>
1. <i>Une objectivation nécessaire et délicate de l'anormalité</i> .....	<b>8</b>
a. Une approche objective.....	<b>9</b>
b. Une approche subjective .....	<b>10</b>
2. <i>Une classification empirique et générale des troubles</i> .....	<b>10</b>
<b>II. Un élargissement source d'incertitudes sur la phase contentieuse</b> .....	<b>13</b>
<b>A. La reconnaissance de nouvelles parties et l'application du principe civiliste de réparation</b> .....	<b>14</b>
1. <i>L'élargissement limité par l'intérêt et la qualité pour agir</i> .....	<b>14</b>
a. S'agissant des demandeurs.....	<b>14</b>
b. S'agissant des défendeurs .....	<b>15</b>
2. <i>L'application de différents types de réparation</i> .....	<b>16</b>
a. S'agissant des indemnités en nature.....	<b>16</b>
b. S'agissant des indemnités en argent.....	<b>17</b>
<b>B. La reconnaissance de causes exonératoires</b> .....	<b>18</b>
1. <i>Les principales causes objectives d'exonération</i> .....	<b>18</b>
2. <i>Les principales causes subjectives d'exonération</i> .....	<b>19</b>
<b>CHAPITRE II : Un régime juridique complété en partie par les méthodes expertales...</b>	<b>21</b>
<b>I. L'imprécision des méthodes existantes</b> .....	<b>21</b>
<b>A. La méthodologie française : l'application d'un abattement pour TAV</b> .....	<b>21</b>
1. <i>Une méthodologie casuistique</i> .....	<b>21</b>
2. <i>Une méthodologie pragmatique mais sans réalité économique</i> .....	<b>23</b>
<b>B. La méthodologie canadienne : l'application d'une approche hédonique</b> .....	<b>24</b>
1. <i>L'aboutissement limité du modèle expertal québécois</i> .....	<b>24</b>
2. <i>... et sa conséquence sur la méthodologie avancée pour les TAV</i> .....	<b>25</b>
<b>II. Les limites de l'émergence d'une nouvelle méthodologie</b> .....	<b>27</b>
<b>A. Une possible trame expertale</b> .....	<b>27</b>
1. <i>La détermination d'une base indemnitaire</i> .....	<b>27</b>
2. <i>L'application d'un correctif grâce à différents facteurs</i> .....	<b>28</b>
<b>B. Une difficile mise en œuvre</b> .....	<b>30</b>
1. <i>L'impossible illustration de trame expertale proposée</i> .....	<b>31</b>
2. <i>Les observations et réflexions soulevées par cette difficulté</i> .....	<b>32</b>
<b>Conclusion</b> .....	<b>35</b>

## Introduction

« *La liberté des un s'arrête là où commence celle des autres* ». Ce précepte offre à cet égard la parfaite représentation pour qui voudrait avoir une première idée des troubles anormaux de voisinage (TAV). De manière concrète les TAV sont des « *désagrément[s] causé[s] par un voisin, auteur de nuisances diverses (bruits, odeurs, fumées, privation de vue, privation de lumière...), devant dépasser la mesure coutumière des obligations ordinaires du voisinage pour être source[s] de responsabilité* »<sup>1</sup>. Ainsi, après cette définition, un chiffre doit être souligné : 9,8 milliards, voici le chiffre représentant la population d'ici à 2050<sup>2</sup>, dont 7 personnes sur 10 habiteront en ville. De quoi comprendre que la problématique des TAV n'est qu'à ses débuts...

S'il semble déjà compliqué de cohabiter en 2019, qu'en sera-t-il lorsque l'évolution démographique nous offrira de nouveaux voisins ? Ce d'autant que notre société est de plus en plus instruite mais aussi et surtout désireuse du respect de ses droits, de sa vie et de sa tranquillité. Il semble alors plus qu'urgent de donner à la théorie des TAV toutes ses lettres de noblesses et d'enfin lui accorder une reconnaissance et un cadre légal défini. En effet, au-delà de « simples querelles » de voisinage, certains troubles entraînent de réels impacts psychologiques ou d'atrocités. Comme le dit si bien Monsieur Bérenger<sup>3</sup> « *ces situations provoquent souvent des comportements inattendus, les plus insolites, les plus stupéfiants, ramenant presque l'Homme à l'état sauvage ou, du moins, à l'état d'enfant. La raison s'y perd. Certains prennent alors les devants, se passent de la Justice et en viennent aux insultes, aux mains, bloquent des entrées pour ne plus laisser passer. C'est un jeu de guerre grotesque qui débute ; on s'observe, à chaque mesure de l'un répond une contre-mesure de l'autre. Que l'on ne s'y trompe pas, chacun à sa manière vit un enfer qui peut conduire au drame, une tentative de suicide<sup>4</sup>, un décès.* »

Juridiquement, le principe selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage* » a vu le jour en 1986<sup>5</sup>. Cet arrêt fut le premier d'une longue lignée dont le but était de rappeler que le droit de propriété ne s'entendait pas sans limite mais en gardant toujours à l'esprit le respect des droits des autres. Une décision célèbre avait déjà institué les prémisses de cette théorie en 1915<sup>6</sup> en relevant que le sieur « *Coquerel [avait] installé*

---

<sup>1</sup> *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, édition 2014-2015

<sup>2</sup> [https://www.lemonde.fr/planete/article/2017/06/22/la-population-mondiale-atteindra-9-8-milliards-d-habitants-en-2050-selon-l-onu\\_5149088\\_3244.html](https://www.lemonde.fr/planete/article/2017/06/22/la-population-mondiale-atteindra-9-8-milliards-d-habitants-en-2050-selon-l-onu_5149088_3244.html)

<sup>3</sup> Frédéric BÉRENGER, « *Guide des troubles de voisinage* », édition Edilaix, 2017

<sup>4</sup> CA. Rouen, 25 mars 2009, *Jurisdata*, n°2009-005218.

<sup>5</sup> Civ. 2<sup>ème</sup>, 19 novembre 1986, *Bull. civ. II*, n°172

<sup>6</sup> Cass. Req., 3 août 1915, *DP.*, 1917, 1, p.79

*sur son terrain attenant à celui de Clément-Bayard, des carcasses de bois de seize mètres de hauteur surmontées de tiges de fer pointue ; que le dispositif ne présentait pour l'exploitation du terrain de Coquerel aucune utilité et n'avait été érigée que dans l'unique but de nuire à Clément-Bayard [...] que, dans cette situation des faits, l'arrêt a pu apprécier qu'il y avait eu par Coquerel abus de son droit et, d'une part, le condamner à la réparation du dommage causé à un ballon dirigeable de Clément-Bayard, d'autre part, ordonner l'enlèvement des tiges de fer surmontant les carcasses en bois ».* Toutefois, la reconnaissance, certes implicite, de cette théorie était déjà présente au XIX<sup>ème</sup> siècle avec, notamment, le désagrément causé par une usine sur les propriétés voisines<sup>7</sup>.

Dès lors, par cette chronologie de la théorie des TAV on comprend finalement que le droit de propriété n'est pas aussi absolu que nous le laisse croire le Code civil. Cette difficulté qu'engendre le voisinage n'a pas été complètement ignorée par les codificateurs. Pour autant, ils ne l'ont appréhendée que sous le prisme des murs séparatifs, des vues sur le fonds voisin, ou des servitudes. Ces lacunes sont venues se rétracter par la force et le nombre incontestables de recours contentieux relatifs aux TAV.

Devant les juridictions, le régime entourant la théorie des TAV a également énormément alimenté la doctrine et les débats. Le réflexe premier des juges fut de se fonder sur l'article 1382 du Code civil<sup>8</sup> (1240 nouveau), contraignant l'auteur du trouble à réparer sa faute à l'aune de la responsabilité du fait personnel. Or, l'impossibilité d'établir la faute est apparue et l'application de l'article 1382 ne trouvait plus de justification. Les juges se sont tournés vers le fondement de la responsabilité du fait des choses, mais se sont retrouvés à plusieurs reprises dans l'embarras<sup>9</sup>. S'est également posée la question d'analyser un TAV comme un abus de droit. Le propriétaire commet un tel abus lorsqu'il agit avec une intention de nuire. Or, là est toute la différence puisque l'auteur d'un TAV n'a pas cette intention<sup>10</sup>. C'est alors qu'est né le régime de responsabilité autonome des TAV et ce grâce à deux arrêts de 1971<sup>11</sup> amorçant la modification du fondement de la responsabilité.

Au visa des articles 544 et 1382 du Code civil (ancien), la Cour de cassation avait souligné que « *si, aux termes du premier de ces textes, la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage*

---

<sup>7</sup> Civ. 27 novembre 1844, S. 44, 1, 211

<sup>8</sup> Cass. Req., 3 janvier 1887.

<sup>9</sup> Cass. Civ., 9 novembre 1955, reconnaissance d'un propriétaire comme gardien des fumées...

<sup>10</sup> CA. Colmar, 2 mai 1855.

<sup>11</sup> Cass. Civ., 4 février 1971, Bull. civ. III, n°80.

*prohibé par les lois ou les règlements, le propriétaire voisin de celui qui construit légitimement sur son terrain est néanmoins tenu de subir les inconvénients normaux de voisinage, en revanche, il est en droit d'exiger une réparation dès lors que des inconvénients excèdent cette limite ».*

Face à la difficulté dans la définition de la faute, les juges ont décidé que l'appréciation du préjudice naitrait non pas d'un comportement fautif mais d'un comportement anormal. Notion qui n'est pas plus évidente à appréhender que celle de la faute... Encore aujourd'hui et avec la récente réforme du droit des obligations, il était prévu que la théorie des TAV rentre réellement dans le Code civil, mais l'idée a été abandonnée. Malgré leur importante reconnaissance jurisprudentielle, ce manque de reconnaissance légale ne permet pas à cette théorie de voir tous ces contours parfaitement explicités et sécurisés.

Du fait de ce manque de précision, l'action en justice semble plus compliquée et les mesures découlant à son instruction aussi. On fera notamment référence au recours par les juges du fond aux expertises immobilières lorsque le trouble affecte la valeur du bien se situant sur le fonds. Face à une telle difficulté, le recours à un expert n'est pas encore un réflexe en France, à l'inverse de certains pays comme le Québec où le métier d'expert a plus de reconnaissance. Pour autant, il est nécessaire pour les juges de s'armer de praticiens afin de déterminer l'impact sur la valeur des biens immobiliers souvent complexe et technique et ce quand bien même aucune science exacte ne vient corroborer les dires d'experts... Les juges sont d'ailleurs souvent enclins à reprocher à la victime un manque d'éléments probants et une absence d'expertise<sup>12</sup>. En effet, trop souvent sous-estimée, elle est un argument de poids notamment face à un avis de valeur souvent apprécié par les juges avec réserve<sup>13</sup>. Ainsi, l'influence d'un rapport d'expertise est avérée, mais encore faut-il que ce dernier soit consciencieux et s'appuie sur des éléments intangibles au risque de se voir qualifié « *d'opinion purement intuitive* »<sup>14</sup>.

Dès lors, en l'absence de reconnaissance légale, dans quelle mesure le régime juridique des troubles anormaux du voisinage s'affirme-t-il par la mise en œuvre de principes jurisprudentiels et de méthodologies expertales ? Ainsi, nous nous concentrerons sur l'évolution juridique de la notion des troubles anormaux de voisinage (I). Pour ensuite, faire un tour d'horizons des pratiques expertales mises en œuvre nationalement et Outre-Atlantique, et proposer l'ébauche d'une méthodologie (II).

---

<sup>12</sup> CA. Paris, 20 juin 2000, *Jurisdata*, n°2000-123254.

<sup>13</sup> Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 22 mai 2014, n° 13/14845, l'intimé, ayant été mis hors de cause, avait notamment souligné « l'absence de portée probatoire des évaluations opérées par des agents immobiliers, à l'appui du préjudice réclamé ».

<sup>14</sup> CA Paris, 10 janvier 1985, *Jurisdata* n°1985-020217.

## CHAPITRE I : Un régime juridique agrémenté par la jurisprudence

Dans un souci écologique, les nouvelles pensées urbanistiques écartent l'étalement urbain. Dès lors, nous allons faire face à une mutation de nos villes face au phénomène de la densification urbaine, où le moindre espace devra être optimisé. Oui, mais à quel prix ? On constate déjà cette évolution en ce que la notion des troubles anormaux de voisinage s'élargit (I), entraînant avec elle la prise en considération de nouvelles parties compliquant leur identification et l'application de réparations (II).

### I. Un élargissement de la notion de TAV au service de son adaptabilité

Il est vrai, quoi de plus désagréable que d'être chez soi et ne pas pouvoir jouir de sa propriété tranquillement ? À l'inverse, est-ce normal de ne pas faire ce que bon nous semble au risque de fâcher notre voisinage ? D'ailleurs, qui est ce voisin ? (A) Par ailleurs, quand le trouble devient-il anormal ? (B)

#### A. La prise en compte de nouvelles considérations en matière de voisinage

Les nouvelles considérations modernes nous obligent à regarder au-delà d'un simple voisinage de quartier (1) ou encore du simple voisin des parcelles contigües (2). Une légifération de cette notion aurait-elle permis de restreindre cette extension ? Rien n'est moins sûr...

##### 1. *Extension de la notion de voisinage : quand nécessité rime avec facilité*

L'origine même du régime de responsabilité autonome des TAV provient de la nécessité de réparer un préjudice causé par le voisinage. Dès lors, jusqu'où va-t-il ? Surtout qu'entend-on juridiquement par cette notion ? Les dictionnaires juridiques tels que le Cornu<sup>15</sup> ou encore le Lexique juridique<sup>16</sup> restent muets sur la question, renvoyant tous systématiquement au « *trouble anormal de voisinage* ». Seul Henri Capitant avait considéré le voisinage comme « *un fait qui donne naissance à des obligations réciproques à la charge des propriétaires* »<sup>17</sup>, sans nous aider davantage... Or, pour caractériser un tel

---

<sup>15</sup> *Vocabulaire juridique*, Gérard CORDNU, Association Henri CAPITANT, 10ème édition,

<sup>16</sup> *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 2014-2015,

<sup>17</sup> Henri Capitant, « *Des obligations de voisinage et spécialement de l'obligation qui pèse sur le propriétaire de ne causer aucun dommage au voisin* », *R.C.L.J.* 1900.29.156, 157.



trouble encore faut-il savoir ce qui est communément entendu par notion de voisinage. Est-ce un voisinage mitoyen ? Limité à une rue ? Un arrondissement ? Une zone définie ? Le dictionnaire Le Petit Robert, par exemple, décompose la notion de voisinage en quatre significations : un « *ensemble de voisins* », un « *état de proximité (d'un lieu, d'une personne, d'une chose) par rapport à une chose, un lieu* », une « *proximité dans le temps* » et enfin un « *espace qui se trouve à proximité* ». Par ces différentes définitions, on comprend que le voisinage sous-entend une certaine promiscuité sans nécessairement exiger une mitoyenneté. Il est vrai que dans un premier temps, dès lors qu'est abordée la notion de trouble anormal du voisinage, l'entendement collectif penserait au voisin d'à côté et le chant intempestif de son coq<sup>18</sup>, celui du dessous avec ses ébats amoureux trop bruyants<sup>19</sup>, celui d'en face qui gare sa voiture en bloquant le passage du garage<sup>20</sup> ou encore celui du dessus qui passe l'aspirateur dès 6 heures du matin voire 5 heures<sup>21</sup>.

Cependant, l'évolution de notre société « *[a] fait surabonder dans l'univers urbain les occasions de trouble* »<sup>22</sup>. C'est alors que la vie moderne est devenue la clé de la boîte de Pandore des TAV. Comme le dit parfaitement Madame REBOUL-MAUPIN : « *les contraintes de proximité géographique sont abandonnées au profit de la propagation de la nuisance litigieuse, qui va fixer elle-même les frontières d'une interdépendance* »<sup>23</sup>. Autrement dit, les retombées nuisibles du préjudice seront le nouveau compas venant délimiter la zone du voisinage. Cette extension trouve davantage sa nécessité avec l'apparition des pollutions et nuisances environnementales. Précurseur, le conseiller Villien avait déjà soulevé cette question dans son rapport annuel de la Cour de cassation de 1999 : « *ne sommes-nous pas devenus les voisins de l'Ukraine depuis que la catastrophe de Tchernobyl nous a envoyé des radiations ?* »<sup>24</sup>. La Cour de justice des Communautés européennes (devenue CJUE) a positivement répondu à cette interrogation avec un arrêt<sup>25</sup> dans lequel elle a pu juger qu'un éloignement des fonds d'une distance inférieure à 100 kilomètres n'a aucunement été considéré comme de nature à interdire le recours à la notion de voisinage. Cependant, on finit par regarder cette extension comme une solution de facilité, puisque, rappelons-le, la théorie des TAV est fondée sur une

---

<sup>18</sup> CA. Bordeaux, 29 février 1996, *Jurisdata*, n°1996-042496.

<sup>19</sup> TI. Saint-Etienne, 28 novembre 2000, *HLM Cité Nouvelle c. Dame B.*

<sup>20</sup> CA. Paris, 5 septembre 2000, *Jurisdata*, n°2002-188799.

<sup>21</sup> CA. Aix-en-Provence, 9 janvier 2014, *RG.*, n°13/07610.

<sup>22</sup> G. Cornu, *Droit civil, Les biens, préc.*, n°40.

<sup>23</sup> N. Reboul-Maupin, *Droit des biens, Hypercours, Dalloz*, n°353, 7ème édition.

<sup>24</sup> *Vers une unification des régimes de responsabilité en matière de troubles de voisinage dans la construction immobilière, rapp. 1999, p.1*

<sup>25</sup> *aff. C-343/04, Land Oberösterreich c. CEZ as, RDI 2006, spéc. p. 358, note F.-G. Trébulle.*

responsabilité autonome sans faute. Ainsi, il est seulement nécessaire que le trouble revête un caractère anormal pour que son auteur soit inquiété. La victime n'aura pas à démontrer une faute de la part de l'auteur du préjudice. On observe également qu'une autre extension obtient les faveurs de la jurisprudence : la notion de voisin.

## 2. *Extension de la notion de voisin : quand adaptabilité rime avec excès*

Ici non plus aucune définition juridique du voisin n'est établie. Dès lors, il conviendra de venir analyser la « qualité » de voisin. Qui est-il réellement ? Si on n'élargissait pas cette notion, le syllogisme suivant s'appliquerait : si un propriétaire loue un appartement et que son locataire cause un trouble à un voisin, ce dernier ne serait pas alors inquiété au détriment du propriétaire. Ce scénario viendrait davantage répondre à la responsabilité du fait d'autrui plutôt que d'une responsabilité autonome sans faute. C'est pourquoi la jurisprudence a décidé d'ouvrir cette notion de voisin tant chez la victime que chez les auteurs du trouble.

### a. Les auteurs

Il peut en exister une multitude et ce dès lors qu'ils sont « *en relation avec la source du dommage* »<sup>26</sup>. L'évolution de la notion a engendré avec elle la multiplication de la « nature » d'auteurs de trouble. L'auteur, oserons-nous dire « classique », est l'auteur direct. Autrement dit, il s'agit de celui qui est immédiatement en lien avec le fonds, que ce lien soit juridique (propriétaire<sup>27</sup>, copropriétaire<sup>28</sup>, locataire<sup>29</sup>, usufruitiers<sup>30</sup>) ou factuel (occupant de l'immeuble<sup>31</sup>). Existe également l'auteur dit occasionnel, « *des voisins qui ne durent qu'un temps mais qui sont particulièrement incommodants, gênants ou, plus généralement, préjudiciables* »<sup>32</sup>. On parle alors généralement du constructeur qui par l'implantation d'un immeuble vient causer un préjudice au fonds voisin<sup>33</sup>. La Cour de cassation a aussi considéré le sous-traitant comme auteur occasionnel d'un TAV dans la mesure où il est le seul à avoir effectivement réalisé les travaux ayant causé les

---

<sup>26</sup> Frédéric BERENGER, « Guide des troubles de voisinage », édition Edilax, 2017

<sup>27</sup> Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 janvier 2016, n°14-25.351.

<sup>28</sup> Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 novembre 2015, n°14-23.203, même si l'existence d'un TAV n'a pas été établie, démontre qu'un syndicat de copropriétaires peut être assigné en justice en qualité d'auteur de TAV.

<sup>29</sup> Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 octobre 2015, n° 14-11.774.

<sup>30</sup> CA. Bordeaux, 2<sup>ème</sup> chambre civile, 26 octobre 2017, n° 16/00974 « en qualité d'usufruitière, Mme X pouvait éventuellement agir sur le fondement des troubles anormaux de voisinage ».

<sup>31</sup> CA. Paris, 16 octobre 2008, SA Idf Habitat c. Hassan.

<sup>32</sup> J.L. Bergel, *Les contentieux immobiliers, Les intégrales*, Lextenso Éditions, 2010, n°66.

<sup>33</sup> Civ. 3<sup>ème</sup>, 7 janvier 2016, n°14-24.345, mais encore faut-il démontrer ce dommage, le non-respect d'un permis de construire ne saurait suffire.

désordres<sup>34</sup>. Par cette extension, a émergé la crainte de voir l'ouverture d'une brèche dans laquelle il était possible de mettre tous les acteurs des constructions d'immeubles. La jurisprudence est donc venue atténuer les inquiétudes en mettant en place la notion d'auteurs matériels, excluant donc les architectes ou bureaux d'études<sup>35</sup>. Cette distinction reviendrait alors à dire qu'il existerait des auteurs dit « intellectuels », c'est-à-dire, comme le précise Gérard Mémeteau ceux qui « *décident du principe et des modalités d'application de l'action qui s'avèrera dommageable* »<sup>36</sup>. Ainsi, ces concepteurs « savants » (architectes, promoteurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, etc) deviendraient à leur tour des « voisins occasionnels ». Ces acteurs sont considérés comme des voisins occasionnels en ce qu'ils « *aménagent le fonds voisin avec une intelligence insuffisante des troubles à venir* »<sup>37</sup>.

Toutefois, la Cour de cassation vient rappeler qu'un voisin est un voisin lorsque le critère d'imputation a été mis en exergue. En effet, la théorie des TAV s'applique à « *tous ceux dont la mission ou les travaux sont en relation de cause direct avec les troubles subis* »<sup>38</sup>. Par ce raisonnement, la différence entre la responsabilité pour TAV et la responsabilité pour faute semble ténue. « Le lien direct avec les dommages causés » nous fait, à juste titre, penser au rapport de la preuve du lien de causalité et du dommage exigé dans un régime de responsabilité pour faute. Finalement, il ne manquerait plus que la faute pour que la différence entre les deux régimes s'efface, quand bien même, on l'a vu, le trouble s'apparente à une faute involontaire... La notion de voisin est donc à comprendre très largement ici. La Cour de cassation rappelle et nous permet de conclure que « *tout voisin est en effet apte à répondre de nuisances qu'il s'agisse de voisins occasionnels – comme le sont les entrepreneurs-, de locataires (ou occupants) ou encore de propriétaires (ou usufruitiers), même s'ils ne sont pas les auteurs directs des troubles, parce qu'alors ils sont au moins à l'origine des nuisances, qui viennent de chez eux et qu'ils ont rendu possibles* »<sup>39</sup>.

#### **b. Les victimes**

Elles le deviennent quelles que soient leur qualité ; propriétaire, locataire, sous-locataire, usufruitier ou encore simple occupant<sup>40</sup>. Le TAV sera caractérisé à partir du

---

<sup>34</sup> Civ. 3ème, 19 mai 2016, n° 15-16248.

<sup>35</sup> Civ. 3ème, 7 septembre 2017, n°16-18.158.

<sup>36</sup> v. G. Mémeteau, préc., p.10 s

<sup>37</sup> v. G. Mémeteau, préc., p.10 s

<sup>38</sup> Civ. 3ème, 28 avr. 2011, n°10-14.516, D.2011. 1282 ; RDI. 2011. 402, obs. Ph. Malinvaud

<sup>39</sup> Civ 3ème, 17 avril 1996, RTD. Civ.,1996, p.638, obs. P. Jourdain

<sup>40</sup> Civ. 2ème, 17 mars 2005, D.2005. IR 917; RDC 2005, n°738, obs. C. Kleitz

moment où une personne est personnellement et impersonnellement victime de ce trouble. Cette dernière est impersonnelle lorsqu'elle n'occupe pas le fonds préjudicié. En effet, peu importe puisque c'est le « *fonds qui subit un préjudice, plus particulièrement dans sa valeur, en même temps que le propriétaire dans sa jouissance* »<sup>41</sup>. Il n'est pas nécessaire que le préjudice soit actuel, « *un propriétaire, même s'il ne réside pas sur son fonds, est recevable à demander qu'il soit mis fin aux troubles anormaux de voisinage* »<sup>42</sup>.

Le principe des TAV vient même jusqu'à s'appliquer aux copropriétaires d'un immeuble et ce quel que soit leur titre d'occupation<sup>43</sup>. La personne ici ne serait qu'une sorte d'intermédiaire pour amorcer une action en réparation car seul l'impact du fonds a de l'importance et la question n'est pas « qui subit ce trouble ? » mais plutôt « Est-ce que le fonds a subi un trouble ? ». Néanmoins, restera à prouver par la victime l'impact tant extrapatrimonial que patrimonial. L'analyse de ces notions nous pousse à étudier le second élément, caractérisant un TAV : le trouble anormal.

## **B. Une tendance critiquable de la subjectivité de l'anormalité et du désordre jurisprudentiel entourant les troubles**

Notre droit et notre entendement admettent la possibilité de supporter certains troubles liés au voisinage. Mais que sont la normalité et l'anormalité ? Ne s'agit-il pas de notions vouées à rester purement subjectives ? (1) Les troubles peuvent être de diverses natures, chacun venant différemment impacter la victime. Or, devant une pléthore de troubles, aucune classification n'a été proposée jusque-là, rendant cette notion plus qu'imprécise (2).

### *1. Une objectivation nécessaire et délicate de l'anormalité*

Notre tolérance au trouble est d'autant plus avérée en fonction du lieu où l'on se trouve, notamment en zone urbaine où l'entendement collectif concèdera davantage de troubles qu'en milieu rural. Pour qu'un TAV soit caractérisé, au-delà de l'identification du voisin, il faut qu'il soit auteur du trouble anormal. Le Cornu essaye d'éclairer cette notion en définissant le trouble de voisinage comme des « *dommages causés à un voisin (bruit, fumée, odeur, ébranlement etc.) qui lorsqu'ils excèdent les inconvénients*

---

<sup>41</sup> v. R. Libchaber, « Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles de voisinage », in *Mélanges Ch.Mouly, Litec*, 1998, p.421

<sup>42</sup> Civ 3ème, 3 mars 2006, n°14-14.534, en l'espèce, les demandeurs avaient déménagé et ne subissaient plus le trouble.

<sup>43</sup> 2ème Civ, 17 mars 2005, D.2005. IR 917

*ordinaires de voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause (en posant ce principe, la jurisprudence a distingué la théorie des troubles de voisinage de celle de l'abus de droit).* » Cependant, après cette définition, la zone d'ombre persiste : qu'est-ce qui est anormal et qu'est-ce qui ne l'est pas ? Ce qui outrepassé la norme l'est pour certains mais ne l'est pas pour d'autres. Cette lourde tâche relève du pouvoir souverain des juges et pour s'aider, ces derniers apprécient ce caractère à travers deux prismes.

#### **a. Une approche objective**

Cette approche nécessite une appréciation « *in concreto* », dans laquelle les circonstances qui entourent le trouble devront être analysées. Les juges vont alors minutieusement étudier dans quel contexte, situation, lieu et temps le trouble est occasionné. Plus ce contexte est inapproprié à l'environnement au trouble identifié plus les chances de retenir le caractère anormal seront conséquentes. À titre d'exemple, un trouble induit avait été jugé anormal car un mur avait été détruit puis reconstruit, sans tenir compte des méthodes traditionnelles, dans un village de l'Île de Ré qui avait gardé son authenticité<sup>44</sup>. Les juges ne cessent de rappeler la nécessité de cette analyse<sup>45</sup>.

Bien souvent, découle de cette appréciation, l'analyse du comportement du responsable qui aura toute son importance dans la qualification de l'anormalité. L'attendu de la Cour d'appel de Chambéry<sup>46</sup> en est le parfait exemple, puisqu'il énonce que « *le caractère anormal du trouble subi est encore aggravé par le fait qu'alors qu'il aurait été techniquement possible de le limiter, la société de construction n'en a rien fait. Ainsi, tant par l'importance de la gêne occasionner que par l'attitude de la société de construction, qui, bien qu'elle en ait eu le moyen technique et juridique, n'a rien fait pour la limiter, est démontré un trouble anormal de voisinage subi par les requérants. En conséquence, la perte de valeur de la maison des requérants doit être réparée par la somme de 50.000€. Le trouble de jouissance sera quant à lui réparé par la somme de 30.000€.* » Apprécier l'anormalité se révèle alors être un exercice périlleux. Pour objectiver davantage leurs décisions, les juges peuvent analyser la situation, « *in abstracto* », c'est-à-dire par rapport

---

<sup>44</sup> CA. Poitiers, 31 janvier 2007, Dt. Rural décembre 2007, n°358.

<sup>45</sup> CA. Paris, 27 mars 1997, Jurisdata, n°1997-020969.

<sup>46</sup> CA. Chambéry, 16 décembre 2011, RG. N°09/01957.

à une norme, des règles spéciales, des documents techniques, des circulaires ministérielles<sup>47</sup>, des documents d'urbanisme ou encore des expertises.

### **b. Une approche subjective**

Au-delà des aspects purement matériels, les juges sont tentés de prendre en considération un autre élément, beaucoup plus discordant : celui de la sensibilité de la victime. On parlera alors d'une approche plus subjective. Par cet autre prisme, les prédispositions d'une victime, son âge<sup>48</sup>, ses handicaps, son état de santé physique<sup>49</sup> ou encore mental, pourraient alors intervenir dans l'appréciation du trouble. Ne rentrerait-on pas alors dans d'autres considérations ? Celle de devoir exiger d'une personne à adapter son comportement par rapport aux prédispositions d'une autre. Ainsi, la détention normale de gallinacés pourrait être caractérisée comme un trouble anormal si le voisin en question est gallinophobe ? Heureusement, la jurisprudence ne va pas jusque-là<sup>50</sup>. On comprend la prise en compte de cet élément de la part des juges, car un tel trouble doit être analysé dans son ensemble et est empreint d'une telle subjectivité que les prédispositions de la victime ne sont que l'aboutissement, légèrement trop poussé, de la volonté d'obtenir la juste réparation. Mais les juges rappellent dans leur décision que « *si la responsabilité pour trouble anormal du voisinage n'implique pas une faute ou l'inobservation d'une disposition légale ou réglementaire, la constatation du dépassement du seuil de nuisance acceptable s'apprécie en fonction des circonstances de temps, de lieux et de la réceptivité des personnes qui s'en plaignent, sans que ce dernier élément ne puisse à lui seul fonder une condamnation.* »<sup>51</sup> Ce prisme doit alors rester secondaire en ce qu'il viendrait dénaturer la théorie des TAV<sup>52</sup>.

## *2. Une classification empirique et générale des troubles*

Afin de déterminer une juste réparation, les juges font très souvent appel à des experts immobiliers afin qu'ils traduisent économiquement le trouble affectant la valeur d'un bien. Or, ces professionnels se retrouvent démunis face à une problématique de TAV. Juridiquement, cette notion est déjà controversée et s'élargit au fur et à mesure que la société se développe. La lecture juridique semble être un bon outil pour aider le

---

<sup>47</sup> CA, Paris, 13 décembre 1983, Jurisdata, n°029188.

<sup>48</sup> CA, Paris, 21 février 2000, Jurisdata n°1997-020969.

<sup>49</sup> CA, Paris, 20 juin 2000, Jurisdata, n°2000-123254.

<sup>50</sup> CA, Paris, 22 mars 2012, Jurisdata, n°2012-005986.

<sup>51</sup> Tribunal de grande instance de Paris, Référé, 30 septembre 2015, n° 15/53812.

<sup>52</sup> TGI Riom, 17 mars 1965 D. 1965. 547, note G. A. ; RTD civ. 1965.842.

professionnel en évaluation à mettre en œuvre une trame d'expertise. Même si une classification sur la diversité de ces troubles est inexistante, rendant l'appréhension de cette théorie davantage floue. Toutefois, Frédéric Bérenger a proposé<sup>53</sup> une classification intéressante du point de vue juridique. En effet, il a classé les troubles en deux grandes parties : les troubles selon leur nature et selon leur origine. À l'intérieur de cette dernière partie, il a proposé une subdivision consistant en l'analyse « des troubles liés au particuliers » et « des troubles liés aux activités » répondant davantage à une réflexion juridique dédiée à établir les responsabilités susceptibles d'être actionnées. En revanche, l'appréciation du trouble par rapport à sa nature est apparue pertinente pour la matière expertale. Même si, ce n'est pas à l'expert de déterminer qui est responsable et dans quel contexte, en revanche, il lui est demandé de parvenir à un chiffrage du trouble source possible de dévalorisation du bien immobilier. Ainsi, cette classification selon la nature des troubles a été une excellente base pour développer le schéma communiqué (annexe 1).

Cette classification permet de faire ressortir cinq natures de troubles qu'il convient d'illustrer. Ici, les troubles ne sont pas encore caractérisés comme anormaux. À ce stade, ils existent simplement et se traduisent comme une atteinte. Le trouble visuel ; il peut se par une privation de vue<sup>54</sup>, un trouble purement esthétique<sup>55</sup>, une perte d'ensoleillement<sup>56</sup> ou encore une sensation d'enfermement<sup>57</sup>. Il s'agit d'une liste non exhaustive mais qui permet d'illustrer l'étendue de ce trouble. Le trouble olfactif ; celui-ci tend à s'interpréter d'une seule manière mais peut émaner de diverses sources telles qu'une fosse septique<sup>58</sup>, une usine<sup>59</sup>, ou encore une écurie<sup>60</sup>. Il faudra toutefois démontrer que cette odeur est particulièrement pestilentielle. Le trouble sonore ; la particularité de ce trouble relevée notamment par F. Bérenger est la possibilité de le mesurer et ce à la différence des autres troubles. En effet, le son peut physiquement se traduire par l'unité de mesure qu'est le décibel. Il précise que « *les scientifiques ont établi les seuils suivants : 0 dB à 25 dB très calme, 25 dB à 35 dB calme, 35 dB à 45dB animation, 45 dB à 65 dB bruits courants, 65 dB à 85 dB bruyant, au-delà de 85 dB dangereux* »<sup>61</sup>. La Circulaire du 27 février 1996

---

<sup>53</sup> F. BERENGER, *Guide des troubles de voisinage*, Edilaix, 2017

<sup>54</sup> CA. Bourges, 16 mars 2006, *Jurisdata*, n°2006-29663.

<sup>55</sup> CA. Bodeaux, 31 octobre 2011, *RG.*, n°10/2768.

<sup>56</sup> Civ 3ème, 7 février 2019, 16-21.253, *Inédit*

<sup>57</sup> CA. Toulouse, 13 janvier 2014, *RG.*, n°12/04961.

<sup>58</sup> CA. Cayenne, 8 octobre 2018, n° 17/00313.

<sup>59</sup> CA. Nîmes, 7 juillet 2016, n°14/03550.

<sup>60</sup> CA. Poitiers, 15 mai 2013, n°10/00779.

<sup>61</sup> F. BERENGER, *Guide des troubles de voisinage*, Edilaix, 2017

relative à la lutte contre les bruits de voisinage vient lister, de manière non exhaustive, ces inconvénients sonores. À titre d'exemple, elle fait référence aux outils de bricolages et de jardinage, aux cris d'animaux<sup>62</sup>, aux lieux diffusant de la musique<sup>63</sup> ou encore aux chantiers<sup>64</sup>. Lorsque l'on évoque les troubles sonores, on peut aussi penser aux vibrations<sup>65</sup> ou ébranlements qui constituent une nuisance en ce qu'ils peuvent causer des fissures aux immeubles aux alentours ou encore une sensation physique désagréable au quotidien.

Les troubles sanitaires et environnementaux ; il a paru approprié de joindre ces deux troubles car, souvent, l'un ne va pas sans l'autre. Le progrès du droit de l'environnement permet de garantir un respect du droit à une qualité de vie<sup>66</sup> et à une protection de la vie privée. Monsieur Grimonporez dit, à juste titre, que « la palme de la défense de l'environnement revient surtout à la théorie jurisprudentielle des troubles anormaux de voisinage »<sup>67</sup>. La pollution est souvent le fruit d'une activité<sup>68</sup> ou d'un comportement individuel irresponsable. Sur ce point notre droit est très soucieux et met en place des règles rigoureuses comme l'illustre l'article *L.210-1 du Code de l'environnement alinéa 1<sup>er</sup>* érigeant l'eau et sa protection comme préoccupation d'intérêt général. Dès lors, dans une telle situation la victime est de surcroît protégée tant en ce que le trouble lui cause des problèmes de santé<sup>69</sup> ou en ce qu'il vient altérer l'intégrité de ses biens<sup>70</sup>.

On ne peut évoquer cette catégorie de troubles sans parler du problème des antennes relais. Aujourd'hui encore, des incertitudes persistent quant aux effets des radiofréquences émises par ces dernières sur la santé. En effet, en mai 2006, l'Organisation Mondiale de la Santé déclarait que « *les informations accumulées jusqu'à maintenant n'ont jamais montré l'existence d'effets indésirables à court ou à long terme imputables aux signaux RF produits par les stations de base. Comme les réseaux sans fil produisent en général des signaux plus faibles que les stations de base, on ne pense pas qu'une exposition à ces réseaux puisse avoir des effets indésirables* »<sup>71</sup>. Toutefois, une

---

<sup>62</sup> CA. Colmar, 18 janvier 2016, RG., n°15/00044.

<sup>63</sup> CA. Paris, 17 février 2016, RG., n°13/14059.

<sup>64</sup> Article R.1334-36 du Code de la santé publique.

<sup>65</sup> Cour de cassation, Chambre civile 2, 18 février 2010, 09-65.804, Inédit (trouble non retenu).

<sup>66</sup> TGI de Saintes, 3 juillet 1990, D., 1991, somm., p.309, obs. Robert

<sup>67</sup> B. Grimonporez, « Le voisinage à l'aune de l'environnement, in *Variations sur le thème du voisinage, op. cit., spéc. P.42* »

<sup>68</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 2, du 11 mars 1976, 74-15.121, Publié au bulletin

<sup>69</sup> Cour d'appel de Grenoble, 2ème chambre, 20 mars 2018, n° 15/04935 (fumées causant des conjonctivites incessantes à la victime).

<sup>70</sup> CA. Aix-en-Provence, 19 septembre 1995, Jurisdata n°1995-°46789.

<sup>71</sup> Aide-mémoire n°304 – « Champs électromagnétiques et santé publique : stations de base et technologies sans fil », mai 2006, OMS.



étude plus récente relayée par PRIARTÉM<sup>72</sup> a démontré que « *vivre près d'une station de base ou utiliser régulièrement un téléphone mobile endommage l'ADN et peut avoir, à long terme, un effet sanitaire. La persistance d'ADN non réparée entraîne une instabilité génomique qui peut évoluer vers des maladies incluant l'induction de cancer.* »<sup>73</sup> Cette controverse scientifique ne peut qu'entraîner une controverse juridique. À titre d'exemple la Cour d'appel d'Aix-en-Provence<sup>74</sup> a censuré une décision au motif qu'aucune preuve de l'atteinte de ces antennes sur l'organisme humain n'avait été rapportée. En revanche, un arrêt remarqué du TGI de Nanterre<sup>75</sup> avait considéré que l'implantation d'un pylône d'une hauteur de 30m à proximité d'une maison d'habitation constituait effectivement un TAV visuel mais aussi sanitaire quand bien même « *les demanderesses ne produisent aucune pièce médicale démontrant qu'elles souffrent de tels troubles, il est constant qu'elles demandent en l'espèce, non la réparation d'un préjudice corporel à la suite d'une maladie due à la proximité de l'antenne-relais, mais celle d'un préjudice financier lié à la dépréciation de leur bien du fait de cette proximité.* »<sup>76</sup>. On constate que même si la jurisprudence n'est pas unanime à ce sujet, la présence d'antennes-relais cause un réel problème sur la valorisation d'un bien immobilier à proximité car il reste dans la pensée collective que ces dernières présentent un risque incertain et c'est l'angoisse en découlant qui constitue un trouble anormal du voisinage<sup>77</sup>.

Cette classification permet de balayer une multitude de troubles. Cependant, pour que ces troubles deviennent anormaux, il est nécessaire qu'ils répondent à des « *facteurs sine qua none d'anormalité* ». Ces derniers auront un impact significatif pour la méthode expertale ci-après étudiée que nous analyserons alors en seconde partie du présent mémoire.

## II. Un élargissement source d'incertitudes sur la phase contentieuse

Quand vient l'heure de la réparation, l'élargissement de la notion de TAV a des conséquences sur le nombre de parties susceptibles d'agir ou d'être assignées en justice

---

<sup>72</sup> Association loi 1901, « Pour rassembler, informer et agir sur les risques liés aux technologies électromagnétiques » agréé protection de l'Environnement.

<sup>73</sup> "Impact of radiofrequency radiation on DNA damage and antioxidants in peripheral blood lymphocytes of humans residing in the vicinity of mobile phone base stations" réalisée entre 2015 et 2016 et publiée en juin 2017 dans la revue scientifique à comité de lecture *Electromagnetic Biology and Medicine*.

<sup>74</sup> CA. Aix-en-Provence, 15 septembre 2008.

<sup>75</sup> TGI de Nanterre, 8<sup>e</sup> chambre, 27 mai 2010, n°06/09412.

<sup>76</sup> AJDI 2010, « Antennes-relais : le risque de trouble peut parfaitement constituer en soi un trouble anormal de voisinage » p.574

<sup>77</sup> CA. Versailles, 4 février 2009, RG. n°08/08775.

et de subir une sanction (A). Cependant, quand bien même un individu s'avèrerait être un auteur d'un TAV, certaines situations viennent le déresponsabiliser (B).

### **A. La reconnaissance de nouvelles parties et l'application du principe civiliste de réparation**

Par ces évolutions, il y a désormais autant de voisins auteurs de troubles et de victimes reconnus par la jurisprudence qu'il y a de demandeurs et de défendeurs (1). Une fois l'auteur identifié, il est nécessaire de déterminer quelle sera la réparation propice au trouble en question. Pour l'une de ces réparations, l'expert immobilier sera essentiel (2).

#### *1. L'élargissement limité par l'intérêt et la qualité pour agir*

*L'article 31 du Code de procédure civile dispose que : « l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé. ».* Ainsi, pour intenter toute action en justice, le demandeur doit jouir à la fois d'une qualité et d'un intérêt pour agir.

Selon le Vocabulaire juridique de Cornu, la qualité pour agir est « exigée à peine d'irrecevabilité, du demandeur et du défendeur, qui résulte soit de la qualité requise par la loi, dans les actions réservées à certaines personnes, soit dans les actions ouvertes à tout intéressé, de la justification d'un intérêt ; condition d'existence de l'action en justice et donc de recevabilité de la demande ».

#### **a. S'agissant des demandeurs**

Dans le cadre d'un TAV, la personne ayant qualité à agir serait celle ayant la qualité de voisin. Or, nous l'avons vu, cette notion de voisin s'étant élargie, l'exercice n'est pas aisé. Concernant l'intérêt pour agir, Le Cornu le définit comme l'« *importance qui, s'attachant pour le demandeur à ce qu'il demande, le rend recevable à le demander en justice (si cette importance est assez personnelle, directe et légitime) et à défaut de laquelle le demandeur est sans droit pour agir (pas d'intérêt, pas d'action)* ». Dès lors, la nature de l'occupation du fonds ne constitue pas une condition permettant d'agir sur le fondement des troubles anormaux de voisinage. Ainsi, aussi bien un propriétaire<sup>78</sup> qu'un locataire<sup>79</sup> sont fondés à agir. La fréquence de l'occupation n'est pas non plus un critère

---

<sup>78</sup> CA. Nancy, 19 mars 2007, Jurisdata n°2007-341828.

<sup>79</sup> Civ. 2<sup>ème</sup>, 18 juin 1995, J.C.P., éd. N., 1995, II, n°1705.

retenu par la jurisprudence pour écarter une personne prétendant avoir un intérêt à agir<sup>80</sup>. En effet, même si le voisin ne réside pas sur le fonds, il subit toutefois une perte de la valeur de son bien. Cette perte suffit à elle seule pour que ce dernier puisse agir en demande de réparation et c'est elle qui consistera l'intérêt pour agir des demandeurs. Le plus étonnant est que la théorie des TAV s'est ouverte à d'autres personnes, reconnues comme étant habilitées à agir. Le cas le plus fréquent est le syndicat de copropriété. En effet, la Cour de cassation rappelle souvent en matière de copropriété que : « le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de leur occupation »<sup>81</sup>, et ce notamment au regard de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, énonçant que les syndicats sont habilités à agir afin de sauvegarder les « droits afférents à l'immeuble ».

### **b. S'agissant des défendeurs**

Ces derniers doivent aussi avoir la qualité de voisin. Finalement, le critère le plus important reste que cet acteur ait un lien avec la source du dommage. Dès lors, peu importe ici aussi que le défendeur soit propriétaire ou locataire. La conséquence malheureuse de cet élargissement est la difficulté pour la victime de savoir vers qui se retourner en cas de TAV. Ce problème est fréquent dans un certain nombre d'hypothèses, nous nous attarderons dans les cas d'une opération de construction et dans le cadre d'un bail, lorsque le locataire est responsable d'un trouble. En présence d'opérations de construction, une diversité d'acteurs entre en jeu et c'est autant d'auteurs de trouble possibles (maître d'ouvrage, entrepreneur, sous-traitants, syndicat de copropriété etc...). Nous envisagerons seulement les actions contre le promoteur. La victime se retrouve alors généralement perdue et intente une action individuelle. Or, la condamnation *in solidum* est plus souvent recherchée car elle permet de condamner plusieurs personnes pour un même préjudice. Dans une opération de promotion, le promoteur peut être soit le propriétaire soit le maître de l'ouvrage eu égard à sa qualité de constructeur-voisin<sup>82</sup>, dans les deux cas ce dernier peut voir sa responsabilité engagée sur le fondement des TAV. Cette notion de « constructeur-voisin » sous-entend que ce dernier ne peut être poursuivi pour des dommages révélés au temps où il était voisin.

En présence d'un bail, plusieurs hypothèses sont à envisager, et notamment la situation dans laquelle le locataire est responsable du trouble. Dans ce cas, la victime peut

---

<sup>80</sup> Civ. 2<sup>ème</sup>, 28 juin 1995, J.C.P., éd. N., 1995, II, n°1705.

<sup>81</sup> Civ. 17 mars 2005, J.C.P., éd. G. 2005, I, n°181.

<sup>82</sup> 2<sup>ème</sup> Civ., 25 octobre 2018, 17-25.732, Inédit

demander la réparation à ce dernier mais peut également se retourner contre le bailleur. Le seul fait que le bailleur soit propriétaire des murs autorise la victime à se retourner contre lui, quand bien même ce dernier n'aurait aucun lien avec le trouble à moins que le locataire assume directement être la source même du problème<sup>83</sup>. L'autre hypothèse est lorsque le locataire victime du trouble, se retourne contre le bailleur. La particularité réside en ce que l'action se résume à une action en responsabilité contractuelle pour manquement à une obligation du contrat de bail et ce au regard de *l'article 1719 3° du Code civil*. La question qui réside en filigrane est « *quid de l'impact sur le loyer ?* ». Le locataire pouvant faire valoir l'exception d'inexécution devra prouver, pour minorer son loyer, qu'il se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués comme cela est mentionné dans le bail<sup>84</sup>. Pour le loyer d'un bail commercial, il a été jugé que les nuisances occasionnées à cause d'un trouble ne pouvaient être prises en compte pour la valorisation d'un loyer et ce au regard de *l'article L.145-33 du Code de commerce*<sup>85</sup> qu'en démontrant que le trouble provient d'un manquement aux obligations respectives des parties.

## 2. *L'application de différents types de réparation*

Lorsqu'un tel trouble est subi, deux options sont civilement possibles : une indemnisation en nature en présence d'un préjudice réparable dans le cas contraire une indemnité en argent.

### a. **S'agissant des indemnités en nature**

Le juge va ordonner des travaux, des actions ou des inactions pour faire diminuer voire complètement cesser le trouble, on parlera alors de mesures réductrices ou éliminatoires qui se traduiront de diverses manières. Les premières viennent réduire voire supprimer les effets du trouble. Elles peuvent résulter de la remise en état du fonds du voisin. Ce fut le cas pour un propriétaire de ball-trap condamné à enlever les résidus de plomb tombés chez le voisin<sup>86</sup>. Elles peuvent également se manifester par l'aménagement du fonds, pour un trouble sonore : une association de stand de tirs a été condamnée sous astreinte « *à édifier un écran anti bruit et à isoler les ouvertures des murs arrière des fosses* »<sup>87</sup>. Par ailleurs, pour trouble environnemental, il peut être ordonné la charge

---

<sup>83</sup> « *Que les différentes sommes seront supportées par le bailleur des murs qui doit s'assurer que son locataire ne trouble pas la quiétude des voisins mais ce bailleur sera relevé indemne de toutes les sommes mises à la charge par son locataire qui reconnaît dans ses écritures qu'il est l'origine de la pose de l'extracteur en cause* », 2<sup>ème</sup> Civ., 24 mars 2016, 15-13.306, Inédit.

<sup>84</sup> 3<sup>ème</sup> Civ., 21 décembre 1987, Bull. civ., III, n°212, RTD. Civ., 1988.

<sup>85</sup> CA. Toulouse, 3 février 2005, Jurisdata, n°2005-284125.

<sup>86</sup> CA. Caen, 23 janvier 2007, Jurisdata, n°2007-334220.

<sup>87</sup> 2<sup>ème</sup> Civ., 3 mars 2016, 14-14.534, Inédit.

d'entretien d'un canal et son curage, ses débordements ayant créé une situation constitutive d'un trouble anormal de voisinage<sup>88</sup>.

Les mesures éliminatoires sont bien plus radicales puisqu'elles consistent à supprimer la source même du trouble et non plus ses effets comme précédemment évoqué. Dès lors, peu importe la nature des constructions : il suffit que la démolition apparaisse comme la seule réparation possible. À titre d'exemple, il a été ordonné la démolition d'un panneau publicitaire<sup>89</sup> ou encore d'une cheminée<sup>90</sup>. L'article L.490-13 du Code de l'urbanisme dispose qu'une construction édifiée en présence d'un permis de construire ne peut être démolie par le juge judiciaire, si cette autorisation n'a pas été antérieurement annulée. Comme l'explique M. Bérenger, « *le voisin désirant obtenir la démolition devra donc non seulement faire constater la nullité du permis pardevant le juge administratif dans le délai de recours contentieux mais devra en plus – ce qui est bien sûr sous-entendu – démontrer que la construction lui cause un préjudice*<sup>91</sup> ». L'interprétation de l'article précité laisse présager que la démolition d'une construction illégalement édifiée pourra être ordonnée par le juge judiciaire.

#### **b. S'agissant des indemnités en argent**

Quand la réparation en nature n'est pas possible, la réparation en argent devient la seule hypothèse. Il y a d'autres réparations venant amoindrir le préjudice moral, matériel corporel ou encore d'exploitation. Cependant, il ne s'agit pas là du métier de l'expert. Nous nous intéresserons donc à la réparation de la dépréciation du fonds. En effet, par application de *l'article 1231-2 du Code civil*, le principe de la réparation intégrale du préjudice doit s'imposer venant replacer la victime dans la situation où elle se trouvait avant d'avoir subi le préjudice. C'est ici que la mission de l'expert prend tout son sens. Toutefois, toute la difficulté réside dans la manière de déterminer cette dépréciation. En effet, le trouble vient déprécier le fonds, notamment en cas de perte d'ensoleillement<sup>92</sup>, ou se traduit par l'apparition d'une limite dans la jouissance du bien<sup>93</sup>. À ce sujet, il demeure une légère discordance entre les juges. Pour certains, la dépréciation du fonds ne peut être qu'incertaine et ne pourrait être invoquée que dans un

---

<sup>88</sup> 3ème Civ., 26 octobre 2017, n°16-12.234, AJDI janvier 2018, p.6.

<sup>89</sup> CA. Lyon 27 janvier 2005, Jurisdata, n°2005-261612

<sup>90</sup> CA. Metz, 19 octobre 2004, Jurisdata n°2004-257309

<sup>91</sup> CA. Colmar, 3 mai 2013, RG., n°11/04763.

<sup>92</sup> CA. Rouen, 23 septembre 2009, n° 08/03136.

<sup>93</sup> CA. Rouen, 5 décembre 2001, Jurisdata n° 2001-179375.

contexte de vente<sup>94</sup> et, par extension, de mise en location<sup>95</sup>. On comprend alors dans cette hypothèse que le demandeur doit démontrer une intention sérieuse de vendre. Ce raisonnement est toutefois marginal puisque la grande majorité de la jurisprudence n'exige pas une telle preuve. Elle estime que le trouble entraînera nécessairement une diminution de la valeur vénale ou locative d'un bien <sup>96</sup> car le préjudice est ici actuel, certain et incontestable<sup>97</sup>, ayant tôt ou tard un impact sur la valeur du bien. Dès lors, la Cour de cassation s'en tient à ce raisonnement. Toutefois, le demandeur devra nécessairement prouver un lien de causalité entre la dépréciation et le trouble subi<sup>98</sup>. À noter que ces mesures compensatoires ne sont pas exclusives les unes des autres<sup>99</sup>. La détermination de la réparation du préjudice devra toujours être regardé, par les juges, à l'aune du principe de proportionnalité visant à rechercher un juste équilibre entre l'intérêt public et l'intérêt privé.

## B. La reconnaissance de causes exonératoires

Il peut exister des causes dites objectives d'exonération, ne tenant pas compte de la personne mais plutôt du contexte et de l'environnement autour du trouble (1). Bien évidemment, il existe aussi des causes subjectives tenant à l'attitude et à la personne tant victime que responsable (2).

### 1. Les principales causes objectives d'exonération

Dans le cas d'un TAV, le défendeur peut mettre en application la théorie civiliste de la pré-occupation. Cette théorie pose le principe selon lequel une victime d'un trouble anormal ne peut s'en prévaloir que si celui-ci existait antérieurement à son installation ou à son activité. Par cette théorie, il était à craindre d'y voir l'apparition d'un « droit à nuire » et ce en toute impunité. Les lois du 31 décembre 1976<sup>100</sup> et du 4 juillet 1980<sup>101</sup> n'ont rien arrangé en instaurant l'article *L.112-16 du Code de la construction et de l'habitat*, considéré par certains comme un « *droit acquis de nuire à autrui au prétexte de sa propre « pré-occupation »* »<sup>102</sup>. Or, la mise en œuvre de la théorie est venue freiner

---

<sup>94</sup> 2<sup>ème</sup> Civ., 9 mars 2018, n°17-15.305, AJDI, mai 2018.

<sup>95</sup> 2<sup>ème</sup> Civ., 8 février 2018, n°16-26.857, « alors qu'elle n'excluait pas que les troubles puissent cesser à long terme et que les demandeurs, qui étaient déjà indemnisés de leur trouble de jouissance, ne justifiait ni avoir mis leurs maisons en vente, ni les avoir vendues à un prix moindre que leur valeur vénale, ni avoir subi un préjudice locatif. »

<sup>96</sup> CA. Douai, 26 octobre 1998, Jurisdata, n°1998-047651.

<sup>97</sup> CA. Pau, 5 mai 2015, RG., n°14/00134.

<sup>98</sup> CA. Paris, 9 novembre 1999, Jurisdata n°1999-101082.

<sup>99</sup> 2<sup>ème</sup> Civ., 28 mars 2013, 12-14.697, Inédit.

<sup>100</sup> L. n°76-1285, 31 décembre 1976.

<sup>101</sup> L. n°80-502, 4 juillet 1980.

<sup>102</sup> J.L. Bergel, M. Bruschi, S.Cimamonti, *Traité de droit civil, Les Biens, préc.*, n°113.

ces inquiétudes, puisque pour que cette dernière soit mise en œuvre, trois conditions cumulatives sont nécessaires : « une activité antérieure à l'installation de la victime, exercée en conformité avec la loi dans des conditions toujours identiques ». Ainsi, si ces trois conditions ne sont pas respectées, l'auteur du trouble ne pourra s'exonérer de sa responsabilité. En illustre un considérant de la Cour de cassation rappelant que la victime d'un trouble doit rapporter la preuve que l'activité causant des troubles a été créée et développée après son installation, si cette dernière n'y parvenait pas, elle ne pourrait « *se prévaloir de l'exception de pré-occupation* »<sup>103</sup>. Le champ d'application de cette théorie est large et nullement restreint à certaines activités ou encore à certains dommages : il suffit seulement de prouver un lien de causalité et que le préjudice relève de l'activité normale. Par cette mise en œuvre, l'acceptation fataliste des risques pour la victime n'est pas la norme et fort heureusement. Cette philosophie aurait été parfaitement contraire à celle véhiculée par le droit de l'environnement puisqu'elle aurait offert un dangereux « droit à polluer ». Parfois, l'auteur du trouble aurait tout intérêt à prouver que l'environnement existant du fonds rend impossible la détermination de l'auteur du trouble, ce fût le cas lors de la mise en service d'une ligne de TGV dans un « *environnement déjà particulièrement bruyant de l'ensemble hôtelier des victimes* »<sup>104</sup>.

## 2. *Les principales causes subjectives d'exonération*

Les prédispositions de la victime constituent un élément d'analyse pour les juges dans la détermination de l'anormalité du trouble. Ici, ces mêmes prédispositions peuvent être invoquées par le défendeur espérant diminuer voire exclure sa responsabilité. Toutefois, ce dernier pourrait-il invoquer ses propres prédispositions ? Les juges restent « sévères » sur leurs prises en considération pour exonérer le défendeur de sa responsabilité. Par exemple, un TAV a été retenu alors même que l'auteur du trouble, qui réglait son appareil sur un volume bien trop élevé, était atteint d'une surdité<sup>105</sup>.

En outre, l'attitude de la victime peut avoir un impact. À titre d'exemple, des copropriétaires du second étage se plaignaient des fumées du barbecue du copropriétaire du rez-de-chaussée. Or, les juges ont pu constater que la majorité des habitants de l'immeuble n'étaient pas affectés par ces fumées. Ils ont également précisé que les

---

<sup>103</sup> 2<sup>ème</sup> Civ., 17 février 2011, 10-15.136, Inédit

<sup>104</sup> CAA. Douai, 30 septembre 2003, n°02DA00281.

<sup>105</sup> CA. Paris, 19 novembre 1996, Jurisdata, n°1996-023365.

copropriétaires « victimes » étaient peu tolérants et très procéduriers et que, depuis leur arrivée, la convivialité de l'immeuble avait été notablement altérée<sup>106</sup>.

Au-delà d'une simple attitude, la faute de la victime peut venir exclure la responsabilité de l'auteur. Cette faute peut être caractérisée notamment quand la victime provoque le trouble. Ce fut notamment le cas lorsque la victime s'était plaint des aboiements et comportements agressifs du chien du voisin, alors qu'elle en était responsable, cette dernière l'excitant avec un bout de bois.<sup>107</sup> La faute peut également se résumer en une négligence<sup>108</sup> ou en une inaction. En effet, la victime s'est vue reprocher de ne pas avoir utilisé de répulsif ou d'avoir demandé l'autorisation de mettre en place des pièges afin de réduire la prolifération de lapins provenant du champ voisin.<sup>109</sup> Pour autant les juges ne peuvent condamner une victime pour son comportement futur.<sup>110</sup>

Par cette lecture juridique de la notion des TAV, on se rend compte qu'il s'agit d'une notion vaste et compliquée à appréhender car elle mêle des notions comme la subjectivité, la propriété ou l'anormalité rendant la pratique expertale également compliquée. Pourtant, cette analyse permet de donner des pistes pour l'élaboration d'une ébauche de méthodologie expertale qui s'avère être plus que nécessaire dans la détermination économique de ce préjudice.

---

<sup>106</sup> CA. Chambéry, 6 octobre 2011, *Jurisdata* n°2011-021726.

<sup>107</sup> CA. Pau, 8 décembre 1988, *Jurisata*, n°1988-°47348.

<sup>108</sup> CA. Aix-en-Provence, 28 juin 2006, *Jurisdata*, n°2006-318477.

<sup>109</sup> CA. Montpellier, 23 janvier 1990, *Jurisdata*, n°1990-034022.

<sup>110</sup> 3ème Civ., 18 janvier 2018, n°16-24.724, *AJDI*, Mars 2018.



## CHAPITRE II : Un régime juridique complété en partie par les méthodes expertales

Si la matière expertale est jeune et peu reconnue, elle n'en est pas moins essentielle. En effet, l'expertise a cette faculté de déterminer une traduction économique à une situation juridique. Or, il se peut que face à des problématiques complexes la réponse ne soit pas si évidente et c'est là tout l'enjeu de la valorisation des TAV. Pour autant, les professionnels cherchent des solutions (I) qui passent notamment par l'élaboration d'une ébauche de réponse (II).

### I. L'imprécision des méthodes existantes

En France, l'émergence de la problématique du chiffrage des TAV est relativement récente de sorte qu'aucune méthodologie expertale n'ait encore réellement reconnue. Pour autant, en 2010, Jean-Jacques Martel<sup>111</sup> a rédigé un article exposant le début d'une méthodologie (A). Face à la difficile mise en œuvre d'une méthodologie, il n'est pas rare de se tourner vers des pays davantage avancés sur la question (B).

#### **A. La méthodologie française : l'application d'un abattement pour TAV**

Monsieur Martel a eu le mérite de se lancer dans l'élaboration d'une méthodologie pour valoriser l'impact d'un TAV (1), nécessitant de relever quelques observations (2).

##### *1. Une méthodologie casuistique*

En 2010, Jean-Jacques Martel s'est posé l'intéressante question de l'impact que pouvait avoir l'implantation d'un stade de football sur la valeur des biens immobiliers avoisinants. Son raisonnement traite uniquement de la valorisation d'une décote sans apporter de réflexion sur les indemnisations spécifiques visant à répondre aux mesures éliminatoires ou compensatoires, précédemment évoquées. Les registres des enquêtes publiques précédant le projet du stade sont une parfaite illustration des troubles qu'il peut engendrer : « À nous deux, il a fallu 80 ans pour obtenir notre maison qu'on devait transmettre à nos enfants. Nous ne sommes même plus sûrs de pouvoir la revendre un jour sans perte de valeur avant les travaux de l'ouvrage »<sup>112</sup>.

---

<sup>111</sup> Expert près de la Cour d'appel et Cour administrative d'appel de DOUAI

<sup>112</sup> J.-J. Martel, « EURO 2016. L'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ? », Décembre 2010

Ce ressenti a comme on l'a vu sa traduction juridique : les TAV. En revanche, la traduction expertale n'est pas aisée et d'innombrables mais justes questions doivent se poser : « *ce trouble, s'il existe, entraîne-t-il une traduction sur la valorisation du patrimoine immobilier des riverains ?* », « *quelle décote doit-on retenir ?* ». Justement, qu'en est-il de cette décote pour un projet d'une telle envergure ? On se doute que la notion de voisinage sera très largement entendue. Mais devons-nous aller jusqu'à déterminer une décote collective ? Les victimes subissent-elles réellement le même préjudice et sont-elles donc susceptibles de demander la même réparation ? D'après l'expert, il n'y aurait pas « *de justification technique. Une vision individualisée et une modulation des pourcentages doivent s'appliquer au regard des pratiques expertales* ». En effet, une seule source d'un trouble peut provoquer de nombreuses répercussions.

Pour traduire cette décote, l'expert propose deux approches. La première est une approche technique se décomposant en deux étapes. La première consiste à chiffrer la valeur vénale avant l'apparition du trouble, c'est-à-dire « *une somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée* »<sup>113</sup>. Ensuite, l'auteur préconise l'application d'un abattement. Au cas d'espèce, il le justifie par la « *proximité d'un ouvrage d'intérêt communautaire susceptible d'impacter son environnement immédiat* ». Ce dernier comprend 7 postes différents, à savoir : l'exposition au bruit, la privation éventuelle et nouvelle de jouissance, le risque lié à d'éventuels troubles à l'ordre public, l'exposition spécifique aux éclairages intempestifs, l'illiquidité du capital, la privation spécifique d'ensoleillement, la catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché. Pour chacun de ces postes, l'expert propose une fourchette de décotes qui varie en fonction de la permanence ou du caractère occasionnel du trouble (annexe 2).

L'autre approche est une approche comparative. Elle permet de mettre en place une étude objective et ce à l'aide de 5 étapes sur un projet comparable : « *recherche et présentation du projet à comparer au cas expertisé, détermination de la valeur immobilière d'avant-projet sans tenir compte du projet, détermination de la valeur immobilière de marché après la réalisation du projet, comparaison de la valeur de marché « après projet » avec la valeur immobilière d'avant-projet « actualisée »* »<sup>114</sup>. Une fois ces approches exposées, il convient d'apporter quelques observations.

---

<sup>113</sup> Michel Huyghe, *Traité de l'évaluation des biens*, 12<sup>ème</sup> édition, Le Moniteur, p.15.

<sup>114</sup> J.-J. Martel, « EURO 2016. L'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ? », Décembre 2010

## 2. Une méthodologie pragmatique mais sans réalité économique

L'approche préconisée par Monsieur Martel a le mérite de mettre en lumière la difficulté que rencontre l'expert à chiffrer ce trouble tant il est empreint de subjectivité. Suggérer l'établissement d'une étude préalable à la mise en place d'un projet d'une telle envergure semble pertinent. Cette dernière regrouperait en fait trois sous-études : une étude relative au marché actuel dans la zone concernée avant la mise en place du projet, une étude à long terme de l'impact que pourrait engendrer l'installation sur les prix pratiqués dans la zone et enfin une approche « micro » pour déterminer la nature du trouble et ses répercussions. Il conviendra de se demander si le trouble est permanent ou occasionnel, s'il s'agit réellement d'un préjudice ou d'une perte de chance. Cette étude serait intéressante car elle anticiperait d'éventuels contentieux et diminuerait les risques de troubles en adaptant le projet. Toutefois, elle ne pourrait être mise en place, notamment à cause de son coût, que pour les projets d'une proportion certaine. Or, la majorité des TAV ne trouve pas leur origine dans de pareils cas. On peut alors imaginer une modération du coût au regard de la source du trouble. Il est vrai que la méthodologie exposée a été pensée et réfléchie pour un projet spécifique. Ainsi, comprenons-nous que la mise en place de l'approche comparative soit particulièrement aisée dans un tel contexte. En revanche, il est nécessaire d'avoir un projet comparable, ce qui n'est pas toujours évident, notamment pour la construction de stades de football.

Dans l'approche technique, l'abattement est composé de plusieurs éléments. Cela est particulièrement intéressant car cela permet de moduler l'abattement par rapport à l'intensité du trouble. Cependant, il est à regretter le fait que cette proposition ne soit le reflet que de la situation exposée en exemple. Il ne vient pas proposer un abattement général avec des éléments pouvant s'appliquer et être modulés au cas par cas. À titre subsidiaire, l'auteur, pour le trouble lié au bruit, retient la distance entre le fonds impacté et la source de l'émission. Or, et lui-même l'admet, cette distance n'est pas forcément corrélée à une intensité du bruit. En effet, pour un tel trouble, il semble plus pertinent de retenir le décibel qui prend en compte la puissance du son émis, sans tenir compte de la distance. En revanche, et ce qui semble tout à fait convenable, c'est la préconisation d'une distinction de l'impact que peut avoir une privation d'ensoleillement, et par analogie d'un trouble visuel en général, en fonction de l'exposition, de la configuration ou type de bien affecté. À titre d'exemple, il explique qu'« *une maison sans jardin ou « primo accédant » exposée au nord sera proportionnellement moins affectée qu'une maison de standing avec jardin et terrasse à l'ouest* ». Il est cependant regrettable que l'établissement des fourchettes en pourcentage ne soit pas justifié par une démonstration mathématique ou

une étude statistique. On pourrait craindre que ces propositions de fourchettes soit le fruit de « dires d'expert », sans quelconque réalité économique. Toutefois, on comprendra plus tard que ce n'est pas chose aisée de justifier de tels calculs... En somme, et comme le dit très justement Monsieur Martel, « *l'expertise immobilière est une approche objective et technique qui n'a pas pour but de réparer un sentiment d'injustice* ».

## **B. La méthodologie canadienne : l'application d'une approche hédonique**

Face à une absence de solution au niveau national, il a semblé pertinent de regarder la situation Outre-Atlantique. Ce regard croisé permet d'appréhender le fonctionnement au Québec, province canadienne, face à une problématique de TAV (1) et de voir s'il existe ou non une méthodologie (2) pouvant être transposée en France.

### *1. L'aboutissement limité du modèle expertal québécois...*

La pratique de l'expertise dans un contexte de reconnaissance légale et professionnelle ouvre la voie à une transparence de la profession et à la propagation de méthodologies cohérentes et homogènes entre tous les professionnels de l'expertise. C'est donc dans cet environnement que les experts immobiliers également dénommés « évaluateurs agréés », évoluent au Québec. Leur corporation professionnelle est née d'une loi de 1962<sup>115</sup> permettant la création de leur statut. Cet ordre sera par la suite entériné par le Code des professions en 1973. Cette reconnaissance professionnelle et légale permet l'accès à un nombre conséquent de données. N'y-a-t'il pas meilleur outil, en expertise, que l'accès aux datas ? En effet, il existe deux principales bases de données Outre-Atlantique. La première est le système *Multiple listing service (MLS)*, système d'exploitation de données collectives exploitées par les Chambres et Associations du Canada. Elle permet de recenser quasiment l'intégralité des ventes immobilières nationales effectuées ces 20 dernières années. Pour que la recherche soit complète, les experts canadiens la couplent avec une autre base de données développée par la société JLR Solutions Foncières. À elle seule, l'entreprise diffuse environ 700.000 transactions immobilières réalisées par an au Canada, soit un data center de plus de 9 millions de références ! En France, un tel mécanisme paraît inconcevable. Quand bien même sont mises en place les bases comme PATRIM ou MIN/PERVAL avec un accès limité ou le

---

<sup>115</sup> Chapitre 104 de la Loi constituant la Corporation des évaluateurs agréés du Québec, sanctionnée le 13 juin 1969

lancement le 24 avril 2019 par la communication de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) de la base DVF diffusant l'intégralité des données foncières sur ces 5 dernières années. Dès lors, il n'est pas nécessaire pour les experts canadiens d'éterniser et de pousser les recherches pour trouver un nombre conséquent de références. Or, on le sait, en expertise, plus de références il y a, plus l'analyse sera juste et précise. C'est donc un outil plus que précieux dans ce métier.

Cet environnement n'est cependant pas aussi parfait qu'il en a l'air. En réalité, il existe deux « mondes » en évaluation immobilière au Québec. Le monde de l'évaluation privée, dans lequel évolue des sociétés privées qui doivent justifier de leurs honoraires auprès de leurs clients. Il est vrai, qu'on aurait pu penser que cet accès était facilité pour tous les professionnels. Or, Monsieur Puybouffat, analyste immobilier au Québec, a confié être confronté à un problème de budget, empêchant les acteurs de l'évaluation privée de consacrer toutes leurs ressources dans ce genre d'analyse. En revanche, le monde de l'évaluation municipale offre des moyens bien plus importants. Il faut savoir que le Québec est décomposé en diverses municipalités à l'intérieure desquelles un service d'évaluation est institué. Ce service permet en outre de financer deux grandes composantes du secteur local que sont les commissions scolaires et les organismes municipaux autrement appelé l'« impôt foncier ». Ainsi, grâce à cette mission ils possèdent toutes les données sur les immeubles constituant leur municipalité et l'accès est donc d'autant plus facilité.

## *2. ... et sa conséquence sur la méthodologie avancée pour les TAV*

Lorsqu'il est l'heure de s'appesantir sur les différentes pratiques utilisées au Québec, on se rend finalement compte qu'aucune méthodologie n'est réellement arrêtée pour la détermination de l'impact économique d'un TAV sur un bien immobilier. Cependant, il est souvent mis en avant et utilisé par les évaluateurs l'approche dite hédonique. Cette approche « décrit la relation entre le prix d'équilibre d'un bien hétérogène et ses caractéristiques »<sup>116</sup> et ce par le biais d'une analyse statistique, de type régression linéaire, de valeurs permettant de décomposer un événement de manière intrinsèque (qualité du bâtiment, âge, architecture) et extrinsèque (environnement, localisation etc..). C'est l'ensemble de ces éléments qui feront la spécificité d'un bien et qui servira de base pour constater l'impact d'un TAV.

---

<sup>116</sup> Resivalu : modèle hédonique de valeurs résidentelles pour région du Québec, par François Des Rosiers, janvier 1990

Une étude parue en 2003 ; « *Meta-Analysis of Airport Noise and Hedonic Property Values* » par Jon P. Nelson, a mis en œuvre cette approche pour déterminer l'impact d'un aéroport sur la valeur marchandes des propriétés avoisinantes. L'avantage de cette méthode est qu'elle permet de faire la différence entre les divers attributs des propriétés étudiées. Ainsi, un échantillon précis de références relativement comparables sera déterminé. L'objet de l'étude de Nelson est de prendre deux propriétés identiques à ceci près que l'une est situé près d'un aéroport. Cet environnement défavorable venant freiner les acheteurs, car sensibles à la tranquillité, devra alors se traduire par une baisse de la valeur marchande de la propriété. Cet abattement sera notamment déterminé à l'aide d'une analyse de prix hédonique. Plusieurs études ont mesuré cette valeur de manière empirique pour des aéroports situés dans d'autres pays comme l'Australie, les Pays-Bas, ou le Royaume-Uni. Soulevons un premier problème, relevé par l'auteur lui-même : il est de manière générale compliqué d'obtenir des comparables. Ils seront très souvent différents sur certains attributs et caractéristiques. Il reviendra alors à l'expert de procéder à des ajustements afin de déterminer un abattement objectif. À savoir « *la moyenne pondérée des subjectivités individuelles des agents économiques composants le marché* »<sup>117</sup>.

Cette étude a notamment été mentionnée dans un récent arrêt de la Cour du Québec le 2 octobre 2018<sup>118</sup>. Il s'agissait en l'espèce d'un recours collectif de plusieurs habitants contre l'installation, à proximité de leur propriété, d'un centre aérorécréatif. Pour mesurer l'impact de ce trouble, une expertise a été demandée par la partie demanderesse. À cet effet, Monsieur Bertrand Tremblay fut en charge d'établir un quantum qu'il estima à 15 000\$. Pour cela, il a étudié le marché et les ventes comparables dans le secteur. « *Les caractéristiques de chacune des propriétés étudiées le conduisent à mener des investigations au-delà de la seule municipalité de Saint-Cuthbert* ». En somme, il mentionne que ses conclusions ont été prises au soutien de l'étude de Nelson précédemment exposée qui « *conclut à une dépréciation de 9 à 12% de la valeur de chaque maison exposée au bruit aérien* » mais, rappelons-le, pour une exposition au bruit à hauteur de 75 dB. Il accorde également un pourcentage (sans en préciser la nature) différent en fonction de la distance des résidences par rapport aux pistes aménagées, allant de 10% pour la plus proche à 0% pour la plus éloignée (au-delà de 1,5 km). Ainsi, l'utilisation de la régression statistique semble particulièrement efficace. Cependant,

---

<sup>117</sup> *Resivalu : modèle hédonique de valeurs résidentelles pour région du Québec, par François Des Rosiers, janvier 1990*

<sup>118</sup> *Cour du Québec, « Division des petites créances », Chambre civile, 2 octobre 2018*

qu'en est-il pour un trouble « nouveau » ? La jurisprudence québécoise a créé une règle prétorienne dans une décision *Drew v. The Queen*<sup>119</sup>. Il s'agissait d'un cas d'expropriation tout à fait singulier. Il a été retenu une décote additionnelle de 10%. Or, il est précisé que cette dernière n'est pas accordée « *dans tous les cas d'expropriation, et ce n'est que dans les causes où il est difficile par suite de certaines incertitudes dans l'appréciation du montant de la compensation, qu'il y a lieu de l'ajouter à l'indemnité* ». On comprend alors que cette décote interviendrait à chaque fois que l'on se retrouverait devant un cas exceptionnel. Or, certains tendent à comprendre cet arrêt différemment : le seul apport de cet arrêt serait la reconnaissance de l'avis de l'expert dans de pareils cas.

## II. Les limites de l'émergence d'une nouvelle méthodologie

Dès lors, on l'a vu, aucune méthodologie en France ni même au Canada n'est réellement établie. Pour autant les TAV constituent une vraie problématique qu'il convient de résoudre. Cela passe par l'ébauche d'une réponse (A) et l'essai de son application pratique (B).

### A. Une possible trame expertale

Il n'a pas été aisé de par les moyens offerts, la limite de l'exercice du présent mémoire mais aussi de par la complexité du sujet, d'établir une méthodologie entièrement aboutie. C'est pourquoi il sera présenté une trame de méthodologie (1) dont il en découlera des observations (2).

#### 1. *La détermination d'une base indemnitaire*

Cette amorce de méthode expertale est née grâce à l'étude de différents ouvrages et revues. Elle est donc le fruit d'un mélange de réflexions à la fois juridiques<sup>120</sup> et expertales avec l'analyse des techniques française<sup>121</sup> et québécoise<sup>122</sup>. Cette ébauche méthodologique consiste dans un premier temps un « socle indemnitaire » et ce grâce à l'approche hédonique exposée plus haut (ou méthode par comparaison). Une fois établi, il conviendra d'appliquer au précédent résultat les différents pourcentages applicables en fonction du trouble identifié. Ainsi, on obtiendra notre abattement qu'il conviendra de

---

<sup>119</sup> *Supreme Court of Canada, 26 juin 1961, Drew v. The Queen*

<sup>120</sup> F. BERENGER, *Guide des troubles de voisinage*, Edilax, 2017.

<sup>121</sup> J.-J. Martel, « EURO 2016. L'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ? », Décembre 2010.

<sup>122</sup> « *Meta-Analysis of Airport Noise and Hedonic Property Values* » par Jon P. Nelson, 2003.

venir soustraire à la valeur vénale du bien impacté par le trouble. Dès lors, de manière plus explicite, en tout premier lieu, il est nécessaire d'établir le « socle indemnitaire », autrement dit, la base de la moins-value que constituerait le TAV sur le bien. Déterminer ce socle semble pertinent en ce qu'il reflète une réalité économique non négligeable. Pour se faire, il faut procéder avec la méthode de la comparaison<sup>123</sup>. À titre d'exemple, si le TAV, pour lequel l'expert est mandaté, est un trouble sonore engendré par une ligne à grande vitesse impactant la valeur d'une maison, il faudra se mettre en quête de références. Le référencement de toutes les maisons connaissant un trouble sera alors de rigueur et ce quand bien même ces références ne se trouveraient pas dans la même zone géographique. Cette recherche se fera à l'aide des bases de données comme PERVAL (base de données des notaires), PATRIM (base de données de la DGFIP), ou encore plus récemment sur la base de données DVF. Une fois ces références « *impactées par un trouble similaire* » recensées, il faudra par l'application de la méthode de la comparaison chercher des comparables cette fois-ci non affectés par un trouble. La différence de valeur entre ces deux données (impactées et non impactées) donnera une base indemnitaire mais sur laquelle il nécessitera d'apporter des corrections afin de subjectiver l'analyse.

## 2. *L'application d'un correctif grâce à différents facteurs*

Ainsi, dans un second temps, le trouble devra être corrigé. C'est pourquoi on s'accordera à identifier précisément le trouble dont il est question et ce au travers des différentes catégories proposées sur le schéma en annexe 3, à savoir : trouble visuel, trouble sonore, trouble olfactif et trouble environnemental et sanitaire. Une fois le trouble classé, ce dernier doit être confronté aux « *facteurs sine qua non* » permettant d'affiner le travail de recherche de comparables effectué en amont. Il a été volontairement choisi des termes généraux afin que chaque trouble soit concerné. Chacun de ces facteurs aura une traduction singulière en pourcentage et ce au regard des différents trouble.

Ainsi, le premier critère sine qua non est la fréquence, en effet, plus le trouble est permanent, plus le pourcentage retenu sera conséquent. Le trouble intermittent, quant à lui, est certes présent mais son impact ne peut être aussi important et devra donc être minoré. Dès lors, il a été établi pour chaque facteur une fourchette de pourcentages en fonction des troubles rencontrés. Les trouble visuel et environnemental et sanitaire,

---

<sup>123</sup> « Consiste à apprécier la valeur vénale d'un immeuble à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par les transactions ayant pour objet des immeubles similaires », *Traité de l'évaluation des biens*, Michel Huyghe, Le Moniteur, édition 2012.



compte tenu de leur nature, il ne peut être retenu qu'une fréquence permanente, soit respectivement 2,5% à 5% et 5% à 10%. S'agissant des troubles sonore et olfactif, il sera retenu pour une nuisance permanente 5% à 10% et 2,5% à 5% lorsque la nuisance est irrégulière. Ces différences de pourcentage se justifient de manière parfaitement objective. Un trouble visuel, sonore ou olfactif, certes déplaisant, ne peut pas avoir le même impact qu'un trouble environnemental ou encore sanitaire qui présente des risques pour la santé et donc pour la vie. Cependant, un trouble visuel est au quotidien plus supportable qu'un trouble sonore ou encore olfactif pour lesquels il est plus difficilement de faire abstraction et pour lesquels il conviendra de les majorer.

Le second critère est la gravité. Il se décompose en deux parties et aura le même impact et ce peu importe le trouble. Dès lors, le premier composant est le lieu. Il est de jurisprudence constante<sup>124</sup> que la nature d'un trouble ait une gravité plus conséquente dans un environnement incompatible avec sa nature. Le lieu peut également n'avoir aucun impact sur l'abattement retenu car l'environnement dans lequel le trouble évolue lui correspond. Dès lors, aucun pourcentage ne devra être retenu. Toutefois, dès qu'un trouble n'est pas dans son « environnement naturel », notamment un trouble urbain dans un milieu rural, il conviendra de retenir 2,5% à 5%. L'autre élément composant la gravité est le temps. Une légère surcote sera attribuée à un trouble ayant des incidences la nuit (2,5% à 5%) car l'on suppose que c'est à ce moment là d'une journée que l'on a le plus besoin de repos par rapport au jour (0% à 2,5%). En revanche, si le trouble est présent tant le jour que la nuit, il sera nécessaire de surcoter le pourcentage (5% à 10%). Les facteurs accessoires ne sont pas moins importants mais ne conditionnent pas le caractère anormal du trouble. En revanche, ils viennent le préciser car chaque trouble a sa particularité, voire ses facteurs aggravants. Par conséquent, on recense trois facteurs accessoires.

La distance semble être un critère important pour les troubles olfactif, environnemental et sanitaire, et visuel. Pour le premier, on peut estimer que l'odeur est moins présente à mesure que l'on s'éloigne de la source émettrice. On raisonnera alors en mètres et kilomètres. Le kilomètre permettra de retenir un pourcentage moindre (0% à 5%) que le mètre (5% à 10%). Le trouble environnemental et sanitaire est lui aussi sensible à ce critère. Dans l'entendement collectif, très souvent corroboré par les études scientifiques, plus on est proche de la source émettrice de pollution plus le risque est présent. Le syllogisme sera alors le même que pour le trouble olfactif mais la fourchette sera légèrement

---

<sup>124</sup> CA. Agen, 1<sup>er</sup> juillet 2009, *Jurisdata*, n°2009-010507.

surcotée au vu de la nature du trouble. On retiendra 7% à 10% pour les mètres et 2,5% à 5% pour les kilomètres. Enfin, ce critère peut également concerner le trouble visuel. Cependant ici, un aménagement doit être réalisé. Il semble pertinent de pratiquer un pourcentage de décote uniquement sur les m<sup>2</sup> affectés par le trouble. Entre autres, s'il est construit un immeuble en R+5 sur le fonds voisin d'une maison résidentielle lui gâchant la vue et l'ensoleillement et ce côté jardin et salon, seules ces surfaces devront être décotées. En effet, il s'agit des seules surfaces réellement impactées par le trouble. Il sera retenu les mêmes pourcentages que pour le trouble olfactif.

Le second facteur est la puissance qui concerne surtout le trouble sonore qui est le seul trouble mesurable. Ainsi, pour un son considéré comme bruyant (65 dB à 85 dB), une décote de 2,5% à 5% sera retenue. Pour une puissance supérieure à 85 dB, considérée comme dangereuse, 5% à 10% de décote devront s'appliquer.

Enfin, le troisième facteur à prendre en considération est l'atteinte sanitaire ou environnementale qui concerne les troubles éponymes. Dans ce critère, on regardera si l'atteinte environnementale ou sanitaire est supposée ou avérée. Dans ce dernier cas, le pourcentage de décote devra être bien plus conséquent (10% à 15%) que lorsque le risque est seulement avéré (5% à 10%). Ces ordres de mesures seront à appliquer au cas d'espèce. Par exemple, pour la distance, un plus grand nombre de kilomètres sera sans doute accepté pour un trouble environnemental que pour un trouble visuel ou olfactif. La fourchette peut paraître large mais l'expert est compétent. Après avoir franchi chacune des étapes, nous pouvons appliquer la formule suivante :

**1<sup>ère</sup> étape :** Résultat hédonique x addition des % d'anormalité = décote pour TAV  
**2<sup>nd</sup> étape :**  $VV^{125}$  de la maison avant l'apparition du trouble – décote pour TAV =  
nouvelle VV

## B. Une difficile mise en œuvre

Ce mémoire n'a jamais eu la prétention d'avancer une nouvelle méthodologie, le but étant d'amorcer des pistes de réflexion et ce en croisant différentes ressources et techniques. Cependant, rien ne garantissait que cette trame puisse être mise en œuvre (1) et ne connaisse pas, elle aussi, des observations et des critiques (2).

---

<sup>125</sup> *VV* = valeur vénale

### *1. L'impossible illustration de trame expertale proposée*

Quand bien même l'accès aux données des transactions immobilières se démocratise peu à peu, il fut très fastidieux voire impossible d'accéder à des données de qualité. C'est pourquoi l'ébauche de la méthodologie présentée plus haut n'a trouvé d'application ici.

Pour l'illustrer, il avait été question d'utiliser un exemple parlant et concret susceptible pour sûr d'obtenir des données. Le choix de l'exemple s'est tourné vers l'édification de la « Demeure du Chaos », musée d'art contemporain en 1999 (annexe 4). En effet, dans un tout autre contexte ce musée n'aurait posé aucune problématique particulière. Or, ce dernier fut installé au cœur d'un quartier résidentiel à Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69270). Les habitants du quartier se sont retournés contre le propriétaire du musée, jugeant ce dernier comme source de TAV et ayant un impact sur la valeur de leur propriété adjacente. Il semblait alors évident que des références seraient mises en exergue sur les différentes bases de données permettant ainsi d'appliquer la trame de méthodologie exposée. Une extraction PERVAL (annexe 5) a été demandée dans ce secteur afin de constater l'éventuel impact de cette structure sur les prix de l'immobilier dans le voisinage. Malheureusement, celle-ci n'a permis de mettre en évidence que deux données avant 1999 (date d'édification de la structure) et de nombreuses données, post 1999, trop éloignées passant de l'année 2000 à 2009. Ces périodes trop espacées par rapport à l'apparition de l'élément déclencheur du trouble ne peuvent être représentatives et, dès lors, l'application de la trame méthodologique n'a pu être mise en œuvre au regard de ces résultats.

D'autres exemples ont été recherchés et sont parus pertinents, suscitant de réels impacts économiques. C'est pourquoi les villages de Marsas, de Cavignac, de Laruscade (Gironde) ou encore de Ballée (Mayenne) ont semblé être de parfaits cas car victimes d'un TAV sonore dû à la mise en place de la LGV. Des investigations ont été menées sur les différentes plateformes de bases de données (PATRIM et DVF). L'interaction de la base DVF a permis d'accéder rapidement à des références classées en fonction des sections cadastrales, facilitant ainsi la recherche. Or, le point négatif est que la grande majorité des références trouvées correspondait des parcelles de forêts, de vignes ou de terrains. Les rares biens résidentiels étaient soit situés trop loin du trouble (ligne de fer en l'espèce), soit n'étaient pas en nombre conséquent pour déterminer une tendance (annexe 6).

De plus, lorsque des transactions paraissaient pertinentes, il était impossible de les exploiter correctement car il manquait des informations essentielles : le type de bien

(appartement/maison), la surface, le nombre de pièces... PATRIM palie ce manque d'information mais connaît aussi d'autres limites, telles que l'obligation d'insérer une adresse pour procéder à une recherche. Or, les sections cadastrales de la base DVF semblent plus appropriées pour ces investigations. Enfin, la plus grande limite à ces bases est celle du temps : la recherche des données sur DVF ne peut remonter que sur 4 ans contre 37 mois pour PATRIM. Autrement dit, ces bases ne nous permettent pas d'avoir suffisamment de recul pour constater quelque évolution sur les prix de l'immobilier (annexe 7).

## *2. Les observations et réflexions soulevées par cette difficulté*

Bien évidemment, cette trame de méthodologie n'a pas la prétention d'être parfaitement aboutie, ni de déterminer un abattement économiquement valable. Dans la première phase de la trame, plusieurs limites peuvent être relevées. En effet, si l'on est face à un TAV qui n'a pas d'équivalent, l'approche hédonique sera compliquée voire complètement impossible. Quand bien même, il existerait un trouble similaire, comme on l'a vu, l'accès aux données est tel qu'il ne permet pas encore de jouir de références en nombre et en qualité. Cette phase serait également plus appropriée à des troubles d'une certaine envergure : l'installation d'une usine, un aéroport, une autoroute etc...

S'agissant des « troubles mineurs » comme la construction d'un immeuble octroyant la vue d'une maison ou une atteinte à l'intimité de ses occupants, cette phase semblerait compliquée à appliquer. En effet, déjà parce qu'on se doute qu'il y aurait peu de transactions à la suite de l'apparition d'un tel trouble mais aussi parce que la recherche sur les bases de données serait fastidieuse. Comment repérer que ces parcelles ont été impactées par un trouble aussi mineur ? Cette phase devrait alors être mise de côté pour ces troubles et il conviendrait de se concentrer sur la seconde phase.

Or, ici aussi des limites apparaissent. La détermination des pourcentages est parfaitement empirique et n'est le reflet d'aucune réalité mathématique ou statistique. Il aurait fallu un important travail d'analyse jurisprudentielle pour chaque trouble mais aussi, et ce n'est pas toujours mentionné dans les jugements, trier ces informations selon la distance du trouble, des décibels, de la fréquence etc... Un travail titanesque donc...

Toutefois, cette méthodologie permet d'amorcer une trame. En effet, il semble pertinent de classer les troubles et de les confronter aux facteurs sine qua non et accessoires car chaque trouble est différent et mérite une analyse et une correction spécifique. On peut espérer un accès amélioré dans les prochaines années ce qui faciliterait la mise en œuvre d'une méthodologie plus sérieuse et aboutie.

## Conclusion

---

La théorie des TAV ne date pas d'aujourd'hui, elle a su montrer sa nécessité bien avant la modernisation de notre société. Ainsi et même si elle n'a pas été légalement reconnue, la théorie des TAV a l'avantage d'être une notion jurisprudentielle qui a su s'adapter aux différentes évolutions sociétales et juridiques. Nous l'avons vu, les notions de voisinage, de voisin ou encore d'anormalité du trouble n'ont cessé d'évoluer et ce eu égard à la mutation des problématiques apportées devant les tribunaux, reflet d'un changement des comportements, des mentalités et des pratiques de la société. Ainsi, le handicap d'une absence de reconnaissance légale se transforme en force pour faire de cette notion, une notion adaptable et modulable, sans jamais tendre vers la désuétude. Il réside toutefois quelques difficultés quand vient l'heure du contentieux : qui est le voisin ? Qui est la victime ? Qui est responsable ? Peut-on voir notre responsabilité exclue ou aggravée ? Il convient de reconnaître l'habileté des juges face à toutes ces questions. Ils ont été particulièrement adroits en déterminant, notamment, les différentes notions d'auteurs directs, intellectuels sans perdre de vue la nécessité d'un lien direct entre le trouble et l'auteur, même si quelques énormités ont pu survenir<sup>126</sup>.

Cependant, une difficulté considérable subsiste : la répercussion qu'un TAV peut avoir sur la valeur marchande d'un bien. Même si ce n'est pas systématique, ces derniers font souvent appel à des experts judiciaires. « *Évaluer c'est fixer l'éphémère et le volatile* »<sup>127</sup>. Or, parfois cette mission se révèle des plus compliquées. Pour pallier le vide juridique qui entoure les TAV, les experts français et leurs homologues québécois ont essayé de mettre en œuvre des solutions, très souvent pertinentes mais quelques fois critiquables. La réflexion développée à l'échelle de ce mémoire menant à l'ébauche d'une méthodologie a permis de démontrer que la question primordiale réside en l'accès aux datas. Dès lors, un accès équitable et de qualité aux données permettrait aux professionnels de l'évaluation de ne plus se retrouver démunis face à de telles problématiques. En effet, cela vaut pour les TAV, mais la question se pose aussi pour valoriser l'impact d'une servitude sur un bien immobilier par exemple. Cet accès ne résoudra pas toutes les limites certes, mais il permettrait aux experts de se concentrer sur d'autres détails que sur la recherche fastidieuse de données.

---

<sup>126</sup> CA. Paris, 28 janvier 2009, Jurisdata, n°2009-374860 ; un individu a été jugé responsable du trouble causé par l'odeur du cadavre d'un de ses parents

<sup>127</sup> *Traité de l'évaluation des biens*, Michel Huyghe, Le Moniteur, édition 2012.

## Bibliographie

---

### Ouvrages :

- BERENGER Frédéric. *Guide des troubles de voisinage*, Edilaix, 2017
- DECHEPPY-TELLIER Johan et GUILLAUME Johanna, *Le Droit des Contrats en Schémas*, Ellipses, 9 janvier 2017
- HUYGHE Michel, *Traité de l'évaluation des biens*, Le Moniteur, 12<sup>ème</sup> édition
- MÉMETEAU Gérard, *Droit des biens*, Le Manuel, édition 2018
- REBOUL-MAUPIN Nadège, *Droit des biens*, Hypercours - DALLOZ, 2018, p.344-375

### Dictionnaire :

- *Dictionnaire Larousse*, édition 2012
- *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 2014-2015,
- *Vocabulaire juridique*, Gérard CORDNU, Association Henri CAPITANT, 10<sup>ème</sup> édition

### Fiches d'orientation :

- *Antennes-relais : le risque de trouble peut parfaitement constituer en soi un trouble anormal de voisinage – Tribunal de grande instance de Nanterre 27 mai 2010 – AJDI 2010. 574*
- *Dalloz - Trouble de voisinage - Avril 2019*

### Textes :

- *Article 1240 du Code civil 2019 et JP n°18 et suivants*

### Mémoire :

- « *Éclairage sur l'évaluation et l'indemnisation des troubles anormaux de voisinage* »  
*par Marion TROUSSARD - Mars 2017*

### Articles :

- *Aide-mémoire n°304 – « Champs électromagnétiques et santé publique : stations de base et technologies sans fil », mai 2006, OMS*
- *Expertise immobilière : de nombreux exemples internationaux, 5 juillet 2017, Évalvé,*
- *Euro 2016. L'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ? Jean-Jacques MARTEL, décembre 2010,*

- *“Impact of radiofrequency radiation on DNA damage and antioxidants in peripheral blood lymphocytes of humans residing in the vicinity of mobile phone base stations”, juin 2017, Electromagnetic Biology and Medecine*
- *La base DVF donne accès aux prix de vente des biens immobiliers en France, Immobilier danger, par David LELLONG,*
- *La base PATRIM pour estimer la valeur d’un bien immobilier, Immobilier danger, par David LELLONG*
- *NELSON Jon P. « Meta-Analysis of Airport Noise and Hedonic Property Values», 2003*
- *Structurer la pratique de l’expertise en évaluation immobilière, une nécessité, 25 mai 2017, Évalvé,*

#### Cours :

- *GIRER Marion, Droit des bien, leçon 3 : « la propriété individuelle : limite du droit de propriété », Université numérique juridique francophone (UNJF), 2019*

#### Articles de revue :

- *AJDI 2010, « Antennes-relais : le risque de trouble peut parfaitement constituer en soi un trouble anormal de voisinage » p.574*
- *Gazette du Palais, Les troubles anormaux de voisinage, 2 sept. 2014, n° 180j1, p. 7*
- *Gazette du Palais, La « servitude de troubles normaux de voisinage », clé de relecture de la théorie des troubles anormaux de voisinage, Gaz. Pal. 2 sept. 2014, n° 190n1*
- *Gazette du Palais, Les troubles anormaux de voisinage comme troubles possessoires, Gaz. Pal. 2 sept. 2014, n° 190k0*
- *Gazette du Palais, Les troubles anormaux du voisinage comme application du droit commun de la responsabilité civile, Gaz. Pal. 2 sept. 2014, n° 190g9*
- *Gazette du Palais, Moyens de preuve en matière de trouble anormal de voisinage et de principe de réparation intégrale, LEDIU avril 2016, n° EDUC-316055-31604, p. 5*
- *Les troubles du voisinage : 1° partie (définition et régime) (art. 1244, al. 1) Clément BIZET, Doctorant, CEDCACE (EA 3457)*

#### Sitographie :

- <https://www.cairn.info/revue-economie-et-prevision-2013-1-page-1.htm>
- [https://www.academia.edu/35347298/Le\\_problème\\_posé\\_par\\_le\\_théorème\\_de\\_Coase\\_le\\_droit\\_de\\_l'environnement\\_et\\_l'intérêt\\_général\\_environmental](https://www.academia.edu/35347298/Le_problème_posé_par_le_théorème_de_Coase_le_droit_de_l'environnement_et_l'intérêt_général_environmental)

- <https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/a-quoi-ca-sert/>
- <https://www.etalab.gouv.fr/bercy-libere-15-millions-de-transactions-immobilieres-ouvrant-la-base-des-demandes-de-valeurs-foncieres>
- <https://www.jlr.ca/profil-entreprise.aspx?AspxAutoDetectCookieSupport=1>
- <https://www.realtor.ca/fr>
- [https://www.lemonde.fr/planete/article/2017/06/22/la-population-mondiale-atteindra-9-8-milliards-d-habitants-en-2050-selon-l-onu\\_5149088\\_3244.html](https://www.lemonde.fr/planete/article/2017/06/22/la-population-mondiale-atteindra-9-8-milliards-d-habitants-en-2050-selon-l-onu_5149088_3244.html)
- <http://www.priartem.fr/accueil.html>

Vidéos :

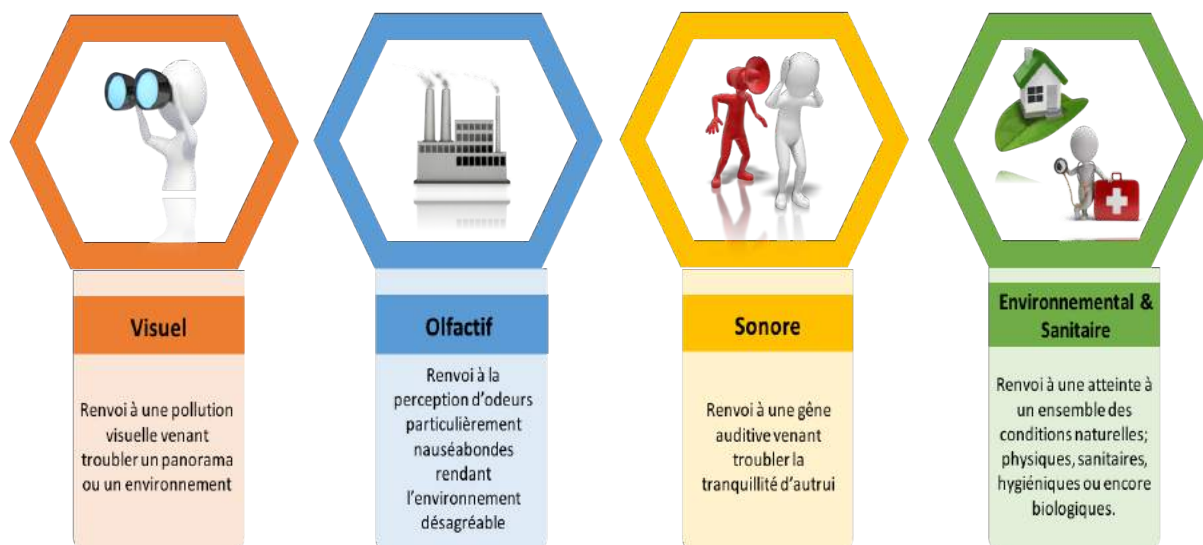
- <https://www.youtube.com/watch?v=S1wmJd-h9Dk>
- <https://www.youtube.com/watch?v=I8yIYYwuQb8>



## Annexes

### Annexes - Partie 1 Mémoire

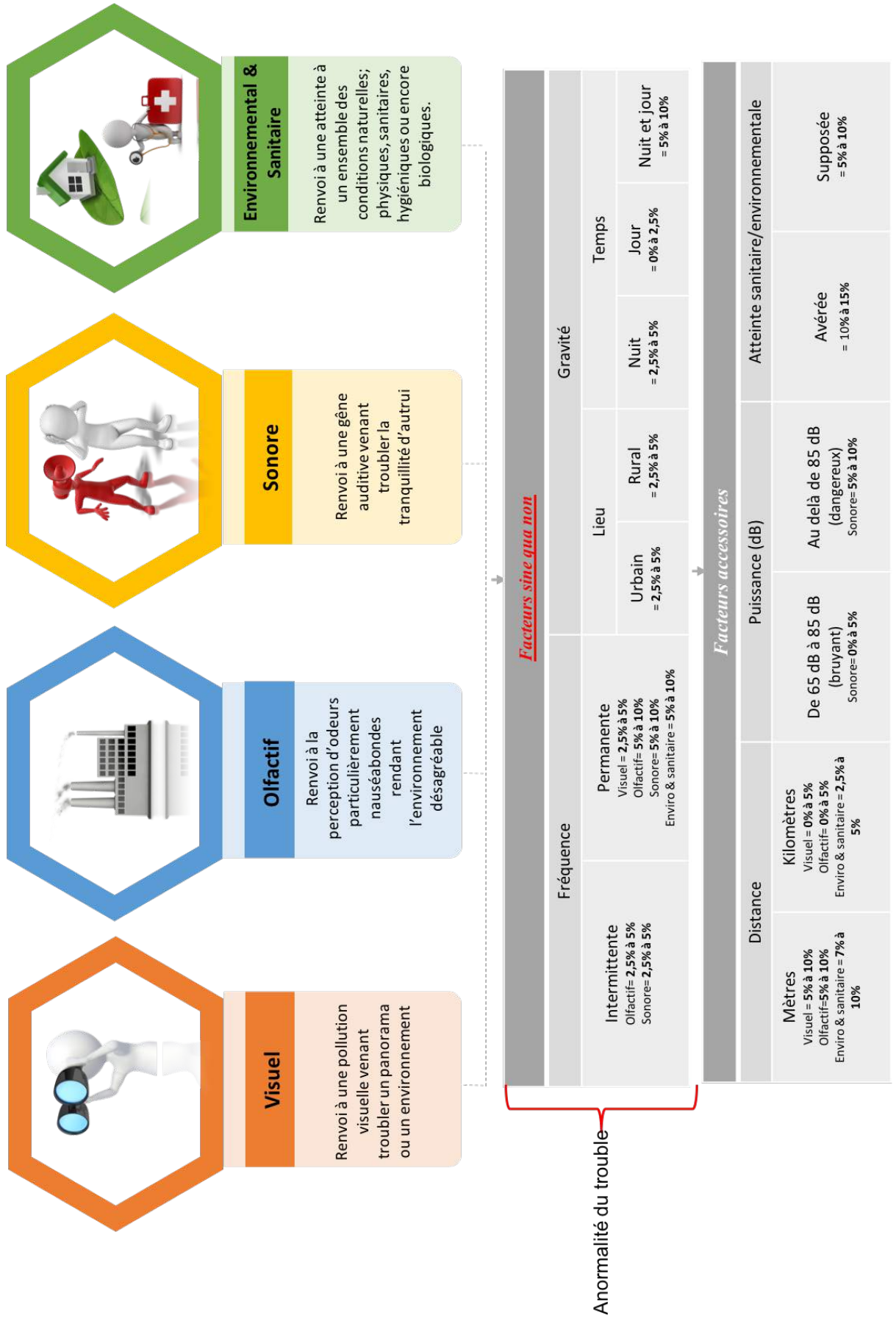
#### Annexe 1 : Schéma de la classification générale des troubles anormaux de voisinage ;



**Annexe 2** : fourchettes de pourcentage retenues par Jean-Jacques MARTEL dans son article « *Euro 2016. L'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?* » décembre 2010 :

1. L'exposition au bruit : 0 à 5 %
2. La privation éventuelle et nouvelle de jouissance : 0 à 5 %
3. Le risque lié à d'éventuels troubles à l'ordre public : 0 à 5 %
4. L'exposition aux éclairages intempestifs : 0 à 5 %
5. L'illiquidité du capital : 0 à 5%
6. La privation spécifique d'ensoleillement : 0 à 10 %
7. La catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché.

### Annexe 3 : Schéma de la classification générale des troubles anormaux de voisinage ;





**Annexe 4 : « La Demeure du Chaos », Saint-Romain-au-Mont-D'Or (69270)**



**Annexe 5 : Extrait de l'extraction PERVAL pour les transactions s'effectuant aux alentours de la « La Demeure du Chaos », Saint-Romain-au-Mont-D'Or (69270), avant et après sa création :**

17/09/2019 Recherche ventes | Perval.fr

# Perval.fr

Les références immobilières du Notariat

## 25 Références de ventes

Votre recherche  
 Type de bien : Maison  
 Périmètre : Voie  
 Adresse : 17 rue De La République (69270)  
 Saint-romain-au-mont-d'or (69)

[Evaluation manuelle](#)  
[Editer une fiche de debours](#)  
[Editer un compte-rendu](#)

[Carte des références](#) [Liste des références](#) [Détail des références](#) [Avants-contrats](#)

Colonne à filtrer  Texte de tri

<input checked="" type="checkbox"/>	Date de mutation	Adresse	Commune	Nb pièces	Surfaces	Surfaces terrain	Epoque de construction	Nb niveau	Réf. cadastr.	N/A	Prix vendeur	Prix actualisé	Prix m²	Prix m² actualisé	
<input checked="" type="checkbox"/>	28/03/2018	10 rue De La République	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	11	277 m²	537 m²	1914 / 1947	3	AC215	Ancien	645 05€	668 70€	2 329€	2 414€	
<input checked="" type="checkbox"/>	23/11/2017	55 rue De La République	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	2	89 m²	232 m²	1914 / 1947	2	AC178	Ancien	278 40€	291 07€	3 128€	3 270€	
<input checked="" type="checkbox"/>	08/09/2016	39 rue De La République	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	0	90 m²	46 m²	Inconnue	2	AC200	Ancien	314 55€	336 10€	3 496€	3 734€	

<https://www.perval.fr/contacter/vente-vente-diffuse-vente>

1/5



17/08/2019

Recherche ventes | Perval.fr

<input checked="" type="checkbox"/>	Date de mutation ▼	Adresse	Commune	Nb pièces	Surfaces	Surfaces terrain	Epoque de construction	Nb niveau	Ref. cadastr.	N/A	Prix vendeur	Prix actualisé	Prix m²	Prix m² actualisé	
<input checked="" type="checkbox"/>	21/11/2011	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	4	Surface Ok	423 m²	2011 / 2020	0	AC684	Neuf	305 000€	305 000€			17
<input checked="" type="checkbox"/>	11/10/2011	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	4	83 m²	443 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	303 900€	303 900€	3 661€	3 661€	18
<input checked="" type="checkbox"/>	29/09/2011	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	5	108 m²	549 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	328 600€	328 600€	3 043€	3 043€	19
<input checked="" type="checkbox"/>	20/01/2011	43 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	7	Surface Ok	315 m²	1948 / 1969	2	AC196	Ancien	200 000€	224 331€			20
<input checked="" type="checkbox"/>	10/12/2009	2 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	4	90 m²	1 260 m²		2	AC85	Ancien	210 185€	251 596€	2 335€	2 795€	21
<input checked="" type="checkbox"/>	26/07/2000	22 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	3	Surface Ok	188 m²		1	AC241	Ancien	114 337€	250 904€			22
<input checked="" type="checkbox"/>	28/03/2000	4 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	5	110 m²	1 182 m²	1948 / 1969	1	AC87	Ancien	106 714€	254 209€	970€	2 310€	23
<input checked="" type="checkbox"/>	17/09/1999	25 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	8	300 m²	311 m²	0000 / 1850	3	AC210	Ancien	224 862€	538 565€	750€	1 795€	24
<input checked="" type="checkbox"/>	30/12/1996	53 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	3	90 m²	113 m²	1850 / 1913	3	AC179	Ancien	38 112€	107 759€	423€	1 197€	25

<https://www.perval.fr/content/recherche-ventes-08/resultats#fn>

2/3

17/08/2019

Recherche ventes | Perval.fr

<input checked="" type="checkbox"/>	Date de mutation ▼	Adresse	Commune	Nb pièces	Surfaces	Surfaces terrain	Epoque de construction	Nb niveau	Ref. cadastr.	N/A	Prix vendeur	Prix actualisé	Prix m²	Prix m² actualisé	
<input checked="" type="checkbox"/>	18/07/2016	4 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	6	160 m²	1 182 m²	1970 / 1980	1	AC87	Ancien	425 000€	453 983€	2 656€	2 837€	4
<input checked="" type="checkbox"/>	18/09/2015	14 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	7	Surface Ok	1 720 m²	1914 / 1947	2	AC400	Ancien	63 280€	68 999€			5
<input checked="" type="checkbox"/>	08/04/2013	39 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	0	Surface Ok	146 m²	Inconnue	2	AC200	Ancien	228 500€	249 274€			6
<input checked="" type="checkbox"/>	27/03/2013	26 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	5	140 m²	499 m²	1914 / 1947	0	AC341	Ancien	280 000€	301 490€	2 000€	2 153€	7
<input checked="" type="checkbox"/>	13/03/2013	7 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	0	Surface Ok	2 645 m²	Inconnue	3	AC144	Ancien	714 650€	769 499€			8
<input checked="" type="checkbox"/>	15/10/2012	26 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	0	Surface Ok	165 m²	Inconnue	0	AC340	Ancien	314 500€	345 761€			9
<input checked="" type="checkbox"/>	21/09/2012	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	5	109 m²	536 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	326 600€	326 600€	2 996€	2 996€	10
<input checked="" type="checkbox"/>	30/04/2012	41 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	4	109 m²	147 m²		3	AC198	Ancien	152 000€	165 100€	1 394€	1 514€	11
<input checked="" type="checkbox"/>	15/03/2012	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	4	83 m²	426 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	315 000€	315 000€	3 795€	3 795€	12
<input checked="" type="checkbox"/>	09/03/2012	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	5	109 m²	592 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	345 220€	345 220€	3 167€	3 167€	13
<input checked="" type="checkbox"/>	27/12/2011	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	5	107 m²	535 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	317 200€	317 200€	2 964€	2 964€	14
<input checked="" type="checkbox"/>	22/12/2011	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	4	83 m²	414 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	302 100€	302 100€	3 640€	3 640€	15
<input checked="" type="checkbox"/>	02/12/2011	6 rue De La Republique	Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69)	4	83 m²	432 m²	2011 / 2020	2	AC684	Neuf	299 000€	299 000€	3 602€	3 602€	16

<https://www.perval.fr/content/recherche-ventes-08/resultats#fn>

2/3

## Annexe 6 : Base de données DVF

Source : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr>

## Annexe 7 : Base de données PATRIM

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16832>



## Autorisation par l'établissement ou l'entreprise de diffuser des informations le/la concernant

Je soussigné(e) Philippe FAVRE - REGUILLON exerçant les fonctions de  
Gérant du Cabinet IFC - EXPERTISE FAVRE-REGUILLON

au sein de l'établissement ou de l'entreprise .....

autorise BODIN Elisa ..... (nom et prénom de l'étudiant(e))

n'autorise pas ..... (nom et prénom de l'étudiant(e))

à utiliser les informations concernant l'établissement/l'entreprise, éventuellement dans les conditions suivantes :

Anonymisation des noms des personnes et de l'entreprise

autre :

.....  
.....

Cette utilisation s'effectue dans le cadre de son rapport de stage soutenu ou remis à l'Université de Perpignan Via Domitia (à l'antenne de Narbonne ou à l'École supérieure de l'Immobilier) qui s'intitule :

Une expérience professionnelle au cœur d'un  
Cabinet d'expertise immobilière : réalité d'un métier  
indispensable

Cette autorisation s'applique à l'utilisation suivante :

- Diffusion sans limitation de temps, sans but lucratif et en électronique du rapport de stage sur l'ENT de l'Université de Perpignan Via Domitia, en accès gratuit et restreint aux étudiants des Départements Droit de l'Immobilier et Droit de l'environnement et de l'urbanisme de l'Université de Perpignan Via Domitia.

A défaut d'autorisation accordée par l'établissement ou l'entreprise, l'étudiant conserve la possibilité de publier des informations concernant l'établissement/l'entreprise dans le corps du mémoire mais s'interdit auprès de l'établissement/l'entreprise de diffuser le rapport de stage au-delà des membres du jury de soutenance et des rapporteurs.

Fait à Lyon ..... le 21/06/2019

Signature précédée de la mention « bon pour accord » :

*Bon pour Accord*  
IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON  
19 avenue Cabias 69004 LYON  
SIRET : 634 369 764 00020  
Stratégies Immobilière,  
Foncière & Commerciale





## Autorisation par l'étudiant(e) de diffuser le rapport de stage établi et/ou le mémoire rédigé

### Autorisation de l'étudiant(e)

Je soussigné(e) Bodin Elisa (nom, prénom de l'étudiant(e)),

adresse mail : bodinelisa@gmail.com

téléphone : 07 25 46 23 75

auteur(e) du rapport de stage intitulé : Une expérience professionnelle au cœur d'un cabinet d'expertise immobilière : réalité d'un métier indispensable

auteur (e) du mémoire intitulé : Les troubles amormaux de voisinage : difficultés traduction juridique et expertale

- Certifie que la version électronique du rapport de stage et/ou que la version électronique du mémoire, diffusée(s) sur l'ENT, est (sont) conforme(s) à la (aux) version(s) remise(s) au jury, sauf corrections mineures sollicitées par le jury ;
- Certifie que mon rapport de stage et/ou mon mémoire est un document original fruit d'un travail personnel ;
- Certifie que les droits des auteurs des documents figurant dans mon rapport de stage et/ou mon mémoire sont respectés, et qu'ont été retirés les documents pour lesquels je n'ai pas obtenu de droits ;
- Autorise, sans limitation de temps, l'UPVD à diffuser, sans but lucratif et en électronique, mon rapport de stage et/ou mon mémoire sur l'ENT en accès gratuit et restreint aux étudiants, enseignants et personnels des Départements Droit de l'immobilier et Droit de l'environnement et de l'urbanisme de l'Université de Perpignan Via Domitia, dans les conditions suivantes :
  - Je renonce à toute rémunération pour la diffusion effectuée dans les conditions précisées ci-dessus.
  - Je conserve en revanche tous mes droits d'auteur, ainsi que les responsabilités afférentes sur le travail diffusé.

- Diffusion immédiate  
 Diffusion à partir du :

Fait à Lyon , le 26/06/2019

Signature de l'étudiant, précédée de la mention « bon pour accord » :

Bon pour accord

Bodin