

Objectivation et évaluation des troubles du voisinage

Partie 1 : notion de trouble anormal de voisinage

La théorie des inconvénients anormaux du voisinage est rattachée à l'article 544 du Code civil¹ et au droit de chacun de jouir paisiblement de son bien². Elle consacre une responsabilité, objective, fondée sur le constat « du dépassement d'un seuil de tolérance sans qu'il soit nécessaire d'imputer celui-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire »³.

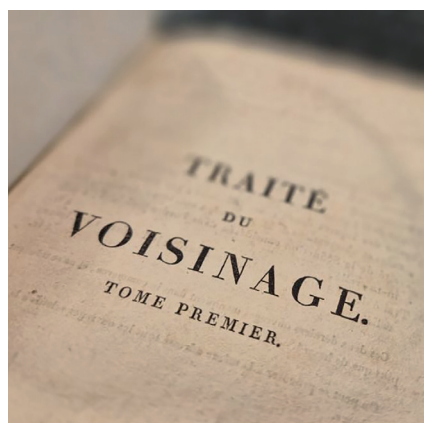
Il est de principe constant que « *nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* »⁴. La personne qui en est victime peut dès lors agir en indemnisation du préjudice estimé contre son auteur, peu importe d'ailleurs qu'il soit propriétaire ou pas, et même contre ce dernier quand bien même il n'est pas l'auteur du trouble, chacun étant tenu de répondre de ses agissements⁵. Le respect des dispositions légales⁶, des normes en vigueur, de la réglementation⁷, d'un règlement d'urbanisme⁸, la licéité⁹ de l'activité ou même son utilité pour une collectivité ne font pas obstacle à la reconnaissance du caractère "anormal" du trouble de voisinage¹⁰. La réalisation d'une construction, même conforme à son permis de construire, l'est toujours sous réserve du droit des tiers¹¹. À l'inverse, une irrégularité, quelle qu'en soit la nature, n'entraîne pas *ipso facto* l'existence¹² d'un trouble du voisinage.

La notion "d'anormalité" est ainsi plurielle : son appréciation est fonction des circonstances de temps, de lieu¹³, de gravité et de répétition¹⁴. Sa caractérisation nécessite de dépasser la plainte subjective ou la prise en compte de la seule individualité pour articuler données environnementales et critères psychologiques standardisés.

Cet article en deux parties propose une double lecture : technique et cli-

nique des troubles du voisinage et suggère – en creux – un protocole d'objectivation pour une évaluation améliorée.

La première partie vient actualiser nos précédents écrits qui catégorisaient alors les différents troubles¹⁵ et en proposaient une grille d'appréciation pécuniaire. Il est ainsi réalisé aussi bien un tour d'horizon des décisions judiciaires de ces cinq dernières années qu'un rappel des différents points permettant la juste appréciation des troubles anormaux du voisinage. La seconde partie de cet article, à paraître dans le numéro 184 de la *Revue Experts*, s'attarde sur la nécessaire objectivation du trouble anormal de voisinage et ce afin de mieux l'estimer.



« *Traité du voisinage considéré dans ses rapports avec l'Ordre Judiciaire* » de Jean-François Fournel (1799).



Philippe Favre-Réguillon
Expert en évaluation de préjudices immobiliers près la cour d'appel de Lyon
Membre de la RICS
Certifié REV



Élodie Grand
Psychologue clinicienne
Master 2 de psychologie clinique et psychopathologie à L'université Lyon 2

1. LE TROUBLE ANORMAL DU VOISINAGE

Il y aurait donc un trouble avéré du voisinage lorsque l'activité, même licite, d'une personne cause à son voisin¹⁶ ou à son environnement un dommage qui excède la mesure des inconvénients normaux de voisinage¹⁷. Déjà, en son temps, Sigmund Freud¹⁸ soulignait que la souffrance la plus difficile à supporter est celle causée par autrui et il plaçait précisément le voisin au rang de ces difficultés. Le trouble peut être proposé comme un symptôme, à savoir l'empiètement de l'espace intime d'un sujet, au regard de normes communes de coexistence. Cliniquement, la plainte en justice cristallise une souffrance individuelle et sociale qui, sans cadre d'appréciation comme d'évaluation raisonné, reste difficile à consacrer.

La mise en œuvre de la responsabilité du trouble requiert donc sa démonstra-

tion qui incombe au plaignant¹⁹ à qui il revient d'établir :

- que le trouble est imputable à la propriété voisine ;
- que son anormalité est caractérisée au regard de son degré d'importance, de persistance et de récurrence²⁰.

À la demande de la victime, intervient l'expert amiable, évaluateur à même de chiffrer le préjudice s'il ne peut y être remédié, tant en perte de valeur vénale du bien immobilier (ou foncier) concerné que, le cas échéant, de valeur locative (notion de trouble de jouissance²¹), et inversement. Le trouble de jouissance est temporaire et chiffré de son apparition jusqu'à sa cessation sinon son indemnisation judiciaire (illustration 1).

2. PERTE DE VALEUR VÉNALE VERSUS TROUBLE DE JOUISSANCE

Ainsi, les deux notions de perte de valeur et/ou de trouble de jouissance sont distinctes. La première s'apprécie au regard de la dévalorisation « définitive » du bien immobilier consécutive à l'apparition du trouble de voisinage, partant du principe – fondamental – qu'il ne peut être résolu par une démolition (par exemple) de la construction incriminée (cas du trouble visuel) ou par un aménagement particulier. L'indemnisation de la seconde considère une durée de « non pleine utilisation » et ne doit pas être confondue avec la perte irrémédiable de valeur vénale.

Pour exemple, la victime d'un trouble anormal du voisinage peut avoir été obligée de se reloger durant de longs mois voire plusieurs années avant qu'une décision judiciaire ne soit rendue. Le trouble de jouissance peut également avoir été généré par des odeurs particulièrement désagréables un temps donné,

dont il convient de déterminer le préjudice pécuniaire avec une date de début et une autre de fin, étant possiblement déduite la période estivale de fermeture, « pour des raisons statistiques »²² du restaurant source du trouble. Ce temps peut être très long (une décennie) et emporter finalement réparation à hauteur de 70 000 euros au titre des nuisances olfactives et sonores²³.

Peuvent donc être consacré, judiciairement, aussi bien :

- le trouble de jouissance et la perte de valeur vénale ;
- le seul préjudice de jouissance lorsque le trouble de voisinage est résolu (pas d'impact définitif sur la valeur vénale) ;
- la seule perte de valeur vénale du bien parce que les plaignants ont omis, par méconnaissance ou mal conseillés, d'évoquer le trouble de jouissance additionnel.

3. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

3.1. Une évaluation complexe

La méthodologie mise en œuvre pour déterminer la perte de valeur vénale est d'apparence simple : elle consiste à identifier le différentiel pécuniaire avant versus après l'apparition du trouble²⁴, sur un bien immobilier ou foncier. Aussi, en l'absence de toute justification de l'état antérieur (notamment de production de photographies²⁵) rien ne permet à l'expert de mesurer de façon tangible l'importance du trouble et son impact financier, et encore moins au juge de l'avaliser *in concreto*²⁶.

Le technicien peut s'associer toutes les techniques permettant de bien différencier l'après de l'avant, telles que le recours, en matière d'impact visuel, à un héliogramme²⁷ pour identifier un

moindre ensoleillement. Mais là n'est pas réellement l'essentiel car la perception humaine d'une gêne ou d'une perte d'intimité ne se réduit pas au seul résultat d'une équation, aussi complexe soit-elle. L'édification d'un simple mur, trop long et/ou trop près, trop haut ou trop laid (préjudice esthétique²⁸) par la propriété voisine peut ne pas occulter (ou si peu) la luminosité naturelle mais suffire à créer un réel sentiment d'oppression²⁹ sinon de gêne indemnisable.

La perception d'une nuisance (occultation de luminosité, bruit, odeur, etc.) est façonnée par l'histoire singulière de vie du sujet. Aussi, le ressenti de chacun face au trouble oscille sur un continuum du supportable à l'insupportable. Par exemple, un type de bruit peut réactiver plus ou moins consciemment une angoisse chez l'un et passer inaperçu chez l'autre. Chaque individu a un seuil de tolérance face au stress qui lui est propre et lorsqu'il est dépassé, on observe un comportement sous forme d'hyper ou hypo réaction.

Imaginons deux plaignants face à un trouble du voisinage : le premier présente alors un comportement d'hyper vigilance constante, le second des symptômes de fatigue chronique. Et pourquoi ne pas inclure un troisième voisin qui lui semblerait tolérer la situation : une hyper tolérance mais qui, en santé mentale, correspond à une incapacité à poser des limites ? En lien, soulignons que certains troubles du voisinage peuvent même fonctionner comme des troubles d'appel : des nuisances répétées du « troubleur » cherchant à susciter des réponses sociales. Les nuisances ne concernent plus désormais seulement le repos à domicile mais aussi le télétravail. L'espace privé est devenu, post-Covid, également professionnel : ce qui augmente la durée d'exposition au trouble avec un retentissement conséquent au niveau cognitif (problème de concentration, d'attention, etc.).

La démarche d'évaluation est donc complexe car elle nécessite de l'évaluateur d'articuler des données environnementales et des critères psychologiques. Il s'agit dans ce cadre d'objectiver la plainte subjective car le plus souvent individuelle, en identifiant suffisamment de termes de comparaison, *ante* et *post* préjudice pour caractériser la dépréciation. En leur absence, il n'est pas anodin de le rappeler car le bon sens peut faire

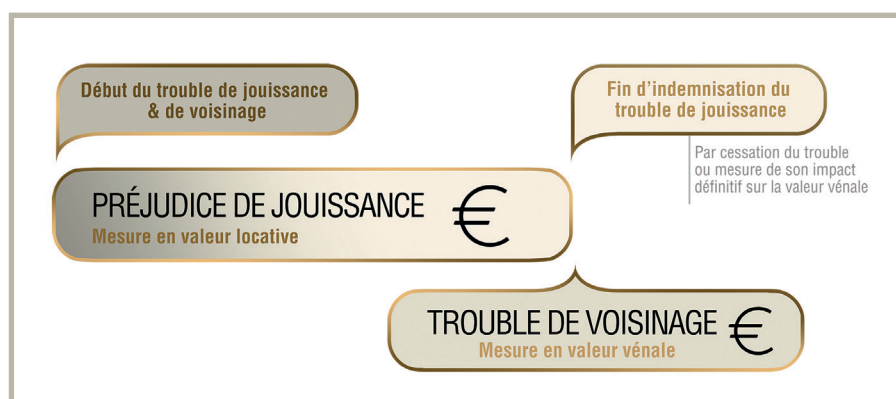


Illustration 1 : les différents préjudices.

défaut à quelques plaignants de surcroît mal conseillés, la démonstration du préjudice est impossible et ne peut générer qu'un rejet judiciaire³⁰.

De plus, en cas de saisine par le tribunal d'un expert non spécialisé en évaluation immobilière, qui constate le trouble et son anormalité mais ne fait que mention d'une dépréciation sans pour autant l'assoir sur des éléments techniques probants, le rejet³¹ est, là encore, la sanction pour le moins sévère d'une démarche contentieuse, certes fondée, mais non pécuniairement ni techniquement étayée³².

L'évaluation des troubles du voisinage revêt intrinsèquement une marge d'appréciation que seul un travail minutieux d'étude et parfaitement méthodique du praticien dûment formé peut réduire. C'est ce pourquoi de nombreuses décisions ont pu froidement exclure des évaluations fantaisistes ou partielles³³ sous forme de simples attestations³⁴ d'ordre général³⁵ produites par des agents immobiliers³⁶ voire des notaires³⁷, jugés incompetents car non empreintes des garanties et éléments de technicité et d'impartialité



Illustration 2 : les quatre catégories de troubles de voisinage.

qu'offre l'expertise judiciaire³⁸ sinon fournies par un expert judiciaire amiablement désigné, en amont, par l'une ou l'autre des parties. Et idéalement par les deux, bien entendu, lorsque celles-ci parviennent à s'accorder³⁹.

Les évaluations sont nécessairement réalisées en application de différentes méthodes expertales adaptées au cas

d'espèce telles que la valeur de reconstruction, de « la rentabilité immobilière en déterminant le revenu de l'immeuble et le taux de capitalisation applicable à ce revenu aboutissant ainsi à une valeur vénale »⁴⁰ (méthode par capitalisation) ou encore, plus classiquement, selon une approche comparative.

3.2. Appréciation pécuniaire des troubles du voisinage

Dans notre précédente étude⁴¹, nous identifions quatre sources catégorielles de troubles (illustration 2) : sonore, visuelle, olfactive et sanitaire.

Nous proposons ensuite divers abattements sur la valeur vénale (illustration 3), non seulement par catégorie de troubles mais également en fonction de critères d'appréciation tels que la fréquence (intermittence versus permanence), la durée (jour versus nuit) et leurs intensité et incidence, lesdits troubles pouvant se cumuler et les abattements s'additionner.

Dans cette actualisation du sujet, notre grille d'appréciation pécuniaire des troubles du voisinage est adaptée se-

Grille d'appréciation pécuniaire des troubles de voisinage

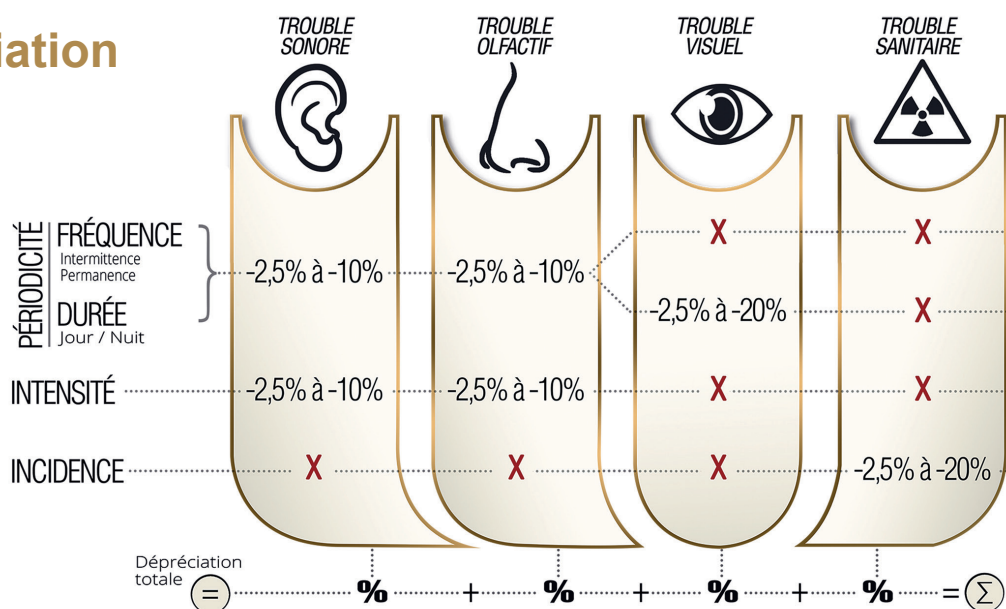


Illustration 3.

Comment lire la grille d'application ?

S'il est à prendre en compte le trouble sonore, celui-ci s'apprécie sur la base de 3 critères principaux : la fréquence (intermittent / permanent) du trouble, sa durée (jour / nuit) et son intensité exprimée en décibels. Plus ces éléments sont importants, plus les pourcentages sont élevés et peuvent, en sus, se cumuler. Le trouble olfactif se mesure lui en fonction des mêmes éléments d'appréciation. Le trouble visuel se mesure uniquement sur la durée et le trouble environnemental (ou sanitaire) en fonction de l'incidence sanitaire. Les fourchettes de pourcentage proposées, sont ceux couramment observés, sauf à adapter l'abattement à l'espèce.

lon les plus récentes décisions judiciaires étudiées, mais également en considération du fait que le trouble est rarement apprécié de façon isolée mais bien plurielle : sonore + visuel, visuel + olfactif ou encore sonore + visuel + olfactif, etc.

Ces critères, là évoqués pour mesurer toute dépréciation immobilière, rejoignent ceux du trouble psychique dont l'évaluation procède tout autant de la durée, de l'intensité, de la fréquence et du retentissement. Des syndromes liés à l'environnement (exemple du « syndrome éolienne ») montrent comment plusieurs symptômes peuvent être regroupés face à une exposition.

Exemple 1 : Monsieur Z. fait l'acquisition d'un bien immobilier composé d'une maison d'habitation et d'un hangar. Ce bien était initialement bordé par un champ de maïs. Quelques années plus tard, un promoteur obtient un permis de construire pour un ensemble immobilier de 77 lots, compris les stationnements. Le programme immobilier est édifié. Sont retenus par le juge d'appel⁴² :

- Au titre du trouble visuel : la promiscuité d'un des bâtiments par rapport à la limite séparative de la maison avec atteinte à la sphère personnelle voire intime caractérisée, effet de masse et de masque visuel dû à la proximité des maisons en bande, existence de vues depuis l'étage des bâtiments édifiés (pour rappel, amplitude d'abattement comprise entre - 2,5 et - 20 %).

- Au titre du trouble sonore : nuisances retenues avec la présence de familles en proximité immédiate (pour rappel, amplitude d'abattement comprise entre - 5 % et - 20 %).

→ Le juge retient un préjudice de 100 000 euros (25 % d'abattement).

Exemple 2 : la société T. a élaboré un projet d'implantation de trois éoliennes industrielles de 120 mètres de hauteur et d'une puissance de 2 mégawatts (MW) chacune. Les travaux de construction réalisés, les riverains assignent cette société en dégradation de leur cadre de vie en raison de l'impact visuel et paysager, des nuisances acoustiques subies et des risques graves pour leur santé. Sont retenus par le juge d'appel⁴³ :

- Au titre du trouble visuel : des préjudices importants et notamment des clignotements de jour comme de nuit, facteurs aggravants ayant une incidence certaine sur l'habitabilité.

- Au titre du trouble sonore : la permanence de celui-ci.

→ Le juge retient un préjudice majeur de 54 000 euros (30 % d'abattement, sur un des biens, de nombreux autres étant visés par la décision).

La seconde partie de cet article est à retrouver dans le numéro 184 (septembre 2026) de la Revue Experts.

NOTES

1. Cour d'appel de Rennes, 12 mars 2024, n° 17/03596.
2. Cour d'appel d'Amiens, 26 mars 2019, n° 17/03407.
3. Tribunal judiciaire de Saint-Pierre de la Réunion, 29 décembre 2025, n° 23/03136 et cour d'appel de Rennes, 24 janvier 2023, n° 20/05152.
4. Cour de cassation, chambre civile 2, 19 novembre 1986, n° 84-16.379.
5. Cour d'appel de Toulouse, 8 juillet 2021, n° 20/01384.
6. Tribunal judiciaire de Bordeaux, 10 juillet 2025, n° 23/09270.
7. Cour d'appel d'Amiens, 26 mars 2019, n° 17/03407.
8. Cour d'appel de Bordeaux, 24 novembre 2025, n° 23/03008 et cour d'appel de Montpellier, 18 juin 2024, n° 21/03375.
9. Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 juin 2025, n° 22/00208.
10. Tribunal judiciaire de Besançon, 24 juin 2025, n° 23/00688.
11. Cour d'appel de Montpellier, 18 juin 2024, n° 21/03375.
12. Cour d'appel de Chambéry, 7 mai 2025, n° 23/00283.
13. Tribunal judiciaire de Draguignan, 4 juillet 2025, n° 21/03396.
14. Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 juin 2025, n° 22/00208.
15. Philippe Favre-Réguillon et Élixa Bodin, « Proposition de grille d'appréciation pénuculaire des troubles anormaux du voisinage », *Revue Experts*, n° 153, décembre 2020, pp. 25-32.
16. Tribunal de grande instance de Nanterre, 14 mai 2004, n° 01/14115.
17. Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 25 février 2016, n° 15/00811.
18. Sigmund Freud, *Malaise dans la civilisation* (première publication, Das Unbehagen in der Kultur, Internationaler Psychoanalytischer Verlag, 1930, Vienne, 136 pages).
19. Tribunal judiciaire de Saint-Pierre de la Réunion, 29 décembre 2025, n° 23/03136 ; tribunal judiciaire de Marseille, 18 décembre 2025, n° 23/03641 ; cour d'appel de Lyon, 17 juin 2025, n° 23/05261 ; tribunal judiciaire de Mulhouse, 29 avril 2025, n° 23/00196 ; cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27 mars 2025, n° 21/01048 et cour

- d'appel de Bordeaux, 24 novembre 2025, n° 23/03008.
20. Tribunal judiciaire de Mulhouse, 29 avril 2025, n° 23/00196.
21. Cour d'appel de Paris, 7 mai 2025, n° 22/07333 ; cour d'appel de Toulouse, 8 juillet 2021, n° 20/01384 et cour d'appel d'Amiens, 26 juin 2025, n° 23/03496.
22. Cour d'appel de Paris, 7 mai 2025, n° 22/07333.
23. Cour d'appel de Caen, 27 novembre 2025, n° 22/00763.
24. Tribunal administratif de Poitiers, 7 mai 2025, n° 2300202.
25. Cour d'appel de Nîmes, 6 juillet 2010, n° 08/02108.
26. Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 10 novembre 2022, n° 21/06492 ; cour d'appel de Poitiers, 2 juillet 2024, n° 22/02646 et cour d'appel de Bordeaux, 24 novembre 2025, n° 23/03008.
27. Cour d'appel de Poitiers, 2 juillet 2024, n° 22/02646.
28. Tribunal judiciaire de Saint-Pierre de la Réunion, 29 décembre 2025, n° 23/03136.
29. Cour d'appel de Poitiers, 14 janvier 2020, n° 18/00156 et cour d'appel de Poitiers, 2 juillet 2024, n° 22/02646.
30. Tribunal judiciaire de Nice, 29 avril 2025, n° 22/03399 ; cour d'appel d'Orléans, 18 mars 2025, n° 22/02365 et cour d'appel de Bordeaux, 25 novembre 2024, n° 22/00969.
31. Tribunal judiciaire de Mulhouse, 29 avril 2025, n° 23/00196, l'évaluateur faisant mention de cette dépréciation sans pour autant l'étayer d'une quelconque estimation immobilière ni autre pièce utile permettant d'emporter la conviction du juge du fond.
32. Cour d'appel de Nancy, 21 mai 2019, n° 18/01266.
33. Cour d'appel de Pau, 10 septembre 2024, n° 22/01305.
34. Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 25 septembre 2020, n° 18/01388.
35. Tribunal de grande instance de Nanterre, 15 septembre 2011, n° 08/09530.
36. Tribunal de grande instance de Saint-Brieuc, 21 mai 2019, n° 17/01501 ; tribunal judiciaire de Draguignan, 7 novembre 2024, n° 21/01018 ; tribunal judiciaire d'Évry, 30 septembre 2024, n° 20/01152 et cour d'appel de Poitiers, 19 mai 2020, n° 18/00928.
37. Cour d'appel de Caen, 2 avril 2024, n° 22/02682 et cour d'appel de Montpellier, 9 mai 2017, n° 15/03022.
38. Cour d'appel d'Amiens, 26 juin 2025, n° 23/03496 et cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 juin 2025, n° 22/00208.
39. Philippe Favre-Réguillon, Serge Vitali et Samuel Becquet, « Les nouveaux visages de l'expert judiciaire après le décret du 18 juillet 2025 », *AJDI*, Dalloz, dossier, novembre 2025, n° 11, pp. 746-749 et pp. 753-757.
40. Cour d'appel de Nîmes, 26 juin 2012, n° 11/00422.
41. Philippe Favre-Réguillon et Élixa Bodin, « Proposition de grille d'appréciation pénuculaire des troubles anormaux du voisinage », *Revue Experts*, n° 153, décembre 2020, pp. 25-32.
42. Cour d'appel de Pau, 10 septembre 2024, n° 22/01305.
43. Cour d'appel de Rennes, 12 mars 2024, n° 17/03596.