Particuliers
Publié le 19/11/2022

Troubles de voisinage : nuisances olfactives (odeurs)
Vous êtes incommodé par des odeurs au sein de votre immeuble ou à proximité de votre maison ? On parle de nuisances olfactives. Ce désagrément peut être sanctionné dès lors qu'il constitue un trouble anormal de voisinage. Nous vous indiquons quelles sont les démarches à accomplir pour faire cesser cette nuisance.

Vérifier les critères pour qu'une odeur puisse causer un trouble anormal de voisinage

Les nuisances olfactives peuvent être provoquées par un particulier (barbecue, ordures,…) ou être d'origine professionnelle et provenir, par exemple, d'un restaurant, d'une usine, d'un terrain agricole (fumier …).
On parle de trouble anormal de voisinage lorsque la nuisance dépasse les inconvénients normaux du voisinage.
En **zone rurale**, il y a une certaine tolérance vis-à-vis des odeurs liées à la présence d'animaux. Les juges peuvent en effet déduire qu'aucun trouble anormal est démontré dans la mesure où les odeurs décrites sont des inconvénients incontournables de la vie à la campagne.
Par ailleurs, en cas **d'activité agricole** (par exemple, élevage), il n'est pas possible d'engager la responsabilité de l'éleveur pour trouble anormal de voisinage **si l'activité préexistait avant votre installation.** Toutefois, cette activité doit être conforme à la réglementation et s'être poursuivie :
Soit dans les mêmes conditions
Soit dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal
Soit dans des conditions qui résultent de la mise en conformité de l'exercice de l'activité vis-à-vis de la réglementation ou sans modification importante de leur nature ou de leur intensité.

Accomplir des démarches préalables

Les démarches diffèrent selon la provenance des nuisances (odeurs provenant d'un logement ou d'une activité professionnelle).
Vous devez **aller voir** la personne qui occupe le logement (le propriétaire ou le locataire) pour lui parler de votre gêne et **lui demander de faire cesser les nuisances olfactives**.
À savoir
Le propriétaire est responsable du comportement de son locataire.
Si l'occupant n'agit pas, vous devez lui **envoyer un courrier simple** lui rappelant les odeurs et la gêne occasionnée.
Il est recommandé de réunir un maximum de preuves à l'appui de votre courrier.
S'il n'agit toujours pas, vous devez le mettre en demeure de faire cesser les nuisances en lui envoyant **un courrier recommandé avec accusé de réception**.
Vous pouvez vous aider d'un modèle de lettre pour rédiger votre courrier (le modèle concerne les bruits de voisinage mais vous pouvez également vous en servir pour les nuisances olfactives) :
À noter
Si le logement est en **copropriété**, il est recommandé de **vérifier le règlement de copropriété**. Ce document peut encadrer, voire interdire certaines pratiques dans les logements (utilisation des barbecues par exemple). Si l'occupant ne respecte pas le règlement, vous devez avertir le syndic de copropriété et le président du conseil syndical. En effet, le syndic est garant du respect du règlement de copropriété. Il doit veiller à la tranquillité des occupants de l'immeuble.

- Modèle de lettre à adresser au voisin bruyant

Si vous êtes gêné par de fortes odeurs dans votre quartier (par exemple, activité d'un restaurant 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 faire cesser les nuisances.
Où s'adresser ?
Mairie

Accomplir des démarches supplémentaires en cas d'inaction de l'auteur des nuisances

Faire appel à un commissaire de justice
Vous pouvez faire appel à un **commissaire de justice** (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) pour qu'il établisse un ou plusieurs constats. Ce constat sera utile pour faire, par la suite, éventuellement, appel au juge.
Où s'adresser ?
Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)
Faire appel à la police ou la gendarmerie
Vous pouvez faire appel à la police ou la gendarmerie pour faire constater les nuisances.
Vous pouvez également déposer une main courante ou porter plainte.
Où s'adresser ?
Commissariat
Où s'adresser ?
Gendarmerie
Une amende forfaitaire peut alors être infligée à l'auteur des nuisances pour un montant de :
68 € si la personne règle l'amende immédiatement ou dans les 45 jours suivant le constat d'infraction (ou l'envoi de l'avis d'infraction s'il existe)
180 € après ce délai.
L'auteur des nuisances peut se voir également confisquer la chose qui a servi ou était destinée à commettre la nuisance ou la chose qui en est le produit.
Attention
Une personne victime de menaces ou insultes pour de faux motifs de nuisances peut également porter plainte pour harcèlement. En outre, une personne qui prévient à tort la police ou la gendarmerie risque une condamnation pour dénonciation calomnieuse. La peine maximale est de 5 ans de prison et 45 000 € d'amende.

Faire une tentative de règlement amiable

Si malgré vos différents courriers, les nuisances olfactives persistent, vous avez la possibilité de recourir à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat) pour **trouver une solution amiable** avec l'auteur de la nuisance.
Cette démarche est obligatoire pour pouvoir faire, par la suite, un **recours auprès du tribunal**.

Envisager un recours au juge en cas d'échec du règlement amiable

Vous pouvez demander en justice que l'auteur des nuisances soit condamné à indemniser votre préjudice.
La juridiction compétente dépend des sommes en jeu dans le litige.
Pour un litige inférieur ou égal à 10 000 € , c'est le tribunal de proximité ou le tribunal judiciaire.
Pour un litige supérieur à 10 000 € , c'est le tribunal judiciaire.
Où s'adresser ?
Tribunal judiciaire
Rappel
Il est obligatoire d'avoir recours à un conciliateur de justice ou à un médiateur ou à une procédure participative pour pouvoir, par la suite, faire un recours auprès du tribunal.
Vous devez alors démontrer la réalité de votre préjudice du fait des nuisances. Pour cela, vous devez réunir un maximum de preuves à l'appui de votre demande, notamment :
Courriers échangés avec l'auteur des nuisances
Constat du commissaire de justice, procès-verbal
Témoignages, pétition
Certificat médical si votre état de santé s'est dégradé en raison de ces nuisances.
Toute preuve est recevable par le tribunal à condition qu'elle ait été recueillie loyalement. Par exemple, vous ne pouvez pas photographier ou filmer votre voisin dans son domicile à son insu.
Le juge peut :
Accorder le versement de dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi
Exiger qu'il soit mis fin au trouble, et parfois sous astreinte
Ordonner la réalisation de travaux (par exemple, travaux de ventilation dans le logement)
Prononcer la résiliation du bail si l'auteur du trouble est locataire.
Attention
Une personne qui fait un recours auprès du tribunal pour des nuisances mais perd son procès risque une condamnation pour procédure abusive. La personne ainsi condamnée risque alors une amende civile d'un maximum de 10 000 € et le versement de dommages et intérêts.

Troubles de voisinage

Questions – Réponses

- Que faire en cas d'utilisation abusive d'un barbecue par un voisin ?
- Peut-on brûler des déchets verts (végétaux) dans son jardin (feuilles, branches, …) ?

Toutes les questions réponses

Et aussi…

- Troubles de voisinage : bruits créés par des comportements anormaux
- Troubles de voisinage : bruits d'activité professionnelle (bar, restaurant, chantier…)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Mairie

Comment faire si…

J'achète un logement

Textes de référence

- Code de la santé publique : articles L1422-1 et L1422-2
  Services communaux d'hygiène et de santé

VILLE DE Châtillon
Hôtel de Ville
Horaires : Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 18h
Jeudi : 13h30 à 19h — Samedi : la mairie sera fermée du 13 juillet ou 24 août
Adresse : 1, place de la Libération, 92320 Châtillon
Tél. : 01 42 31 81 81