

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
2ème chambre civile

24 février 2005  
n° 04-10.362  
*Publication* : Bulletin 2005 II N° 50 p. 46

### Citations Dalloz

#### Codes :

- Code civil, art. 651
- Code civil, art. 651

#### Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2005. p. 593.

#### Encyclopédies :

- Rép. civ., Responsabilité du fait des bâtiments, n° 21
- Rép. immo., Responsabilité du fait des bâtiments, n° 21

#### Sommaire :

1° Après avoir relevé que la paille possède un pouvoir de combustion particulièrement rapide et important et qu'une simple étincelle peut suffire à provoquer son inflammation, caractérise l'existence d'un trouble anormal de voisinage, une cour d'appel qui retient que le stockage de paille en limite de propriété et à proximité immédiate d'un immeuble d'habitation faisait courir un risque indéniable à l'immeuble voisin.

2° Caractérise un trouble anormal de voisinage, une cour d'appel qui retient que le dépôt, important et prolongé, de machines, caravanes, camions et autres matériels divers, hors d'usage et usagés, à proximité immédiate du fonds voisin, était source d'une gêne esthétique anormale pour les voisins.

#### Texte intégral :

Cour de cassation 2ème chambre civile Rejet. 24 février 2005 N° 04-10.362 Bulletin 2005 II N° 50 p. 46

**République française**

## Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 10 novembre 2003), que M. et Mme X... ont fait assigner devant le tribunal de grande instance Mme Y... en cessation et indemnisation de troubles anormaux de voisinage causés par son exploitation agricole ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'avoir dit qu'elle devra, sous astreinte, procéder à la suppression de tout stockage de paille effectué, soit à l'extérieur, soit sous abri dans un bâtiment, à moins de 25 mètres de la limite séparative des fonds, procéder à l'enlèvement des dépôts divers de ferrailles, planches et autres matériels usagés situés à moins de 25 mètres de la limite côté pignon de l'immeuble des époux X... et de l'avoir condamnée à payer aux époux X... des dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1 / que l'application de la théorie des troubles de voisinage suppose que soit établie l'existence d'un trouble certain, actuel et excessif causé personnellement à un voisin ; qu'en jugeant en l'espèce que le simple "risque" d'un dommage suffisait à caractériser un trouble anormal de voisinage, la cour d'appel a violé le principe suivant lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

2 / que la théorie du trouble anormal de voisinage ne peut être étendue lorsque la responsabilité d'un propriétaire a vocation à s'appliquer en cas de communication d'un incendie entre immeubles voisins ; qu'en interdisant à Mme Y... tout stockage de paille à proximité de l'immeuble X... au seul prétexte qu'il présente un risque pour ce voisin en cas de propagation d'un incendie, la cour d'appel a violé par fausse application le principe suivant lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et par refus d'application l'article 1384, alinéa 2, du Code civil ;

3 / que le trouble anormal de voisinage doit exister et être caractérisé au jour où le juge statue ; qu'en l'espèce, pour dire que le stockage de paille constituait un trouble anormal de voisinage, la cour d'appel ne pouvait se borner à affirmer qu'il est constant que Mme Y... ne s'est pas conformée à l'arrêté municipal en date du 7 octobre 1997 ni se fonder sur les appréciations de l'expert, sans vérifier, ainsi qu'elle y était invitée, si depuis lors, Mme Y... ne s'était pas mise en conformité avec les lois et règlements, comme l'établissait la délivrance le 20 avril 1998 de l'arrêté municipal autorisant l'ouverture du haras de Chanteau au public ainsi que les procès verbaux de constat réalisés les 26 juin 2000 et 12 août 2002, démontrant qu'il n'existait plus aucune meule de foin ou de paille ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard du principe suivant lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

Mais attendu que l'arrêt retient que l'expert a relevé la présence d'un tas de paille à moins de 10 mètres de la maison des époux X... stockage qui, selon lui posait un problème au niveau de la sécurité incendie, ainsi qu'un dépôt de paille dans une grange située à proximité de l'immeuble des intimés ; que, le stockage de paille ou de foin, en meules à l'extérieur ou entreposé dans une grange est bien de nature à faire courir un risque, dès lors qu'il était effectué en limite de propriété et à proximité immédiate d'un immeuble d'habitation ; que si la paille est effectivement un produit inerte, il n'en demeure pas moins que son pouvoir de combustion est particulièrement rapide et important, et qu'une simple étincelle peut suffire à provoquer son embrasement ; que, compte-tenu du risque indéniable qu'elle faisait courir à l'immeuble des époux X..., la proximité immédiate du stockage de paille de Mme Y... constituait pour ceux-ci un trouble anormal de voisinage, auquel il devait être remédié ;

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations, la cour d'appel, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis a caractérisé l'existence d'un trouble

anormal de voisinage ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'avoir dit qu'elle devra, sous astreinte procéder à l'enlèvement des dépôts divers de ferrailles, planches et autres matériels usagés situés à moins de 25 mètres de la limite, côté pignon de l'immeuble des époux X..., ne pas laisser en stationnement prolongé, hors des bâtiments prévus à cet effet, les camions, caravanes et autres engins agricoles, à moins de 25 mètres de cette même limite, et de l'avoir condamnée à payer aux époux X... des dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1 / que le trouble anormal de voisinage doit exister et être caractérisé au jour où le juge statue ; qu'en l'espèce, la cour d'appel ne pouvait se borner à affirmer que l'expert a constaté le dépôt de machines usagées, caravane, camion et autres matériels divers entreposés en limite de propriété sans vérifier, ainsi qu'elle y était invitée si, depuis lors, Mme Y... n'avait pas fait dégager les lieux et supprimé tout stockage ainsi qu'il résultait des constats d'huissier dressés en 2000 et 2002 confirmés par les constats de la préfecture ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard du principe suivant lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

2 / que la cour d'appel qui a laissé sans réponse les conclusions d'appel de Mme Y... qui faisaient état de la suppression de tous les dépôts de ferrailles et matériels usagés, du stationnement de la caravane, déplacée à l'autre bout de la propriété et de l'absence de trouble "anormal" pour une exploitation agricole à faire stationner des camions et engins agricoles dans l'aire située à cet effet et sur laquelle une haie séparative avait été plantée, a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que l'arrêt retient, que l'expert a constaté le dépôt de machines usagées, caravane, camion et autres matériels divers entreposés par Mme Y... en limite de la propriété des époux X... ;

que l'importance de ces dépôts ou stationnements prolongés de matériels hors d'usage ou usagés, à proximité immédiate du fonds voisin, était source d'une gêne esthétique anormale pour ceux-ci, d'autant plus injustifiée que, eu égard à la taille de sa propriété, Mme Y... était en mesure de procéder sans difficulté au stockage de ces biens en un endroit plus éloigné de la limite des deux fonds, dans des conditions qui ne soient pas susceptibles de nuire à ses voisins ;

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations, la cour d'appel qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, après avoir apprécié souverainement les éléments de preuve qui lui étaient soumis, a caractérisé le trouble anormal de voisinage ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer à M. X... la somme de 2 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre février deux mille cinq.

**Composition de la juridiction** : M. Dintilhac., M. Breillat., M. Kessous., la SCP Vier et Barthélemy, la SCP Waquet, Farge et Hazan.  
**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Orléans 10 novembre 2003 (Rejet.)

Dalloz jurisprudence © Editions Dalloz 2013