

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage en droit anglais

Simon Taylor, Université Paris Diderot, CRDP Paris 1

Fondement juridique de la prise en compte des troubles de voisinage

Les troubles de voisinage relèvent de la responsabilité délictuelle (*the law of torts*). Le droit anglais de la responsabilité délictuelle, très fragmentée, regroupe un grand nombre de différents *torts*, chacun avec son régime de responsabilité particulier.

Le droit anglais propose plusieurs fondements possibles pour la prise en compte des troubles anormaux de voisinage : le *tort* de *private nuisance*, qui englobe le régime de responsabilité introduit par l'arrêt *Rylands v Fletcher*, le *tort* de *negligence*, le *tort* de *trespass to land*, le délit de *public nuisance*. Alors que les trois premiers fondements relèvent de la responsabilité délictuelle, le dernier relève principalement de la responsabilité pénale, mais peut également fonder une action en responsabilité délictuelle par le demandeur dans des circonstances précises. Rien n'empêche le demandeur de fonder son action sur deux, voire plusieurs de ces régimes de responsabilité. C'est le *tort* de *private nuisance* qui se rapproche le plus du régime français de la responsabilité pour les troubles anormaux de voisinage, et par conséquent je me centrerai surtout sur l'analyse de ce régime.

J'analyserai le régime juridique relatif à chaque *tort*, avant de considérer en dernier lieu la nature des sanctions applicables.

Les régimes juridiques

(1) Le *tort* de *private nuisance*

Selon le *tort* de *private nuisance*¹, la responsabilité délictuelle du défendeur est engagée en conséquence d'un fait ou d'une omission qui constitue un trouble anormal et qui interfère avec l'utilisation ou la jouissance du terrain du demandeur. Le demandeur doit bénéficier d'un droit de propriété ou d'occupation (c'est à dire un droit réel) sur le terrain qui subit le trouble², que ce soit en tant que propriétaire, locataire³ ou bénéficiaire d'une servitude. Par conséquent, l'enfant de celui qui bénéficie du droit d'occupation, ou son partenaire non marié qui n'aurait pas acquis de droit d'occupation, ne peut pas bénéficier de la créance de réparation⁴. Puisqu'il s'agit d'un *tort* visant à sanctionner les troubles qui nuisent à la jouissance d'un terrain plutôt qu'à l'intégrité physique de l'occupant, une action en *private nuisance* ne permet pas l'indemnisation du préjudice corporel.

a. *Les responsables*

La responsabilité de plusieurs personnes peut être engagée dans le *tort* de *nuisance* : celle de l'auteur du trouble (qui pourrait être un ancien propriétaire⁵, ou un contractant qui a

¹ Pour une analyse approfondie, voy. A. Beever, *The law of private nuisance*, Oxford : Hart Publishing, 2013.

² *Hunter v Canary Wharf Ltd*. [1997] AC 655.

³ *Jones v Chappell* (1875) L.R. 20 Eq. 539 (locataire à la semaine).

⁴ *Hunter v Canary Wharf Ltd*. [1997] AC 655.

⁵ *Jones (Insurance Brokers) Ltd v Portsmouth City Council* [2002] EWCA Civ. 1723; *Roswell v Prior* (1706) 12 Mod. 635.

construit l'immeuble qui est la source du trouble⁶), et celle de celui qui autorise à un tiers de créer le trouble⁷. L'occupant de l'immeuble sera responsable, même s'il n'a pas créé le trouble, s'il permet de le continuer, à condition qu'il soit supposé avoir connaissance du trouble.

b. *Les troubles sanctionnés*

La notion de *nuisance* englobe une variété de phénomènes différents. Elle inclut tout d'abord l'empiétement sur le terrain d'autrui⁸, et le fait d'endommager le terrain avoisinant ou les immeubles, les constructions ou les plantes qui s'y trouvent. Elle comprend enfin les actes ou les omissions qui nuisent à la jouissance du terrain du voisin : les bruits⁹, les odeurs¹⁰, les pollutions et les fumées¹¹.

L'existence d'une responsabilité civile dépendra de multiples considérations, et il faudra mettre en balance les intérêts des différentes parties impliquées¹². Le niveau du trouble doit être suffisamment élevé pour constituer une nuisance sanctionnée en droit. Il s'agit de décider ainsi si le trouble est irraisonnable (« anormal »). Le juge prendra en compte toutes les circonstances : la période et le lieu de la nuisance, si le trouble est intentionnel, les effets du trouble, s'il est permanent ou occasionnel, et l'utilité pour le collectif des actes du créateur du trouble¹³. Le caractère du voisinage sera pris en compte dans cette évaluation. Une personne qui habite dans une ville industrielle ne peut pas attendre le même quietude et pureté de l'air qu'une personne qui habite à la campagne¹⁴. Un permis de construire ne constitue pas en soi une défense contre une action en *private nuisance*, mais les conditions attachées au permis peuvent servir d'outils et représenter un facteur à prendre en compte dans l'évaluation de la raisonnable de l'activité.¹⁵ Le bruit et la poussière occasionnés par des travaux de construction ou de démolition n'engagent pas de responsabilité dans le *tort* de *nuisance* si les travaux sont effectués avec le niveau de diligence qu'on devrait pouvoir attendre¹⁶.

c. *Le rôle de la faute dans le tort de private nuisance*

Même si la responsabilité est centrée sur le critère de l'anormalité de l'utilisation du terrain, le comportement du défendeur reste pertinent. Ainsi, par exemple, lorsque l'occupant du terrain, qui n'a pas lui-même créé le trouble, en permet la continuation, sa responsabilité est engagée si, à partir du moment où il en devient conscient, il ne prend pas

⁶ *Thompson v Gibson* (1841) 7 M. & W. 456.

⁷ *White v Jameson* (1874) L.R. 18 Eq. 303. Lorsque le trouble est créé par un constructeur, la responsabilité du commanditaire sera engagée lorsqu'il aurait dû anticiper le trouble, *Boer v Peate* (1876) LR 1 QBD 321.

⁸ *Fay v Prentice* (1845) 1 C.B. 828 (une corniche qui se projette sur le terrain du voisin, impliquant que l'eau de pluie tombe sur le terrain de ce dernier) ; *Butler v Standard Telephones and Cables Ltd.* [1940] 1 K.B. 399 (les racines poussent sous le terrain du voisin). Exemples cités par voy. M. Jones, « Nuisance and *Rylands v Fletcher* », in M. Jones (dir.), *Clerk & Lindsell on Torts*, Londres, Sweet & Maxwell, 21^e éd., 2014, n°20-8.

⁹ *Inchbald v Robinson* (1969) L.R. 4 Ch. 388 (un cirque) ; *Vanderpant v Mayfair Hotel Co.* [1930] 1 Ch. 138 (cuisine d'un hôtel). Voy. M. Jones, « Nuisance and *Rylands v Fletcher* », n°20-9.

¹⁰ *Adams v Ursell* [1913] 1 Ch. 269 (l'odeur de poissons frits) ; *Bainbridge v Chertsey Urban DC* (1915) 84 L.J. Ch. 626 (l'odeur d'effluent).

¹¹ *Crump v Lambert* (1867) L.R. 3 Eq. 409 ; *St. Helens Smelting Co. v Tipping* (1865) 11 H.L.C. 642.

¹² Voir M. Jones, « Nuisance & *Rylands v Fletcher* », n°20-01.

¹³ W. Peel & J. Goudkamp, *Winfield & Jolowicz Tort*, 19^e éd., Sweet & Maxwell, 2014, p.452.

¹⁴ *Sturges v Bridgeman* (1879) 11 ch. 852.

¹⁵ *Coventry v Lawrence* [2014] UKSC 13. Pour une analyse de cet arrêt, voy. N. Westaway, « Coventry v Lawrence : nuisance redefined », *Environmental Law Review*, 2014, 211 ; M. Lee, « Private nuisance in the Supreme Court : Coventry v Lawrence », *Journal of Planning and Environmental Law*, 2014, 705.

¹⁶ *Harrison v Southwark and Vauxhall Water Co.* [1891] 2 Ch. 409.

de mesures raisonnables pour l'empêcher. Dans ces cas, la responsabilité de l'occupant équivaut à une responsabilité pour faute¹⁷.

Des éléments de la responsabilité pour faute entrent également en jeu en matière de causalité. Ainsi, la responsabilité du créateur du trouble ne sera pas engagée si le type de trouble occasionné n'était pas prévisible par une personne dans la position du défendeur au moment du trouble. Ainsi, dans *Cambridge Water Co. Ltd. v Eastern Counties Leather plc*¹⁸ le défendeur exerçait une activité de tannage industriel du cuir. Lors de la procédure de tannage, un produit chimique a été renversé accidentellement. Ce produit s'était ensuite infiltré, via un sol en béton, dans le réseau souterrain d'eau. La demande du propriétaire du réseau a été déboutée car la possibilité de l'infiltration du produit dans le réseau d'eau n'était pas prévisible au moment du dommage.

d. Le régime établi par l'arrêt *Rylands v Fletcher*

Le *tort* de *private nuisance* s'applique aux troubles de nature continue. Toutefois, une sous-catégorie de ce *tort*, dénommé « la règle de *Rylands v Fletcher* », recouvre un cas spécifique de dommage accidentel qui se produit de façon instantanée. Il s'agit du dommage causé par une chose qualifiée d'exceptionnellement dangereuse lorsque celle-ci est stockée sur un terrain, et qu'elle s'en échappe pour infliger un dommage au terrain voisin. Dans *Rylands v Fletcher*¹⁹, le propriétaire d'un moulin a demandé à des contractants de construire un réservoir sur son terrain pour fournir de l'eau. Au cours de leur intervention, les contractants ont découvert l'existence d'anciens puits, qui passaient sous le terrain du voisin, même si, à première vue, ces puits semblaient remplis de terre. Lorsque le propriétaire a rempli le réservoir d'eau, elle est passée par les puits et a inondé les mines du voisin. La Chambre des Lords a accueilli la demande en réparation du voisin.

Cette règle a été appliquée à une variété de dommages du fait, par exemple d'une fuite de gaz, du pétrole, ou de végétations toxiques et au stockage de produits chimiques qui ont causé une explosion²⁰. Elle aurait pu être à l'origine de l'affirmation d'un principe général de responsabilité de plein droit pour le préjudice causé par les activités dangereuses²¹. La règle intègre, en effet, certains éléments d'une responsabilité sans faute. Ainsi, l'occupant ne pourra pas écarter sa responsabilité en s'appuyant sur l'absence de faute dans sa manière à stocker la chose dangereuse. Cependant, l'interprétation par les juges du principe établi par *Rylands v Fletcher* est révélatrice de la méfiance des juges anglais envers l'établissement par voie jurisprudentielle d'un régime de responsabilité sans faute²². Ainsi, les juges ont œuvré pour limiter la portée de cette règle en imposant le critère que, pour que sa responsabilité soit engagée, le défendeur doit avoir fait un usage « non-naturel » de sa terre. Les juges décident que la fuite de l'eau ou du gaz ayant pour source une utilisation domestique, ne constitue pas

¹⁷ Lord Walker dans *Transco plc v Stockport MBC* [2003] UKHL 61.

¹⁸ *Cambridge Water Co v Eastern Counties Leather plc* [1994] 2 AC 264.

¹⁹ (1868) LR 3.

²⁰ *Rainham Chemical Works Ltd v Belvedere Fish Guano Co Ltd* [1921] 2 AC 465.

²¹ Pour une analyse de l'occasion pour le développement d'un régime de responsabilité de plein droit pour le dommage causé par les activités dangereuses ouverte par l'arrêt *Rylands v Fletcher*, et du rejet par les juges anglais de cette occasion, voy. A.J. Waite, « Deconstructing the rule in *Rylands v Fletcher* », 18 *Journal of Environmental Law*, 2006, 423.

²² Par contraste, le législateur a imposé la responsabilité de plein droit sur certains fournisseurs de services publics dans des circonstances similaires. Voy., par exemple, s.73(6) *Environmental Protection Act* 1990 et s.7 *Nuclear Installations Act* 1965 en ce qui concerne la responsabilité pour les accidents nucléaires ; s.209 *Water Industry Act* 1991 impose une responsabilité de plein droit sur les fournisseurs d'eau pour le dommage causé par les fuites d'un de leurs tuyaux.

un « usage non-naturel »²³. L'utilisation « non-naturelle » doit être « extraordinaire et inhabituelle »²⁴. De plus, les magistrats prennent en compte le bénéfice qu'apporte l'activité à la collectivité, et cette approche leur a permis de rejeter les demandes dans plusieurs actions. Une autre limite à la portée de cette règle est la conséquence de la position adoptée aujourd'hui par les juges de la Haute juridiction qui considèrent que ce régime constitue une sous-catégorie du *tort* de *private nuisance*²⁵ : ainsi il ne permet pas l'indemnisation du préjudice corporel. Enfin, l'occupant ne sera pas tenu responsable si le type de dommage survenu n'était pas, au moment de l'accident, une conséquence prévisible de celui-ci.²⁶

Comme le constate M. Rogers, « la règle introduite par l'arrêt *Rylands v Fletcher* a rarement servi de fondement à une indemnisation par les tribunaux anglais au cours de ce siècle et il a été dit qu'elle 'n'a guère été prise au sérieux par les juges anglais' »²⁷.

(2) *Trespass to land*

Une intrusion illicite sur le terrain d'autrui constitue un *trespass to land*. Ainsi, la construction d'un immeuble qui dépasse, même de manière minimale, la frontière du terrain voisin engage la responsabilité civile de celui qui commet l'intrusion²⁸. Par contraste avec les autres régimes de responsabilité potentiellement applicables, l'intrusion en elle-même suffit pour engager la responsabilité. Il n'est pas nécessaire de démontrer un dommage.

(3) *Le tort de negligence*

Au lieu de protéger, comme le fait le *tort* de *nuisance*, le droit à la jouissance d'un terrain, le *tort* de *negligence* vise à protéger l'intégrité corporelle et les biens de la victime. Ainsi, alors que le *tort* de *nuisance* exige du demandeur un droit d'occupation sur le terrain affecté, et l'existence d'un trouble qui nuit à l'utilisation de son terrain, il n'est pas nécessaire pour le *tort* de *negligence* de démontrer un droit quelconque d'occupation. Par contre, la victime doit nécessairement établir un dommage physique. Ce *tort* est en conséquence moins utilisé que celui de *private nuisance* lorsqu'il s'agit de troubles de voisinage²⁹.

Le demandeur pourra engager une action pour *negligence* lorsque les conditions de la responsabilité pour ce *tort* sont réunies : l'existence d'un devoir de diligence de la part du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble et/ou du créateur du trouble envers la victime du trouble, d'une faute d'un de ces premiers, et d'un lien causal entre cette faute et le dommage subi par le demandeur.

(4) *Public nuisance*

Un *public nuisance* est un délit, et relève principalement de la responsabilité pénale. Il s'agit d'un acte ou d'une omission qui nuit matériellement au confort et à la convenance du public. Dans le contexte du fait d'un immeuble, il peut s'agir, par exemple, du fait de laisser

²³ *Transco v Stockport NBC* [2003] UKHL 61

²⁴ *Ibid.*, per Lord Bingham.

²⁵ *Transco v Stockport NBC* [2003] UKHL 61.

²⁶ *Cambridge Water plc v Eastern Counties Leather plc* [1994] 2 AC 264.

²⁷ W. Rogers, *Winfield & Jolowicz Tort*, 17^e éd. 2006, p.696, citant Cooke J dans *Att. Gen. V Geothermal Products (NZ) Ltd* [1987] 2 NZLR 348, 354. Waite remarque qu'ils n'existent pas de décisions de justice depuis la deuxième guerre mondiale qui fonde leur décision en faveur du demandeur uniquement sur la règle de *Rylands v Fletcher*, A.J. Waite, « Deconstructing the rule in *Rylands v Fletcher* », p.425.

²⁸ *Holmes v Wilson* (1839) 10 A & E 503.

²⁹ Voy. S. Bell, D. McGillivray, O. Pederson, *Environmental law*, OUP 2013, p.371.

en ruine un immeuble en bordure d'une route, ou de polluer les environs par des émissions. De nombreux cas de *public nuisance* sont aujourd'hui sanctionnés spécifiquement par la loi³⁰. L'action sera généralement menée par le parquet. Toutefois, lorsqu'un individu démontre qu'il a subi un préjudice particulier, au-delà de l'inconfort générale, il peut fonder une action en responsabilité délictuelle en *public nuisance*.

Par contraste avec le tort de *private nuisance*, il n'est pas nécessaire d'établir un droit de propriété ou l'occupation d'un terrain affecté pour fonder une action en *public nuisance*. Ainsi, dans *Tate & Lyle Industries Ltd v GLC*³¹, les terminaux de ferry construits par le défendeur dans la Tamise ont provoqué un évasement qui a empêché l'accès de bateaux au débarcadère du demandeur. Par conséquent, le demandeur a été obligé de faire des dépenses élevées pour dégager les dépôts de sable. Sa demande en *private nuisance* a été rejetée car le débarcadère lui-même n'était pas affecté, et le demandeur n'avait pas de droit de propriété sur le fond de la rivière. Toutefois, l'évasement a nuit au droit public de navigation dont bénéficient le demandeur ainsi que tous les utilisateurs du fleuve, les dépenses du demandeur, qui représentaient un préjudice au delà de celui subi par la collectivité, lui ont permis d'engager une demande en *public nuisance*.

(5) *Violation de l'article 8 Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales*

Lorsque le créateur du trouble est une autorité publique, le demandeur pourrait éventuellement s'appuyer sur le droit au respect de la vie privée et familiale selon l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme pour fonder un recours contre l'Etat³².

La nature des sanctions

(i) *L'injunction* (ordre de cessation de l'activité)

Lorsque la responsabilité civile du défendeur est engagée, le juge peut ordonner la cessation de l'activité (*injunction*). Cet ordre est plus couramment utilisé dans le *tort de nuisance*, mais en principe il n'existe pas d'obstacle à son utilisation dans toute circonstance où la responsabilité civile du défendeur est engagée.

Le recours à la cessation de l'activité n'est cependant pas systématique. Le juge peut décider d'ordonner le versement de dommages-intérêts à la victime au lieu d'une *injunction* lorsque plusieurs critères sont réunis : le préjudice causé au demandeur est mineur ; il est possible de l'évaluer en termes monétaires ; le préjudice peut être réparé de manière adéquate par une indemnisation financière ; et il serait excessivement contraignant (*oppressive*) en l'espèce d'ordonner la cessation de l'activité³³.

(ii) *Les dommages-intérêts*

En matière de responsabilité délictuelle, les dommages-intérêts visent à indemniser la victime pour le préjudice qui est la conséquence naturelle de l'acte ou omission du

³⁰ Voy., par exemple, la *Environmental Protection Act 1990* Part III, la *Clean Air Act 1993*, la *Noise Act 1996*.

³¹ [1983] 2 AC 509.

³² *Dobson v Thames Water Utilities* [2009] EWCA 28 ; [2009] 3 All ER 319.

³³ *Shelfer v City of London* [1895] 1 Ch.287, et voir l'analyse récente par la Cour Suprême des critères pertinents à la décision de remplacer un ordre de cessation par des dommages-intérêts, dans *Coventry v Lawrence* [2014] UKSC 13.

responsable. Dans les *torts* de *negligence* et de *public nuisance*, lorsque la responsabilité du défendeur est établie, la victime sera indemnisée pour l'intégralité du dommage physique subi, et pour les conséquences économiques de ces dommages. Dans le *tort* de *private nuisance*, lorsque l'activité illicite trouble le terrain du demandeur, et en conséquence endommage ses biens mobiliers, ce dernier peut obtenir indemnisation pour le dommage aux biens. Toutefois, il ne pourra pas se faire indemniser pour un préjudice corporel. Dans le cas de troubles de voisinage affectant la jouissance du terrain mais sans dommage physique, le juge devra donner une valeur à cette jouissance.

Dans le *tort* de *trespass to land*, le demandeur aura le droit à l'indemnisation même en l'absence de dommage. Afin de calculer le montant des dommages-intérêts, les juges peuvent imaginer une négociation hypothétique entre les parties. Dans ces cas, l'indemnisation est fixée par le prix que le défendeur aurait payé au demandeur pour faire l'acte reproché³⁴. Lorsque le *trespass* a causé des dommages physiques au terrain du demandeur, il sera indemnisé pour l'intégralité de ce préjudice.

A noter que, en dehors du domaine de la responsabilité civile, certains troubles seront sanctionnés selon les dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement de 1990³⁵. Les émissions de fumée, de gaz et d'autres substances qui sont nuisibles à la santé sont sanctionnées. Ainsi, une municipalité peut ordonner la cessation de l'activité (*abatement notice*), et la prise des mesures nécessaires pour assurer cette cessation.³⁶ Si l'ordre de cessation n'est pas respecté, la municipalité peut imposer une amende sur le créateur du trouble, le propriétaire ou l'occupant des lieux. Un particulier lésé par un trouble peut également porter plainte devant la *Magistrates Court*.³⁷

³⁴ *Bocardo SA v Star Energy UK Onshore Ltd* [2010] UKSC 35 ; [2011] 1 AC 380. Voy. J. Murphy, « Trespass to land and dispossession », in M. Jones (dir.), *Clerk & Lindsell on torts*, 21^e ed., 2014, n°19-64.

³⁵ Environmental Protection Act 1990.

³⁶ Article 80, Environmental Protection Act 1990.

³⁷ *Ibid.*, art. 82.