

# L'immeuble source de troubles anormaux de voisinage

(Rapport italien)

Valerio FORTI

Maître de conférences à l'Université de Poitiers

Équipe de recherche en droit privé

1. L'article 844 du *Codice civile*, le code civil italien, vise à résoudre le conflit résultant d'un trouble de voisinage. L'alinéa 1<sup>er</sup> dispose que « le propriétaire d'un fonds ne peut pas empêcher l'intrusion de fumée ou de chaleur, les exhalaisons, les bruits, les vibrations, et les immixtions semblables provenant du fonds du voisin, si elles ne dépassent pas la limite normale de tolérance, eu égard notamment à la situation des lieux ». L'alinéa 2 précise que « lors de l'application de cette norme, l'autorité judiciaire doit concilier les exigences de la production avec les intérêts de la propriété » et qu'elle « peut tenir compte de l'antériorité d'un certain usage ».

2. Le terme « immixtion » est préféré à l'expression « troubles de voisinage », mais la réalité que les deux recouvrent est la même, à savoir les conflits relatifs à des fonds voisins. Une partie de la doctrine<sup>1</sup> et certaines juridictions du fond<sup>2</sup> ont tenté d'élargir le champ d'application de l'article 844, pour en faire un instrument général de protection de la santé des personnes. Toutefois, après quelques hésitations<sup>3</sup>, la Cour de cassation italienne a indiqué que l'article 844 ne vise pas à protéger la santé<sup>4</sup>. Tout comme le Conseil constitutionnel italien a rejeté l'exception d'inconstitutionnalité soulevée à propos de l'alinéa 2 de l'article 844 : la règle ne crée pas une discrimination au profit des propriétaires de fonds, puisqu'elle n'a pas été élaborée pour protéger la santé de l'homme<sup>5</sup>. Le régime est applicable uniquement si un fonds provoque une immixtion dans un fonds voisin.

3. L'article 844 s'intéresse principalement aux critères d'appréciation de l'immixtion. En revanche, il n'indique pas clairement les conséquences découlant d'une telle immixtion, qui ont donc été précisées par la jurisprudence<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> G. D'ANGELO, « L'art. 844 e il diritto alla salute », in U. BRECCIA et F.D. BUSNELLI (dir.), *Tutela della salute e diritto privato*, Giuffrè, 1978, p. 403.

<sup>2</sup> T. Vicenza, 24 nov. 1986 ; T. Biella, 22 avril 1989 ; T. Savona, 31 janv. 1990.

<sup>3</sup> Cass., 6 avril 1983, n° 2396 ; Cass., 30 juill. 1984, n° 4523.

<sup>4</sup> Cass., 13 mars 2007, n° 5844.

<sup>5</sup> C. Cost., 23 juill. 1974, n° 247.

<sup>6</sup> « Commento art. 844 », in *Codice civile ipertestuale*, Wolters Kluwer, 2015.

Pour comprendre le régime italien des troubles anormaux de voisinage, il convient dès lors d'en présenter en premier lieu les conditions (I), et en second lieu les effets (II).

## I. Les conditions

4. La doctrine considère que la liste des troubles dressée par l'article 844, aliéna 1<sup>er</sup> du *Codice civile* n'est pas limitative<sup>7</sup>. En adhérant à cette interprétation, la jurisprudence applique le texte à toutes les hypothèses où une activité humaine provenant d'un fonds cause des troubles au fonds voisin, dès lors que certaines conditions positives d'une part (A), et une condition négative d'autre part (B), sont réunies.

### A. Les conditions positives

5. L'application de l'article 844 suppose la réunion de plusieurs conditions positives : l'immixtion doit être matérielle, durable et immobilière.

6. D'abord, il faut apprécier la matérialité de l'immixtion, en ce sens qu'elle doit générer des substances physiquement mesurables<sup>8</sup>. Les sons et bruits, les fumées, les odeurs, les secousses sont traditionnellement considérés comme des immixtions matérielles<sup>9</sup>. Aujourd'hui, les immixtions électromagnétiques sont également qualifiées de matérielles<sup>10</sup>. En revanche, l'immixtion n'est pas matérielle lorsqu'elle découle d'un appareil audiovisuel qui enregistre des sons et images du fonds voisin<sup>11</sup>.

7. Ensuite, l'immixtion doit être durable. Elle peut être la conséquence directe ou indirecte d'une activité licite mais, dans tous les cas, elle doit être durable. Ainsi, l'immixtion permanente ou périodique sera prise en compte, et non l'immixtion accidentelle<sup>12</sup>.

8. Enfin, seules les immixtions immobilières tombent sous le coup de l'article 844 du *Codice civile*. L'immixtion doit être causée par un fonds à un fonds voisin. Le gaz d'échappement d'un véhicule à moteur n'est par exemple pas qualifié d'immixtion<sup>13</sup>. Le voisinage entre les fonds n'est pour autant pas synonyme de mitoyenneté : la notion est appréhendée de manière fonctionnelle et non matérielle<sup>14</sup>.

---

<sup>7</sup> C. SALVI, « Immissioni », in *Enc. giur. Treccani*, 1989, t. XV, p. 3.

<sup>8</sup> A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Immissioni e « rapporto proprietario »*, ESI, 1984, p. 174 ; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, Giuffrè, 1995, p. 498.

<sup>9</sup> C. SALVI, « Immissioni », préc., p. 3 ; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, préc., p. 499.

<sup>10</sup> T. Modena, 5 mai 2004 ; T. Modena, 6 sept. 2004.

<sup>11</sup> Cass., 6 mars 1979, n° 1404.

<sup>12</sup> C. SALVI, « Immissioni », préc., p. 3 ; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, préc., p. 499.

<sup>13</sup> Cass., 3 nov. 2000, n° 14353.

<sup>14</sup> S. PATTI, *La tutela civile dell'ambiente*, Cedam, 1979, p. 61.

À ces conditions positives, s'ajoute une condition négative.

## B. La condition négative

9. L'article 844, alinéa 1<sup>er</sup> du *Codice civile* pose une condition négative pour que le régime relatif aux troubles de voisinage puisse s'appliquer : les immixtions ne doivent pas être normalement tolérables. Cette condition vise à trouver un équilibre entre les intérêts des propriétaires des deux fonds<sup>15</sup>. La formule générale employée par le législateur fournit au juge un critère d'appréciation de l'immixtion.

10. La doctrine et la jurisprudence ont donné un contenu à l'expression « limite normale de tolérance », lequel a évolué au fil du temps<sup>16</sup>. Initialement, la limite normale de tolérance a été regardée comme le synonyme d'usage normal du bien<sup>17</sup>. Par la suite, cette limite n'a plus été déduite de la normalité de l'activité qui est la source de l'immixtion, mais des effets qu'elle produit dans le voisinage<sup>18</sup>. Cette position est justifiée par l'article 844 du *Codice civile* même, qui mentionne la « situation des lieux » comme critère d'appréciation de la limite normale de tolérance.

11. Dès lors, la jurisprudence fait aujourd'hui référence aux habitudes<sup>19</sup> ainsi qu'au « système de vie » de la population qui réside dans les lieux<sup>20</sup>. Les arrêts indiquent que l'appréciation du seuil de tolérance doit certes s'appuyer sur des éléments techniques<sup>21</sup>, mais qu'il ne peut pas se fonder uniquement sur des critères mathématiques, statistiques, tels les seuils réglementaires de pollution environnementale<sup>22</sup>. L'autonomie de l'appréciation en matière d'immixtion par rapport à la réglementation environnementale est justifiée par la nature différente des intérêts sous-jacents, privés dans un cas, publics dans l'autre<sup>23</sup>.

L'autonomie de l'appréciation est par ailleurs confirmée par le fait que les conventions conclues par des copropriétaires peuvent fixer un critère d'appréciation de l'immixtion encore

---

<sup>15</sup> U. MATTEI, « Immissioni », in *Digesto civ.*, t. IX, Utet, 1993, p. 315.

<sup>16</sup> « Commento art. 844 », préc., n° 3.

<sup>17</sup> En doctrine, v. G. PESCATORE, R. ALBANO et F. GRECO, « Della proprietà », in *Comm. cod. civ.*, Utet, 1968, p. 195. En jurisprudence, v. CA Bologna, 31 mars 1955.

<sup>18</sup> F. DE MARTINO, « Proprietà », in A. SCIALOJA et G. BRANCA, *Commentario del Codice civile*, Zanichelli, 1976, p. 200 ; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, préc., p. 500.

<sup>19</sup> Cass., 11 oct. 1995, n° 10588 ; Cass., 18 avril 2001, n° 5697.

<sup>20</sup> Cass. 14 août 1990, n° 8271 ; Cass., 18 avril 2001, n° 5697 ; Cass., 31 janv. 2006, n° 2166 ; Cass., 12 févr. 2010, n° 3438.

<sup>21</sup> Cass., 4 mars 1981, n° 1245.

<sup>22</sup> Cass., 18 avril 2001, n° 5697 ; Cass., 17 janv. 2011, n° 939.

<sup>23</sup> Cass., 16 mars 1988, n° 2470 ; Cass., 20 déc. 1990, n° 12091 ; Cass., 1<sup>er</sup> févr. 1993, n° 1226 ; Cass., 1<sup>er</sup> juill. 1994, n° 6242 ; Cass., 10 janv. 1996, n° 161 ; Cass., 12 févr. 2000, n° 1565 ; Cass., 3 août 2001, n° 10735 ; Cass., 29 avril 2002, n° 6223 ; Cass., 27 janv. 2003, n° 1151.

plus rigoureux que celui posé par l'article 844<sup>24</sup>. La validité de ces conventions requiert néanmoins l'accord unanime des copropriétaires, ainsi qu'une clause explicite<sup>25</sup>.

Lorsque toutes les conditions requises sont réunies, le régime des troubles de voisinage peut produire ses effets.

## II. Les effets

12. Le maître du fonds qui subit une immixtion dépassant la limite normale de tolérance peut exercer diverses actions, auxquelles le maître du fonds à l'origine de l'immixtion peut opposer plusieurs exceptions. Pour connaître les effets du régime des troubles anormaux de voisinage, il faut alors présenter les actions d'une part (A), et les exceptions d'autre part (B).

### A. Les actions

13. Le maître du fonds qui subit l'immixtion dispose de deux actions.

Il peut, bien évidemment, exercer une action visant à faire cesser la cause de l'immixtion. Cette action peut être intentée par le propriétaire du fonds et, par analogie, par le titulaire d'un autre droit réel sur le fonds ou même par le preneur à bail<sup>26</sup>.

14. Il peut également, et surtout, exercer une action visant à obtenir une indemnité<sup>27</sup>. Le législateur ne fait aucune référence à cette action, qui est d'origine purement jurisprudentielle. La doctrine s'est donc interrogée sur la nature de l'indemnité. Selon certains, il s'agit de la contrepartie soit de la constitution d'une servitude forcée<sup>28</sup>, soit d'une sorte d'expropriation pour utilité privée<sup>29</sup>. Selon d'autres, c'est une indemnisation due en raison d'une responsabilité objective<sup>30</sup>, ou d'un fait licite dommageable<sup>31</sup>. L'enjeu n'est pas simplement théorique : la qualification de l'indemnité permet de connaître les modalités pour en fixer le montant.

---

<sup>24</sup> T. Bologna, 11 mai 2004.

<sup>25</sup> Cass., 7 janv. 1992, n° 49 ; Cass., 4 févr. 1992, n° 1195 ; Cass., 28 août 1993, n° 9130 ; Cass., 4 avril 2001, n° 4963 ; Cass., 7 janv. 2004, n° 23.

<sup>26</sup> C. SALVI, « Immissioni », préc., p. 220 ; U. MATTEI, « Immissioni », préc., p. 320 ; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, préc., p. 529.

<sup>27</sup> V. not. Cass., 5 août 1992, n° 9298.

<sup>28</sup> A. GALLINARI, « Le immissioni indirette e l'art. 844 c.c. », *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1948, p. 280.

<sup>29</sup> U. RADAELLI, « Nuove considerazioni sul problema dei danni nei rapporti di vicinato », *Riv. dir. civ.*, 1941, p. 220.

<sup>30</sup> P. TRIMARCHI, *Rischio e responsabilità oggettiva*, Giuffrè, 1961, 347.

<sup>31</sup> G. TUCCI, « La risarcibilità del danno da atto lecito nel diritto civile », *Riv. dir. civ.*, 1967, p. 224 ; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, préc., p. 521.

15. Sans prendre explicitement position sur la nature de l'indemnité, la jurisprudence considère que son montant ne peut être calculé en fonction ni de l'équité, ni du préjudice subi par le propriétaire du fonds voisin<sup>32</sup>. L'indemnité est simplement due en raison de la limitation du droit que le propriétaire du fonds subit<sup>33</sup>.

16. L'action visant à être indemnisé est reconnue non seulement au propriétaire du fonds, mais également au titulaire d'un autre droit réel ainsi qu'au preneur à bail<sup>34</sup>. En cas de coexistence de plusieurs droits sur le même fonds, l'indemnité doit être répartie entre les divers titulaires<sup>35</sup>. De manière analogue, l'action peut être dirigée aussi bien à l'encontre du propriétaire que du détenteur ou du preneur à bail du fonds à l'origine du trouble<sup>36</sup>.

Toutefois, le défendeur peut opposer diverses exceptions.

## B. Les exceptions

17. Le défendeur de l'action pour immixtion peut opposer deux exceptions : les exigences de la production ou la pré-occupation.

18. D'un côté, le défendeur peut invoquer les exigences de la production. L'article 844, alinéa 2 du *Codice civile* prévoit cette exception dans le but de trouver un équilibre entre la production et la propriété. Le seuil de tolérance mérite, en d'autres termes, d'être rehaussé lorsque l'immixtion est le résultat d'une activité productive. L'application de l'article 844 est écartée, si l'immixtion industrielle ne peut pas être réduite ou supprimée grâce à des mesures techniques non excessivement onéreuses. La raison avancée par la jurisprudence est que la cessation de l'activité productive cause à la collectivité un dommage supérieur au sacrifice infligé aux propriétaires des fonds voisins<sup>37</sup>. La doctrine majoritaire critique cette position jurisprudentielle au motif que l'article 844 ne distingue pas entre les biens productifs et les biens improductifs et que, par suite, les exigences de la production ne doivent pas automatiquement primer sur la propriété du fonds<sup>38</sup>.

19. De l'autre côté, le défendeur peut opposer la pré-occupation. C'est encore une fois l'article 844, alinéa 2 du *Codice civile* qui indique que le juge « peut tenir compte de l'antériorité d'un certain usage ». Alors que la prise en compte des exigences de la production

---

<sup>32</sup> S. RODOTA, « Introduzione », in *La responsabilità dell'impresa per danni all'ambiente e ai consumatori*, Giuffrè, 1978, p. 19.

<sup>33</sup> Cass., 18 août 1981, n° 4937 ; Cass., 6 juin 2000, n° 7545 ; Cass., 6 déc. 2000, n° 15509 ; Cass., 7 août 2002, n° 11915.

<sup>34</sup> Cass., 11 nov. 1992, n° 12133 ; Cass., 21 déc. 1994, n° 1653 ; Cass., 22 déc. 1995, n° 13069 ; Cass., 10 sept. 1997, n° 8829.

<sup>35</sup> « Commento art. 844 », préc., n° 7.

<sup>36</sup> Cass., 1<sup>er</sup> déc. 2000, n° 15392 ; Cass., 12 juill. 2006, n° 15871 ; Cass., 9 juin 2010, n° 13881/2010.

<sup>37</sup> Cass., 29 nov. 1999, n° 13334 ; Cass., 18 avril 2001, n° 5697.

<sup>38</sup> A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *Immissioni e « rapporto proprietario »*, préc., p. 240 ; U. MATTEI, « Immissioni », préc., p. 319. *Contra*, C. SALVI, « Immissioni », préc., p. 388.

est un devoir, celle de la pré-occupation est une simple faculté<sup>39</sup>. La jurisprudence considère ainsi le critère de la pré-occupation comme subsidiaire et facultatif<sup>40</sup>.

20. En conclusion, le régime italien des troubles anormaux de voisinage illustre les mérites et les limites du recours à une règle écrite : l'article 844 du *Codice civile* fournit un fondement explicite au régime, dont les modalités de mise en œuvre doivent néanmoins être précisées par la jurisprudence.

---

<sup>39</sup> C. SALVI, « Immissioni », préc., p. 267.

<sup>40</sup> Cass., 10 janv. 1996, n° 161 ; Cass. 11 mai 2005, n° 9865.