

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage (4^{ème} thème) (Rapport suisse)

- Fondement juridique de la prise en compte des troubles de voisinage
 - Régime juridique de la responsabilité à raison des troubles de voisinage : responsables ; troubles sanctionnés ; nature des sanctions (cessation du trouble, dommages et intérêts)
-

La situation en droit suisse

1. Généralités

La Suisse est un petit pays marqué par une forte densité de population sur le « plateau » (« Mittelland ») encastré entre le Jura et les Alpes. Les suisses sont contraints de cohabiter dans un espace restreint. Ce n'est donc pas étonnant que le droit (privé) du voisinage joue un grand rôle dans la pratique. Il se trouve dans le Code civil suisse¹ et fait l'objet de plusieurs dispositions² dont celles concernant la responsabilité civile du propriétaire, qui seront exposées ci-après à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral. On distingue la responsabilité en cas d'excès du droit de propriété (art. 679/684 CC) de celle en cas d'exercice licite du droit de propriété (art. 679a CC).

2. Responsabilité du propriétaire pour atteinte illicite

Art. 679 CC – En cas d'excès du droit de propriété

¹ Celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écartier le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

² Lorsqu'une construction ou une installation prive l'immeuble voisin de certaines de ses qualités, le propriétaire ne peut être actionné que si les dispositions régissant la construction ou l'installation en vigueur lors de leur édification n'ont pas été respectées.²

Art. 684 CC – Atteintes excessives¹

¹ Le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin.

² Sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles

¹ Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210).

² Cf. surtout art. 679 s. et art. 684 ss CC.

En vertu de l'art. 679 al. 1 CC, celui qui est atteint d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire, notamment pour obtenir des dommages-intérêts. En allant au-delà du libellé de cette disposition, le Tribunal fédéral reconnaît la qualité pour défendre non seulement au propriétaire du fonds, mais aussi au titulaire d'un droit réel restreint ou d'un droit personnel permettant d'utiliser le fonds. Le critère est la maîtrise de fait que la personne exerce sur le fonds.³ Il est ainsi possible que même lorsque le propriétaire n'utilise pas lui-même son immeuble, il peut néanmoins se voir reconnaître la qualité pour défendre dès lors qu'il a conservé une certaine maîtrise de fait sur l'immeuble.⁴

Selon l'art. 684 al. 1 CC, le propriétaire est tenu de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. L'art. 684 al. 2 CC interdit non seulement les immissions positives (effets de la pollution atmosphérique, mauvaises odeurs, bruit, vibrations, etc.), mais également les immissions négatives (privation de l'ensoleillement et de la lumière du jour). A noter que les art. 679 et 684 CC n'interdisent pas toutes les émanations incommodantes, mais seulement celles qui excèdent la tolérance due entre voisins, même si elles ne sont pas dommageables, mais simplement gênantes :⁵ « S'agissant des atteintes indirectes sous la forme d'immissions – l'art. 684 al. 2 CC énumère à ce propos les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits et les trépidations –, le droit civil impose au propriétaire touché un certain devoir de tolérance. En effet, l'art. 684 al. 2 CC ne contient pas une interdiction générale des immissions, mais seulement de celles 'qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles' [...]. Le propriétaire qui est à l'origine d'immissions excessives ne peut par principe pas se prévaloir de l'antériorité de son établissement; néanmoins, l'utilisation préexistante des immeubles, avec les immissions qu'elle provoque, peut avoir une influence sur l'évolution de l'usage local réservé à l'art. 684 al. 2 CC, et donc sur le degré de tolérance que l'on peut imposer aux voisins [...]. Les moyens de défense du droit privé – ceux prévus par l'art. 679 CC, consacrant la responsabilité du propriétaire foncier qui excède son droit - ne sont donc efficaces que si les immissions en cause peuvent être qualifiées d'excessives d'après l'usage local ».⁶

Selon l'art. 684 al. 2 CC, le caractère excessif des immissions se détermine en fonction de l'usage local, de la situation et de la nature de l'immeuble.⁷ En ce qui concerne l'usage local, le juge doit prendre en considération le caractère du quartier concerné. Dans un quartier d'habitations p.ex., l'intérêt des habitants à la tranquillité a un poids important, même par rapport à une activité agricole exercée à proximité. Selon de Tribunal fédéral, « le fait que l'activité agricole ait préexisté au développement de la zone d'habitation ne crée pas un droit préférable en faveur de cette activité; au contraire, la transformation d'un quartier agricole ou industriel en un quartier d'habitation peut avoir pour effet de rendre illicites des immissions qui étaient licites auparavant ». L'auteur de ces immissions peut donc être contraint

³ ATF 132 III 689 consid. 2.2 (p. 692 s.).

⁴ Cf. ATF 132 III 689 consid. 2.3.4 et 2.4 (p. 696) ; arrêt du TF 4A_126/2014 du 16 décembre 2014, consid. 1 et 2.

⁵ ATF 129 II 72 consid. 2.3 (p. 76) ; arrêt du TF 5C.154/2003 du 16 septembre 2003, consid. 3.1.

⁶ Arrêt du TF 1E.1/2002 du 10 octobre 2002, consid. 2.3.

⁷ A savoir que le droit public de l'aménagement du territoire et des constructions constitue un indice servant à déterminer l'usage local (ATF 132 III 49, consid. 2.2 [p. 51]).

d'adapter son comportement aux nouvelles exigences résultant de l'évolution du quartier, même si l'activité qu'il exerçait relève d'une longue tradition ».⁸

3. Responsabilité du propriétaire pour atteinte licite

Art. 679a CC – En cas d'exploitation licite d'un fonds

Lorsque, par l'exploitation licite de son fonds, notamment par des travaux de construction, un propriétaire cause temporairement à un voisin des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage, le voisin ne peut exiger du propriétaire du fonds que le versement de dommages-intérêts.

Conformément à l'art. 679a CC, lorsque des voisins endurent temporairement des nuisances excessives et inévitables du fait de l'exploitation licite d'un fonds (p.ex. liées aux travaux de construction ou à une manifestation autorisée) et qu'ils subissent ainsi un dommage, ils peuvent demander du propriétaire de ce fonds des dommages-intérêts. Les autres moyens prévus à l'art. 679 CC (cf. ci-dessus) ne sont en revanche pas disponibles. Cette disposition, qui n'est en vigueur que depuis le 1^{er} janvier 2012, reprend une jurisprudence du Tribunal fédéral⁹ qui jusqu'en 2012 comblait une lacune dans ce domaine et complète ainsi l'art. 679 CC qui ne règle la responsabilité du propriétaire foncier que pour les atteintes illicites sur les immeubles voisins.¹⁰ Il n'y a, en l'état, pas encore de jurisprudence du Tribunal fédéral concernant l'application de l'art. 679a CC.¹¹

⁸ Arrêt du 5A_635/2007 du 13 février 2008, consid. 2.4.1.

⁹ ATF 114 II 230 ss.

¹⁰ FF 2007 5015, p. 5039.

¹¹ Pour une analyse détaillée de cette disposition cf. FRÉDÉRIC KRAUSKOPF/SOLUNA GIRÓN, Verantwortlichkeit des Grundeigentümers bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstücks nach Art. 679a ZGB, in : Haftpflichtprozess 2014, Zurich 2014, p. 43 ss ; pour l'application de l'art. 679a CC aux travaux de construction : BETTINA HÜRLIMANN-KAUP/FABIA NYFFELER, Übermässige Immissionen als Folge rechtmässiger Bautätigkeit, in : DC 2015, p. 5 ss. et 129 ss..