

# Troubles anormaux de voisinage : les professionnels sont protégés !



© 2024 Les Echos Publishing

Les conflits de voisinage suscitent un abondant contentieux en justice. Nombre d'entre eux sont relatifs à des plaintes déposées par des particuliers contre des entreprises (usines, bars, restaurants, discothèques, exploitations agricoles...) installées à proximité de leur domicile auxquelles ils reprochent d'être à l'origine de nuisances (bruits, odeurs, fumées, présence d'insectes...) constitutives de troubles anormaux de voisinage.

À ce titre, les pouvoirs publics viennent de faire voter une loi sur les troubles anormaux de voisinage. Cette loi pose d'abord le principe selon lequel la personne qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte. Ainsi, désormais, la responsabilité civile pour troubles anormaux de voisinage est expressément définie par la loi, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors, seuls les tribunaux faisant référence à cette notion.

# Existence de l'activité économique avant l'installation du nouvel arrivant

Ensuite, cette loi vient protéger les professionnels, notamment les agriculteurs, en les exonérant de leur responsabilité pour trouble anormal de voisinage lorsque leur activité existait avant l'installation d'un nouvel arrivant dès lors que cette activité respecte les lois et les règlements et qu'elle s'est poursuivie dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal.

Autrement dit, la personne qui s'installe à proximité d'une entreprise ou d'une exploitation agricole ne peut pas reprocher à celle-ci de lui causer un trouble anormal de voisinage (on pense au chant du coq, aux odeurs dégagées par un élevage ou au bruit généré par les machines) dès lors que la nuisance dont elle se plaint existait déjà lors de son installation.

## Le cas des activités agricoles

Enfin, cette loi contient une disposition complémentaire spécifique aux exploitants agricoles en prévoyant que leur responsabilité pour trouble anormal de voisinage ne peut pas être engagée lorsque, postérieurement à l'installation d'un nouvel arrivant qui se plaint, ils ont dû mettre leur activité en conformité avec la réglementation ou lorsque la nature ou l'intensité de leur activité n'a pas été modifiée de façon substantielle.

**À noter :** il reviendra au juge, en cas de contentieux portant sur la modification, invoquée par le plaignant, de l'activité ayant entraîné un trouble anormal de voisinage, de déterminer si cette modification est substantielle ou non.

[Loi n° 2024-346 du 15 avril 2024, JO du 16](#)

© 2024 Les Echos Publishing