

## Troubles de voisinage : nuisances olfactives (odeurs)

Les nuisances provoquées par des odeurs (appelées nuisances olfactives) peuvent, dans certains cas, être sanctionnées dès lors qu'elles troublent de manière anormale le voisinage. Pour cela, il est obligatoire de faire une démarche amiable. Si les troubles persistent malgré cette démarche, un recours devant le juge est envisageable.

### De quoi s'agit-il ?

Les nuisances olfactives peuvent être considérées comme un trouble anormal de voisinage si elles sont provoquées par un particulier (barbecue, ordures, déjections ou présences animales ..) ou par une entreprise (restaurant, usine,...).

On parle de trouble anormal de voisinage lorsque la nuisance dépasse les inconvénients normaux du voisinage.

Si votre voisin ne respecte pas la réglementation, vous pouvez notamment en avertir le maire. Le maire est tenu de garantir la tranquillité des habitants de la commune.

### Que faire en cas d'utilisation abusive d'un barbecue par un voisin ?

**Utiliser un barbecue de façon occasionnelle n'est pas considéré comme un trouble anormal de voisinage, malgré les odeurs et fumées dégagées.**

Mais utiliser un barbecue de façon fréquente sur de longues durées peut être considéré comme une nuisance par le tribunal.

De plus, un barbecue peut causer certains dommages aux logements des voisins : noircissement de la façade causé par la fumée, projection de cendres, ...



### Que faire en cas de gêne liée à des odeurs ?

#### **1ère étape : envoi d'un courrier**

Dans un premier temps, il est recommandé d'envoyer un courrier à votre voisin pour lui parler de votre gêne et lui demander de faire cesser les nuisances.

Si les nuisances proviennent de l'immeuble en copropriété dans lequel vous vivez, vous devez d'abord vérifier le règlement de copropriété. Ce document peut encadrer, voire interdire certaines pratiques dans les logements (utilisation des barbecues par exemple).

S'il existe une clause (c'est-à-dire une disposition) sur les nuisances olfactives, vous devez informer le syndic pour faire constater le problème et lui demander de faire respecter le règlement.



À savoir : si vous êtes gêné par de fortes odeurs dans votre quartier (maison, activité professionnelle à proximité), vous pouvez contacter le service communal d'hygiène et de santé de votre mairie. Le maire peut mandater un inspecteur de la salubrité pour qu'il constate la réalité et l'importance du trouble et demander à son auteur de cesser les nuisances.

### **2ème étape : recours amiable obligatoire**

Si les nuisances persistent, vous devez entamer une tentative de conciliation à l'amiable avec votre voisin en faisant appel à un conciliateur de justice. Cette démarche est gratuite.

***Maison de justice et du droit, antenne de TOUL***

***Espace Accueil Services André Malraux - 5 place Henry Miller***

***Quartier de la Croix - 54200 TOUL***

***Tél : 03.83.64.66.60***

***<https://www.cdad-meurtheetmoselle.justice.fr/?c=pages&id=160>***

### **3ème étape : recours au juge**

Si malgré vos différentes démarches les nuisances persistent, vous pouvez faire un recours auprès du tribunal.

En parallèle, vous pouvez faire appel à un huissier de justice pour qu'il vienne constater le trouble. Cette démarche est payante.



Vous devez apporter la preuve du caractère anormal des odeurs. Cette preuve peut être apportée par tout moyen (par exemple, témoignages, pétitions, constat d'huissier, courrier envoyé au voisin).

Le juge va évaluer au cas par cas le caractère anormal de la nuisance selon, notamment, les critères suivants :

- Intensité
- Fréquence
- Durée
- Environnement dans lequel elle se produit
- Respect de la réglementation en vigueur

### **Quelles sont les sanctions possibles ?**

Si le juge considère que la nuisance provoque un trouble anormal de voisinage, il peut prononcer l'une des sanctions suivantes :

- Versement de dommages et intérêts : Somme d'argent destinée à réparer le préjudice subi à votre encontre
- Résiliation du bail si les nuisances proviennent d'un voisin locataire
- Réalisation de travaux destinés à réduire ou supprimer les nuisances
- Suspension, voire arrêt de l'activité causant la gêne