

Mauvaises odeurs de voisinage : que faire en cas de nuisance anormale ?

Vous ne pouvez plus ouvrir vos fenêtres ou profiter de votre jardin à cause des mauvaises odeurs qui émanent de la propriété voisine ? Vous êtes victime de nuisances olfactives constitutives d'un trouble anormal de voisinage. Le commissaire de justice constate les faits et vous accompagne dans la résolution amiable ou judiciaire de ce litige.

Qu'est-ce qu'un trouble anormal de voisinage ?

On parle de trouble anormal de voisinage lorsque le comportement de l'auteur cause à son (ou ses) voisin(s) un préjudice qui **dépasse les inconvénients normaux de la vie en société**. De nombreuses nuisances olfactive, visuelle ou sonore peuvent constituer un trouble anormal de voisinage.

A noter

- La notion de voisinage n'implique pas que les propriétés soient contiguës.
- La victime du trouble peut être un propriétaire, un locataire, un usufruitier, un syndicat de copropriétaires, une association, une collectivité, etc.

Quelles sont les conditions requises pour caractériser le trouble anormal de voisinage ?

Pour que la responsabilité de l'auteur du trouble soit retenue :

- le juge doit constater le caractère anormal et continu des nuisances ([Civ. 3e, 6 juin 1972, n°71-11.970](#) ; [Civ. 2e, 11 sept. 2014, n°13-230.49](#)) ;
- et, la victime doit apporter **la preuve d'un préjudice** économique, moral, d'agrément, de santé, etc. subi, causé par l'activité ou l'agissement du voisin, auteur du trouble.

Quels types de nuisances olfactives sont considérés comme anormales par le juge ?



Des odeurs de cigarettes récurrentes peuvent être considérées comme des nuisances de voisinage.

Le juge procède à une analyse au cas par cas en tenant compte, notamment, de **critères environnementaux** (zone rurale, industrielle, urbaine) et **temporels** (caractère répétitif du trouble).

Constituent un trouble anormal de voisinage :

- les odeurs émanant d'une fosse à lisier utilisée dans le cadre d'une exploitation porcine et implantée à une distance inférieure aux normes légales des habitations ([Civ. 16 mai 1994, pourvoi no 92-19.880](#)) ;
- les émanations d'hydrocarbure d'une cabine de peinture en raison de la non-conformité de l'installation de traitement des gaz d'échappement d'un commerce de vente et réparation de motos ([Civ. 2e, 19 oct. 1994, n°92-14.313](#)) ;
- les odeurs de cuisine d'une sandwicherie présentant un caractère anormal pour un commerce de restauration ([Civ. 3e, 8 oct. 2003, n°99-20.511](#)) ;
- les effluves de fumées de tabac, d'urines et d'excréments provenant des usagers d'un centre d'accueil de toxicomanes ([Civ. 3e, 3 déc. 2002, n°01-10.982](#)), etc.

En revanche, le juge refuse de reconnaître le caractère anormal des odeurs de fumier provenant d'une étable située dans un village à vocation agricole ([Civ. 3e, 2 déc. 1992, n°90-19.764](#)). A cet effet, une loi est venue renforcer la préservation du patrimoine sensoriel des campagnes françaises pour limiter le contentieux (L. 2021-85 du 29 janv. 2021 ; C. envir., art. L. 110-1). De même, les odeurs de cuisson au barbecue ne constituent pas un trouble anormal de voisinage dès lors qu'elles restent occasionnelles ([Montpellier, 12 avr. 2005](#)).

Toutefois, un règlement d'une copropriété ou un arrêté municipal peuvent interdire ou limiter l'utilisation d'un barbecue.

Pourquoi recourir à un commissaire de justice ?

La victime doit apporter la preuve matérielle des faits par tout moyen. L'intérêt de recourir à un commissaire de justice réside dans le fait que cet officier public et ministériel va dresser un constat qui dispose, au regard du juge, d'une [force probante](#) supérieure aux témoignages et aux pétitions de riverains ou d'amis. Le commissaire de justice vous permettra donc de **matérialiser la preuve** nécessaire.

Le commissaire de justice écoute la personne victime des nuisances, identifie le caractère urgent de son intervention, se déplace sur les lieux, si besoin à plusieurs reprises. Pour mesurer les odeurs, certains utilisent un **olfactomètre**. Une fois le constat réalisé, le commissaire de justice tente de désamorcer la situation en allant exposer les faits à l'auteur du dommage avant même l'engagement d'une procédure. Si ce dernier ne prend aucune mesure pour faire cesser le trouble,

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

la victime pourra alors engager une procédure.



A noter :

En fonction la technique retenue par le commissaire de justice, il peut arriver que des constats soient contradictoires. Il appartiendra au juge d'apprécier souverainement la situation qui lui est présentée.

Quand recourir à un commissaire de justice ?

Le commissaire de justice intervient à la demande :

- de l'auteur des odeurs, à titre préventif, pour constater que celles-ci n'ont pas un caractère anormal.
- de la victime, dès que les nuisances olfactives semblent avoir un caractère anormal et récurrent ;
- de la victime, post-procédure, pour constater que l'auteur des troubles ne met pas fin au litige malgré l'accord amiable ou la condamnation judiciaire obtenus.

Quelles sont les actions à mener sur le plan amiable ?

Avant d'engager une procédure judiciaire, il est conseillé :

- **d'ouvrir le dialogue avec l'auteur du trouble** pour lui présenter les difficultés : soit en allant à sa rencontre, soit en lui envoyant un courrier simple ;
- **en cas d'échec, lui adresser une lettre recommandée** avec accusé de réception en lui exposant les faits. Si un locataire est l'auteur du trouble, une lettre recommandée avec accusé de réception doit être envoyée à son propriétaire pour lui enjoindre de le faire cesser. A défaut d'action auprès de son locataire, sa responsabilité pourra être engagée sur le plan judiciaire. Si la victime habite dans un immeuble en copropriété, elle doit en informer le syndic. Responsable de la bonne administration du bien, il rédigera ledit courrier (L. 1965, art. 18) et représentera, si besoin, le syndicat des copropriétaires dans le cadre d'une action en justice (L. 1965, art. 15), parallèle à l'action personnelle engagée par la victime ;
- avant le recours au juge, **tenter un mode amiable des règlements des différends (MARD)**. Depuis le 1er janvier 2020, précisé par le décret du 25 février 2022, toute demande en justice doit être précédée d'une tentative de conciliation, de médiation ou de procédure participative lorsque la demande tend au paiement d'une somme inférieure ou égale à 5 000 euros ou qu'elle est relative à un **conflit de voisinage** ([C. pr. civ., art. 750-1](#)).

Trouver un commissaire de justice médiateur : Les commissaires de justice peuvent être, en vertu de l'article 20 du décret du 29 février 1956, exercer l'activité de médiateur judiciaire et conventionnel. Un commissaire de justice médiateur est en mesure d'accompagner la victime d'un trouble de voisinage dans la phase amiable, plus rapide et moins onéreuse qu'un procès. Vous pouvez identifier les commissaires de justice médiateurs sur l'annuaire de la profession. Le [Groupement national des commissaires médiateurs](#), présent sur tout le territoire, œuvre pour la promotion des modes amiables au sein de la profession.

Quelles condamnations peut prononcer le juge ?

Publication d'un arrêté de condamnation : La victime peut saisir le tribunal judiciaire. A la vue des éléments publiés par la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

présentés, et si le trouble anormal de voisinage est caractérisé, le juge pourra ordonner :



- soit le versement de **dommages-intérêts** en faveur de la victime ;
- soit la **suppression du trouble**, si besoin sous astreinte.