Particuliers
Publié le 19/11/2022

Troubles de voisinage : nuisances olfactives (odeurs)
Modification des règles - 16 avril 2024
Les mesures concernant le règlement des troubles de voisinage sont modifiées par la loi n°2024-346 du 15 avril 2024 .
Notre page est en cours de mise à jour.
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,...) ou par une entreprise (restaurant, usine,...).
On parle de trouble anormal de voisinage lorsque la nuisance dépasse les inconvénients normaux du voisinage.

Que faire en cas de gêne liée à des odeurs ?

1re 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.
Où s'adresser ?
Mairie
2e 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.
3e 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 commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) pour qu'il vienne constater le trouble. Cette démarche est payante.
Où s'adresser ?
Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)
Vous devez apporter la preuve du caractère anormal des odeurs. Cette preuve peut être apportée par tout moyen (par exemple, témoignages, pétitions, constat du commissaire de justice, 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 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

Questions - Réponses

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

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Conciliateur de justice

Où s'informer ?

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

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 : de 8h30 à 13h30
Adresse : 1, place de la Libération, 92320 Châtillon
Tél. : 01 42 31 81 81