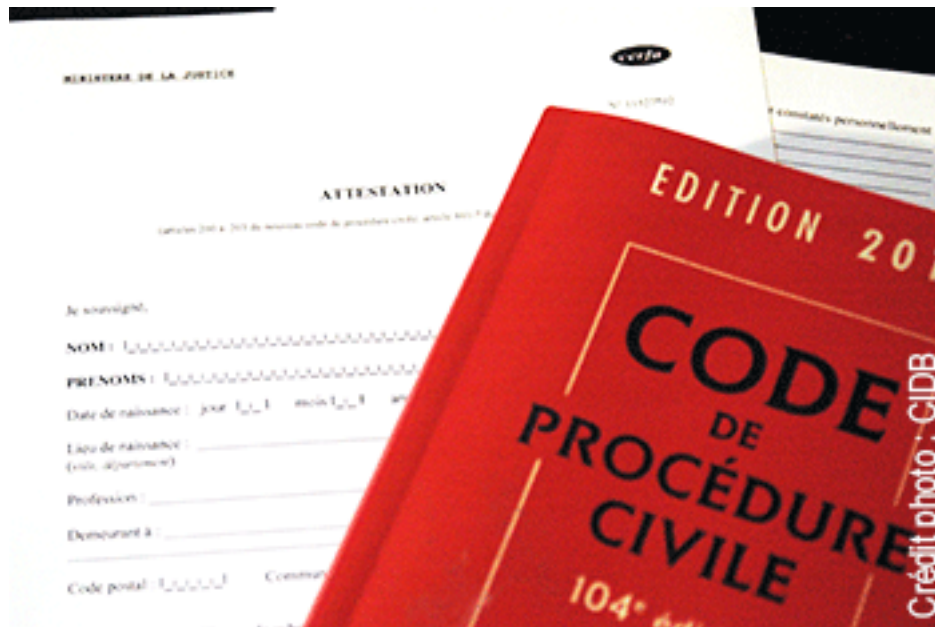


LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n°1 : De la difficulté de prouver les troubles anormaux de voisinage

Janvier 2016. Décision n°1 : Tribunal d'Instance de CHARENTON-LE-PONT, 15 mai 2015, Epoux X. c/ Mme Y. et M. Z. (de la difficulté de prouver les troubles anormaux de voisinage)

Les bruits de la vie quotidienne et ceux des animaux de compagnie en particulier sont inhérents à la vie en habitat collectif. Ils doivent par conséquent être tolérés par les voisins à condition de ne pas excéder certaines limites fixées notamment par le juge civil. Dans le cas inverse, ils sont, même en l'absence de faute, qualifiés de « troubles anormaux de voisinage » et les personnes jugées responsables de ces troubles sont condamnées par les tribunaux civils (Juridiction de Proximité, Tribunal d'Instance, Tribunal de Grande Instance) non seulement à les faire cesser mais à indemniser leurs victimes.

Encore convient-il pour les demandeurs en justice de rapporter la preuve des troubles anormaux de voisinage qu'ils allèguent et là n'est pas la moindre des difficultés.

Les Epoux X. affirmaient être victimes d'importantes nuisances causées par leur voisine « à savoir, aboiements répétés de son chien, besoins de ce dernier réalisés sur le balcon, raclements de chaises permanents, déplacements de meubles, déchets sur le balcon, ou encore, musique à fort volume avec fenêtres ouvertes ».

En l'absence de constat d'huissier de justice, ou d'autres attestations de témoignage que celles produites, le Tribunal d'Instance de CHARENTON a cependant considéré que les demandeurs ne rapportaient pas la preuve de troubles anormaux de voisinage.

Il les a donc déboutés de leur demande en réparation et condamnés aux dépens.

I. - Présentation de l'affaire

1° - Les faits

Avant de saisir le juge, les demandeurs avaient mis en œuvre différentes démarches amiables pour tenter de faire cesser les troubles, dans un premier temps auprès de leur voisine, puis de tiers : son bailleur, le syndic de copropriété et enfin le service d'hygiène de la Commune de MAISONS-ALFORT. Afin, d'informer ces différents interlocuteurs, les demandeurs avaient envoyé des lettres recommandées et avaient sollicité la mise en place d'une médiation. En parallèle, ils avaient déposé deux mains courantes au commissariat de police du quartier.

2° - La procédure

Les troubles persistant, les époux X. avaient alors saisi le Tribunal d'Instance de CHARENTON. Ils assignaient leur voisine, responsable des troubles, ainsi que son bailleur en raison de la carence de ce dernier à faire cesser les comportements de sa locataire et demandaient la cessation des troubles anormaux de voisinage et la condamnation de leurs adversaires au versement de dommages et intérêts et de diverses sommes correspondant aux frais engagés pour la procédure.

Au soutien de leurs prétentions, les demandeurs invoquaient la **théorie du trouble anormal de voisinage**. Cette théorie est une création dite « prétorienne » de la Cour de cassation dans la mesure où elle ne s'appuie sur aucun texte légal. Il s'agit d'un cas de responsabilité sans faute ou objective en vertu duquel, dès lors que la relation de voisinage et le dommage ne font aucun doute, seules la réalité du trouble et son anormalité doivent être prouvées.

Or, en l'espèce, c'est précisément la preuve de l'existence même du trouble anormal qui faisait difficulté.

3° - La décision du juge

Les parties avaient utilisé des témoignages de voisins pour alléguer leurs prétentions. Les témoignages des demandeurs étaient conformes aux formalités prescrites à l'article 202 du Code de procédure civile, contrairement aux témoignages produits par la défenderesse. Pour cette raison, les demandeurs soutenaient que les attestations de la défenderesse étaient nulles.

Le Tribunal de CHARENTON a rappelé à cette occasion que :

- les dispositions de l'article 202 du Code de procédure civile n'étaient prescrites à peine de nullité que pour autant que qu'on pouvait faire état d'un grief ;
- en présence de preuves de même valeur, le nombre l'emportait.

Estimant que la preuve du trouble anormal de voisinage n'était pas rapportée, il a débouté les Epoux X. de l'ensemble de leurs demandes. Il les a même condamnés à verser 500 € à M. Z. au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

II. - Observations

Il faut distinguer deux phases dans cette affaire : la phase précontentieuse (A) et la phase contentieuse (B). En pratique chacune a son importance et ne doit être négligée au risque de perdre le procès.

A) La phase précontentieuse : les démarches amiables

Il est évident que pour conserver de bonnes relations de voisinage et pour régler un conflit rapidement, il faut tout d'abord informer le voisin de la gêne qu'il occasionne ; il n'en est parfois pas conscient. Pour cela, il suffit simplement de se présenter à sa porte, de lui téléphoner ou de lui adresser un courrier, de préférence en recommandé avec avis de réception postal, aux fins de preuve.

Cette étape n'a cependant pas abouti dans la présente affaire.

Les demandeurs se sont alors rapprochés du bailleur de leur voisine, puisque celui-ci a l'obligation d'intervenir pour faire cesser les troubles du voisinage en vertu de l'article 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui déclare :

« Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux ».

Puis, ils ont contacté le syndic de copropriété et enfin le service d'hygiène de la Commune.

Depuis le 1^{er} avril 2015, les démarches amiables ont pris une importance considérable. Elles sont désormais un préalable obligatoire à toute demande en justice selon **l'article 56 du Code de procédure civile** qui déclare :

« (...) Sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, l'assignation précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige ».

Ce temps de la conciliation peut paraître long mais il permet, dans de nombreux cas, avec ou sans avocat, d'éviter un procès. Si ce n'est pas le cas, ce temps peut permettre aussi de rassembler des preuves pour aller au procès et espérer l'emporter.

B) La phase contentieuse : la problématique de la preuve

La théorie des troubles anormaux de voisinage n'exige pas la démonstration d'une faute contrairement à celle de la responsabilité civile de droit commun de l'article 1382 du Code civil. La preuve du fait générateur de responsabilité en est donc simplifiée. Cependant, dès lors que le lien de voisinage ne fait aucun doute, il faut tout de même faire la preuve de l'existence du trouble et de son anormalité laquelle se confond, la plupart du temps, avec le préjudice. Pour ce faire, les parties ont eu, en l'espèce, recours à des attestations de témoignages émanant de tiers.

Le Tribunal d'Instance de CHARENTON a appliqué une jurisprudence constante pour apprécier ces pièces.

Utilisation des témoignages : une forme non prescrite à peine de nullité

Les attestations doivent respecter un certain nombre de formalités prescrites par l'article 202 du Code de procédure civile qui déclare :

« L'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.

Elle mentionne les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles.

Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature. »

Les attestations produites par les demandeurs respectaient en l'occurrence ces exigences, contrairement à celles produites par la défenderesse. Pour cette raison, les demandeurs soutenaient que les attestations adverses étaient nulles. Toutefois, ainsi que l'a rappelé le Tribunal, le non-respect de la forme n'est pas toujours sanctionné par la nullité. Il faut prouver un grief (article 114 du Code de procédure civile), c'est-à-dire la preuve d'une atteinte aux droits de la défense, ce qui n'a pas été fait dans cette affaire.

Le respect des formalités permet de sécuriser ce type de preuve, sans pour autant en sacrifier le fond. Toutefois, en cas de doute sur l'authenticité des témoignages, il aurait été possible d'engager des poursuites pénales sur le fondement des articles 441-7 et suivants du Code pénal.

Il reste fortement conseillé aux parties de respecter les formalités de l'article 202 du Code de procédure civile et, pour ce faire, d'utiliser systématiquement le formulaire Cerfa n° 11527*02 dit attestation de témoin (téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11307>) pour recueillir leurs témoignages et les produire à l'instance.

Un principe du « preuve contre preuve »

Le Tribunal d'Instance de CHARENTON rappelle aussi, dans l'étude des attestations produites par les demandeurs, que les attestations doivent être en lien avec les faits du litige et que les événements relatés doivent être précis et circonstanciés. Il ne suffisait donc pas de rapporter que le chien faisait souvent ses besoins dans les parties communes, il fallait rapporter que le chien faisait spécifiquement ses besoins sur le balcon de sa propriétaire à des dates précises. Il faut ainsi être particulièrement vigilant quant au contenu des attestations. Il peut être utile de consulter son avocat avant de produire une attestation en justice.

Cependant, une attestation précise et circonstanciée ne saurait suffire à rapporter la preuve d'un trouble, dès lors que l'adversaire produit lui-même des attestations tout aussi précises et circonstanciées. C'est ainsi que le nombre l'emporte : la défenderesse, qui avait réussi à recueillir plus de témoignages (cinq au total) est ainsi parvenue à faire échec aux demandes de ses voisins lesquels ne s'appuyaient que sur deux témoignages contestables.

La supériorité du constat d'huissier sur les attestations de témoignage

Le Tribunal de CHARENTON note enfin l'absence de constat d'huissier de justice rapportant l'existence des troubles anormaux de voisinage allégués.

En raison de la qualité d'officier public de son auteur, le procès-verbal de constat d'huissier a une force probante supérieure à celle des attestations de témoignages. Un tel procès-verbal prime sur les témoignages de simples particuliers. Même si son intervention a un coût certain, il est donc judicieux de faire appel à ce professionnel de la preuve.

En revanche, les juges ont précisé que les démarches engagées par les demandeurs auprès du bailleur, du syndic de propriété et de la mairie ainsi que les deux mains courantes déposées au commissariat de police n'étaient pas de nature, si elles n'étaient, comme en l'espèce, pas confortées par d'autres éléments, à prouver les troubles invoqués. De telles démarches reposent uniquement sur les déclarations faites par les demandeurs. Ces allégations n'ajoutent en rien à celles contenues dans l'assignation. Elles prouvent uniquement que les demandeurs ont effectué des démarches amiables.

Conclusion

Cette décision, qui paraît sévère pour les demandeurs, est cependant, en tous points, conforme aux grands principes du procès civil. De type accusatoire, la procédure civile fait des parties les acteurs du procès. Selon l'article 6 du Code de procédure civile elles ont la charge d'alléguer les faits propres à fonder leurs prétentions. Le juge ne peut seconder la carence d'une partie dans l'apport de la preuve.

Christophe SANSON

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine

Docteur en Droit (HDR)

Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



Pour plus d'information on pourra se reporter aux fiches suivantes de JURIBRUIT disponibles sur le site du CIDB :

- [B1 : Bruits de comportement ;](#)
- [D2 : Bruit des animaux ;](#)
- [D3 : Bruits impacts.](#)

Mots clés : Troubles anormaux du voisinage – bruit – bruit d'impact – bruit des animaux – bruit de comportement – preuve – procédure civile

Tribunal d'Instance de CHARENTON-LE-PONT, 15 mai 2015, Epoux X. c/ Mme Y. et M. Z. (inédite)

TEXTE INTÉGRAL

EXPOSE DU LITIGE

Madame X. et Monsieur X. sont propriétaires d'un appartement situé au 6^{ème} étage d'un immeuble à MAISONS-ALFORT.

Madame Y. est locataire de l'appartement situé au-dessus depuis le 1^{er} juillet 2006.

Par actes d'huissier de justice en date du 5 janvier 2014 et 8 janvier 2014, Madame X. et Monsieur X. faisaient respectivement assigner Madame Y. et Monsieur Z. (propriétaire de l'appartement loué par Mme Y.) aux fins d'obtenir notamment la cessation des troubles anormaux du voisinage et leur condamnation au paiement de la somme de 4 000 euros à titre de dommages-intérêts.

A l'audience du 7 avril 2015, Monsieur et Madame X. demandent au Tribunal d'instance de CHARENTON-LE-PONT :

- d'ordonner la cessation des troubles anormaux du voisinage ;
- de condamner *in solidum* Madame Y. et Monsieur Z. à leur payer la somme de 4 000 euros en réparation de leur préjudice ;
- de condamner *in solidum* Madame Y. et Monsieur Z. à leur payer la somme de 800 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- de condamner Madame Y. et Monsieur Z. aux entiers dépens de l'instance ;
- d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les époux X. affirment être victimes de nombreuses nuisances causées par Madame Y. à savoir, aboiements répétés de son chien, besoins de ce dernier réalisés sur le balcon, raclements de chaises permanents, déplacements de meubles, déchets sur le balcon, ou encore, musique à fort volume avec fenêtres ouvertes. Ils produisent à ce titre une attestation d'un voisin, Monsieur B., et d'une ancienne voisine, Madame C. Ils invoquent également au soutien de leurs prétentions les différentes démarches qu'ils ont menées auprès de Monsieur Z., du syndic de copropriété de l'immeuble, de la mairie et de la police.

Par ailleurs, les époux X. entendent mettre en jeu la responsabilité de Monsieur Z. aux motifs que ce dernier n'a pas accompli les diligences nécessaires pour faire cesser les troubles dont ils se prétendent victimes.

Quant au préjudice subi, les époux X. soutiennent que les nuisances causées par Madame Y. troublent leur tranquillité. Ils ajoutent qu'elles ont un impact sur la santé de Madame X. Les demandeurs expliquent être dans l'impossibilité de jouir paisiblement de leur logement et de leur balcon.

Enfin, les époux X. sollicitent que les attestations produites par Madame Y. soient écartées des débats au motif que celles-ci ne respectent pas les conditions de forme imposées par le Code de procédure civile.

A l'audience, Madame Y. demande au tribunal de débouter les époux X. de l'intégralité de leurs demandes. Elle souligne qu'aucun constat d'huissier de justice n'a été réalisé quant aux nuisances invoquées et affirme que son chien n'a fait ses besoins qu'une seule fois sur son balcon. Madame Y. conteste toute nuisance et produit à ce titre les attestations des voisins Monsieur D., Madame E., Madame F., Madame G., ainsi que Monsieur H.

Par ailleurs, Madame Y. affirme être victime de harcèlement moral de la part des époux X.

A l'audience, Monsieur Z. demande au tribunal :

- de débouter Monsieur et Madame X. de l'ensemble de leurs demandes à son encontre ;
- de condamner Monsieur et Madame X. à lui payer la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- de condamner Monsieur et Madame X. aux entiers dépens de l'instance.

En premier lieu, Monsieur Z. soutient qu'il n'existe pas d'éléments probants quant à la caractérisation des troubles dont se prétendent victimes les époux X.

En second lieu, il affirme que sa responsabilité ne pourrait être recherchée que sur le fondement des articles 1382 et suivants du Code civil et que, dès lors, la demande des époux X. ne saurait être accueillie étant donné qu'ils ne rapportent pas la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux. Monsieur Z. ajoute être intervenu auprès de Madame Y.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage

Sur la caractérisation des troubles anormaux du voisinage

Sur la recevabilité des attestations produites par Madame Y.

Selon l'article 202 du Code de procédure civile, les attestations doivent mentionner les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de leur auteur. Elles doivent également indiquer qu'elles sont établies en vue de leur production en justice et que leur auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. Les attestations doivent être écrites, datées et signées de la main de leur auteur et ce dernier doit leur annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

En l'espèce, les attestations produites par Madame Y. ne respectent pas l'ensemble des formalités, dès lors notamment qu'aucune d'elle n'est accompagnée d'une photocopie de pièce d'identité.

Toutefois, les dispositions de l'article 202 du Code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité. Or, les demandeurs ne rapportent la preuve d'aucun grief.

Par conséquent, les attestations produites par Madame Y. sont recevables.

Sur le fond

La responsabilité pour trouble du voisinage est une responsabilité sans faute dont la mise en œuvre suppose la preuve d'une nuisance excédant les inconvénients normaux de voisinage en fonction des circonstances et de la situation des lieux.

En l'espèce, les époux X. produisent au soutien de leurs prétentions deux attestations, l'une émanant de Madame C. une ancienne voisine de Madame Y., l'autre rédigée par Monsieur B. voisin de palier de celle-ci.

Madame C. affirme que le chien de Madame Y. fait régulièrement ses besoins sur la terrasse sur laquelle donnent les balcons des premiers étages. Or, les époux X. ne se plaignent aucunement d'un tel comportement. En effet, ils reprochent à Madame Y. de laisser son chien faire ses besoins sur son balcon, à savoir au 7^{ème} étage, car les besoins finissent par atteindre son propre balcon. Dès lors, l'attestation de Madame C. ne vient conforter aucun des faits rapportés par les demandeurs.

Monsieur B. explique quant à lui qu'il subit depuis au moins deux ans les aboiements du chien de Madame Y., lesdits aboiements s'étendant sur une durée de cinq minutes à plus d'une heure. Il donne à titre d'exemple des jours et des heures durant lesquels il a entendu le chien aboyer. Monsieur B. ajoute qu'il a constaté de l'urine et des excréments de chien dans les parties communes. Il conclut que tous ces désagréments ne sont apparus que depuis la présence de Madame Y. et de sa fille dans l'immeuble. S'agissant de l'urine et des excréments trouvés dans les parties communes, Monsieur B. ne rapporte pas la preuve par la présente attestation qu'ils émaneraient du chien de Madame Y. qui n'est pas la seule voisine à posséder un chien. En outre, les époux X. se plaignent des besoins que ferait le chien de Madame Y. sur le balcon de cette dernière et non dans les

parties communes. Concernant les aboiements, l'attestation de Monsieur B. est un élément à prendre en considération dès lors qu'il est le voisin de palier de Madame Y. et que les événements qu'il rapporte sont précis et circonstanciés.

Toutefois, l'attestation d'une seule personne ne saurait être suffisante pour faire la preuve de troubles anormaux du voisinage alors qu'à l'inverse Madame Y. verse aux débats des attestations de plusieurs voisins, Monsieur D., Madame E., Madame F., Madame G., ainsi que Monsieur et Madame H., qui indiquent ne subir aucune nuisance émanant de son chien.

De la même façon, les démarches engagées par les époux X. auprès de Monsieur Z., du syndic de propriété, de la mairie ainsi que les deux mains courantes déposées au commissariat de police ne sont pas de nature, si elles ne sont pas confortées par d'autres éléments, à prouver les troubles invoqués.

Par conséquent, en l'absence de constat d'huissier de justice, ou d'autres attestations, il convient de considérer que les demandeurs ne rapportent pas la preuve de troubles anormaux du voisinage.

Madame et Monsieur X. seront donc déboutés de leur demande en réparation pour troubles anormaux du voisinage.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Madame X. et Monsieur X. qui succombent devront supporter les dépens de la présente procédure.

Sur les frais irrépétibles

Conformément aux dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée et il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Madame X. et Monsieur X. seront ainsi condamnés à payer à Monsieur Z. la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort et mis à disposition au greffe de la juridiction,

- DEBOUTE Madame X. et Monsieur X. de leur demande en réparation pour troubles anormaux du voisinage ;
- DEBOUTE Madame X. et Monsieur X. de leur demande en condamnation de Madame Y. et de Monsieur Z. au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- CONDAMNE Madame X. et Monsieur X. à verser à Monsieur Z. la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- CONDAMNE Madame X. et Monsieur X. aux entiers dépens de l'instance.