

Droit de voisinage : aperçu de quelques actions réelles

Irène Martin-Rivara

Avocate, docteure en droit

Sommaire

- I. Le droit de voisinage**
- II. Les actions en raison du trouble**
- III. Les actions en octroi d'une servitude légale**
- IV. Conclusion**

I. Le droit de voisinage

Définition

Le droit de voisinage est un corpus de règles (art. 684 à 698 et 706 à 710 CC) qui restreignent la liberté d'un propriétaire à l'égard de ses voisins dans un but de coexistence pacifique et de meilleure exploitation possible de chaque immeuble.

- un « code de bonne conduite »
- entre voisins
- dans un domaine à forte composante émotionnelle

II. Les actions en raison du trouble

Une combinaison de deux dispositions

Art. 679 al. 1 CC

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'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Art. 684 CC

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.

II. Les actions en raison du trouble

Quatre actions

- Action en cessation du trouble
- Action en prévention du trouble
- Action en constatation du trouble
- Action en dommages et intérêts

II. Les actions en raison du trouble

Conditions personnelles

➤ Légitimation active:

- le voisin propriétaire ou possesseur
- quid en cas de propriété collective?

➤ Légitimation passive:

- le propriétaire ou le possesseur
- quid en cas de propriété collective?
- quid si l'atteinte provient d'un immeuble public?

II. Les actions en raison du trouble

Conditions matérielles

1) un excès du droit de propriété

- découlant de l'usage ou de l'exploitation d'un immeuble,
- et ayant des effets sur un autre immeuble (notion d'immission)

2) une atteinte

3) un rapport de causalité entre l'excès et l'atteinte

II. Les actions en raison du trouble

Formulation des conclusions

- Prendre des conclusions en termes généraux
- Penser aux mesures d'exécution directes

II. Les actions en raison du trouble

Quelques applications pratiques

1) Les travaux de construction :

Art. 679a al. 1 CC

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.

- Immissions excessives, temporaires et inévitables
- Dommage
- Cas de l'arrêt TF 4A_406/2020

II. Les actions en raison du trouble

Quelques applications pratiques

2) Les immissions dues à une construction :

Art. 679 al. 2 CC

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.

- Primauté du droit public
- Réserve d'une « protection minimale garantie par le droit civil » pour les constructions autorisées mais non encore construites ?
- Cas de l'ATF 138 III 49

II. Les actions en raison du trouble

Quelques applications pratiques

3) Les immissions provenant de l'exploitation d'un immeuble :

- Le bruit
- L'immission psychique (ATF 145 I 250; TF 5A_47/2016)

III. Les actions en octroi d'une servitude légale

Les servitudes légales

- Une restriction légale indirecte à la propriété foncière
- Une « expropriation de droit privé »
- Quatre servitudes légales :
 - la servitude d'empiètement (art. 674 al. 3 CC)
 - la servitude de conduite (art. 691 CC)
 - la servitude de passage nécessaire (art. 694 CC)
 - la servitude de fontaine nécessaire (art. 710 CC)

III. Les actions en octroi d'une servitude légale

La servitude d'empiètement : conditions

Art. 674 al. 3 CC

Lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé en temps utile, l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi et si les circonstances le permettent, que l'empiètement à titre de droit réel ou la surface usurpée lui soient attribués contre paiement d'une indemnité équitable.

- Absence d'opposition en temps utile du propriétaire lésé
- Bonne foi de l'auteur de l'empiètement
- Pesée des intérêts
- Indemnité équitable (TF 5A_942/2019)

III. Les actions en octroi d'une servitude légale

La servitude de passage nécessaire : conditions

Art. 694 CC

¹ Le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité.

² Ce droit s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable.

- Issue insuffisante sur la voie publique (ATF 139 III 404)
- Etat de nécessité (ATF 136 III 130)
- Pesée des intérêts
- Pleine indemnité

III. Les actions en octroi d'une servitude légale

Quelques spécificités de l'action judiciaire

- Parties au procès

- Formulation des conclusions :
 - prendre des conclusions condamnatoires
 - ne pas oublier l'indemnité

- Frais (ATF 143 III 261)

IV. Conclusion

« C'est de la folie de vouloir punir son voisin en mettant le feu chez lui lorsqu'on habite juste à côté. »

Publius Syrus

Merci de votre attention

Irène Martin-Rivara

i.martin-rivara@siegrist-lazarotto.ch

Etude Siegrist & Lazzarotto
Quai des Bergues 23
1201 Genève
T: 022 716 16 30