

Fiche d'information

Choix de dispositions légales applicables aux voisins

Les lois sont susceptibles d'évoluer à tout moment. En cas de doute, nous vous invitons à vérifier sur Internet; vous trouverez les dispositions actuellement en vigueur sur www.fedlex.admin.ch.

Code civil (CC)

Propriété

Art. 641 CC

- 1 Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi.
- 2 Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation.

Copropriété

Art. 646 CC

- 1 Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires.
- 2 Sauf convention contraire, ils sont copropriétaires à parts égales.
- 3 Chaque copropriétaire a pour sa part les droits et obligations d'un propriétaire, et peut vendre et mettre en gage cette part, qui peut aussi être mise en gage par ses créanciers.

Art. 648 CC

- 1 Chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs; il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres.
- 2 Le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.
- 3 Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits.

Propriété foncière

Art. 655 CC

- 1 La propriété foncière a pour objet les immeubles.
- 2 Sont immeubles dans le sens de la présente loi:
 1. les biens-fonds;
 2. les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier;
 3. les mines;
 4. les parts de copropriété d'un immeuble.

Art. 667 CC

- 1 La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice.
- 2 Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources.

Art. 668 CC

- 1 Les limites des immeubles sont déterminées par le plan et par la démarcation sur le terrain.
- 2 S'il y a contradiction entre les limites du plan et celles du terrain, l'exactitude des premières est présumée.
- 3 La présomption ne s'applique pas aux territoires en mouvement permanent désignés comme tels par les cantons.

Immissions – Responsabilité du propriétaire

Art. 679

- 1 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.
- 2 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.

Art. 679a

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

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.

Fouilles et constructions

Art. 685 CC

- 1 Le propriétaire qui fait des fouilles ou des constructions ne doit pas nuire à ses voisins en ébranlant leur terrain, en l'exposant à un dommage ou en compromettant les ouvrages qui s'y trouvent.
- 2 Les dispositions légales concernant les empiétements sur fonds d'autrui s'appliquent aux constructions contraires aux règles sur les rapports de voisinage.

Plantes

Art. 687

- 1 Tout propriétaire a le droit de couper et de garder les branches et racines qui avancent sur son fonds, si elles lui portent préjudice et si, après réclamation, le voisin ne les enlève pas dans un délai convenable.
- 2 Le propriétaire qui laisse des branches d'arbres avancer sur ses bâtiments ou ses cultures a droit aux fruits de ces branches.
- 3 Ces règles ne s'appliquent pas aux forêts limitrophes.

Droits de passage

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.
- 3 Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties.

Droit de conduite

Art. 691 CC

- 1 Tout propriétaire foncier est tenu d'autoriser le passage de tuyaux et de conduites pour l'approvisionnement et l'évacuation, moyennant une indemnisation complète, si un autre terrain ne peut pas être développé autrement ou ne peut l'être qu'à un coût disproportionné.
- 2 La faculté d'établir ces ouvrages sur fonds d'autrui ne peut être dérivée du droit de voisinage dans les cas soumis à la législation cantonale ou fédérale en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- 3 Si l'ayant droit ou le grevé le demande, les conduites sont inscrites au registre foncier en tant que servitude aux frais de l'ayant droit. Le droit de passage peut être retenu contre un acheteur de bonne foi même sans enregistrement.

Ecoulement des eaux

Art. 689 CC

- 1 Le propriétaire est tenu de recevoir sur son fonds les eaux qui s'écoulent naturellement du fonds supérieur, notamment celles de pluie, de neige ou de sources non captées.

- 2 Aucun des voisins ne peut modifier cet écoulement naturel au détriment de l'autre.
- 3 L'eau qui s'écoule sur le fonds inférieur et qui lui est nécessaire ne peut être retenue que dans la mesure où elle est indispensable au fonds supérieur.

Droit régissant la propriété par étages

Art. 712a CC

- 1 Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière à ce que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.
- 2 Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.
- 3 Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprouvables du bâtiment.

Art. 712b CC

- 1 Peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée.
- 2 Le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif sur:
 1. le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit;
 2. les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
 3. les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.
- 3 Les copropriétaires peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété par étages, ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, déclarer communes encore d'autres parties du bâtiment; à ce défaut elles sont présumées être l'objet du droit exclusif.

Loi sur la protection de l'environnement (LPE)

Art. 1 LPE: But

- 1 La présente loi a pour but de protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, et de conserver durablement les ressources naturelles, en particulier la diversité biologique et la fertilité du sol.
- 2 Les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodes seront réduites à titre préventif et assez tôt.

Art. 8 LPE: Evaluation des atteintes

Les atteintes seront évaluées isolément, collectivement et dans leur action conjointe.

Art. 11 LPE: Principe

- 1 Les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont limités par des mesures prises à la source (limitation des émissions).
- 2 Indépendamment des nuisances existantes, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable.
- 3 Les émissions seront limitées plus sévèrement s'il appert ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, seront nuisibles ou incommodes.

Art. 13 LPE: Valeurs limites d'immissions

- 1 Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes.
- 2 Ce faisant, il tient compte également de l'effet des immissions sur des catégories de personnes particulièrement sensibles, telles que les enfants, les malades, les personnes âgées et les femmes enceintes.

Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)

Art. 2: Définitions

- 1 Les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur. En font notamment partie les routes, les installations ferroviaires, les aéroports, les installations de l'industrie, des arts et métiers et de l'agriculture, les installations de tir, ainsi que les places permanentes de tir et d'exercice militaires.
- 2 Sont également considérées comme nouvelles installations fixes les installations fixes et les constructions dont l'affectation est entièrement modifiée.
- 3 Les limitations d'émissions sont des mesures techniques, de construction, d'exploitation, ainsi que d'orientation, de répartition, de restriction ou de modération du trafic, appliquées aux installations, ou des mesures de construction prises sur le chemin de propagation des émissions. Elles sont destinées à empêcher ou à réduire la formation ou la propagation du bruit extérieur.
- 4 L'assainissement est une limitation d'émissions pour les installations fixes existantes.
- 5 Les valeurs limites d'exposition sont des valeurs limites d'immission, des valeurs de planification et des valeurs d'alarme. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger.

6 Les locaux dont l'usage est sensible au bruit sont:

- a. les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits;
- b. les locaux d'exploitations, dans lesquels des personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée; en sont exclus les locaux destinés à la garde d'animaux de rente et les locaux où le bruit inhérent à l'exploitation est considérable.

Art. 7: Limitation des émissions de nouvelles installations fixes

- 1 Les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution:
 - a. dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable, et
 - b. de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification.
- 2 L'autorité d'exécution accorde des allègements dans la mesure où le respect des valeurs de planification constituerait une charge disproportionnée pour l'installation et que cette dernière présente un intérêt public prépondérant, notamment sur le plan de l'aménagement du territoire. Les valeurs limites d'immission ne doivent cependant pas être dépassées.
- 3 Pour les nouvelles pompes à chaleur air / eau qui servent principalement à chauffer des locaux ou de l'eau potable et dont les émissions sonores ne dépassent pas les valeurs de planification, de plus amples limitations d'émissions au sens de l'alinéa 1 lettre a ne doivent être fixées que si un pourcentage maximal des coûts d'investissement de l'installation permet d'obtenir une limitation des émissions d'au moins 3 dB.

Art. 8: Limitation des émissions d'installations fixes modifiées

- 1 Lorsqu'une installation fixe déjà existante est modifiée, les émissions de bruit des éléments d'installation nouveaux ou modifiés devront, conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution, être limitées dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation, et économiquement supportable.
- 2 Lorsque l'installation est notablement modifiée, les émissions de bruit de l'ensemble de l'installation devront au moins être limitées de façon à ne pas dépasser les valeurs limites d'immission.
- 3 Les transformations, agrandissements et modifications d'exploitation provoqués par le détenteur de l'installation sont considérés comme des modifications notables d'une installation fixe lorsqu'il y a lieu de s'attendre à ce que l'installation même ou l'utilisation accrue des voies de communication existantes entraînera la perception d'immissions de bruit plus élevées. La reconstruction d'installations est considérée dans tous les cas comme modification notable.

- 4 Lorsqu'une nouvelle installation fixe est modifiée, l'art. 7 est applicable.

Loi fédérale sur l'expropriation (LEx)

Art. 1 LEx: Conditions

- 1 Le droit d'expropriation peut être exercé pour des travaux qui sont dans l'intérêt de la Confédération ou d'une partie considérable du pays, ainsi que pour d'autres buts d'intérêt public reconnus par une loi fédérale.
- 2 Il ne peut s'exercer que dans la mesure nécessaire pour atteindre le but poursuivi.

Art. 2 LEx: Exercice

La Confédération peut exercer elle-même le droit d'expropriation ou le conférer à des tiers.

Art. 16 LEx: Etendue de l'indemnité

L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière.

Recours

Action négatoire

Art. 641 CC

- 1 Quiconque est propriétaire d'une chose peut en disposer à sa guise dans les limites de l'ordre juridique.
- 2 Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation.

Action au sens du droit de voisinage

Art. 679 CC

- 1 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.
- 2 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.

Action en raison du trouble de la possession

Art. 928 CC

- 1 Le possesseur troublé dans sa possession peut actionner l'auteur du trouble, même si ce dernier prétend à quelque droit sur la chose.
- 2 L'action tend à faire cesser le trouble, à la défense de le causer et à la réparation du dommage.

Dommages-intérêts

Art. 41 CO

- 1 Celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer.
- 2 Celui qui cause intentionnellement un dommage à autrui par des faits contraires aux mœurs est également tenu de le réparer.

Art. 60 CO

- 1 Le droit aux dommages-intérêts ou au paiement d'une somme d'argent à titre de réparation morale se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur, et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le comportement dommageable s'est produit ou a cessé.
- ^{1 bis} En cas d'homicide d'une personne ou de lésions corporelles, le droit aux dommages-intérêts ou au paiement d'une somme d'argent à titre de réparation morale se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur, et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le comportement dommageable s'est produit ou a cessé.
- 2 Si la personne tenue à réparation a commis une infraction pénale du fait de son comportement dommageable, le droit aux dommages-intérêts ou à la satisfaction se prescrit, nonobstant les paragraphes précédents, au plus tôt lorsque le délai de prescription de l'action pénale commence à courir. Si ce n'est plus le cas à la suite d'un jugement pénal de première instance, la demande se prescrit au plus tôt à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'ouverture du jugement.
- 3 Si l'acte illicite a donné naissance à une créance contre la partie lésée, celle-ci peut en refuser le paiement lorsqu'elle même que son droit d'exiger la réparation du dommage serait atteint par la prescription.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.