

Fiche d'information

Quand une immission est-elle jugée excessive?

La protection contre les immissions prévue par l'art. 684 CC a pour but de protéger les voisins des nuisances excessives. Les stores peu esthétiques de la maison d'en face, les cris des enfants sur la place de jeux, les odeurs de friteuse qui s'échappent parfois de l'appartement d'à côté... toutes ces immissions sont autorisées et les voisins doivent mutuellement les tolérer. Mais comment déterminer ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas?

On détermine si une immission est excessive d'après des **critères objectifs**. On ne part donc pas sur le ressenti subjectif de la personne concernée, mais on cherche plutôt à déterminer si une personne lambda considérerait elle aussi la nuisance comme excessive. Dans ce contexte, ce sont notamment l'emplacement de la propriété, ses caractéristiques et les coutumes de la localité qui sont déterminants: dans un quartier résidentiel, on doit pouvoir vivre sans nuisances; dans une zone industrielle, l'exploitation d'ateliers et de locaux industriels doit être autorisée sans restriction, dans la mesure du possible. On tient également compte de la situation personnelle et des intérêts de toutes les parties concernées.

- **Emplacement et caractéristiques:** l'évaluation de la situation tient compte de l'ensemble de la zone. On cherche avant tout à savoir si une propriété se situe dans une zone résidentielle ou agricole, dans une zone industrielle ou au cœur de la cité. Dans un bâtiment d'habitation situé au cœur de la cité, on peut par exemple tolérer plus de bruits de circulation que dans une propriété située dans une zone résidentielle rurale.

Les caractéristiques des propriétés, c'est à dire leurs spécificités individuelles, sont également prises en compte. Appartiennent-elles à une exploitation agricole ou y existe-t-il un immeuble d'habitation? La finalité a aussi son importance: l'évaluation des immissions dans un parking souterrain est moins stricte que dans une zone résidentielle. Selon les caractéristiques de sa propriété, le propriétaire sera donc plus ou moins tenu de supporter les immissions.

- **Usage local:** ici, on cherche à déterminer si une immission particulière est considérée comme normale dans la région concernée, c.-à-d. si elle correspond à l'usage local. Dans les régions agricoles, les odeurs de fumier sont par ex. tolérées, mais en revanche, elles sont jugées comme particulièrement dérangeantes dans les agglomérations urbaines. Les coutumes des localités sont en constante évolution:

avec le temps, une région autrefois agricole peut se transformer en agglomération au caractère particulièrement urbain. Dans ce cas, les usages locaux ne peuvent plus être évalués d'après des critères agricoles.

- **Situation personnelle:** les immissions sont certes évaluées d'après des critères objectifs. La situation personnelle des personnes concernées est toutefois prise en compte d'après l'importance qu'elle aurait pour des personnes lambda. Si dans un quartier tranquille par exemple, une voisine se plaint du tapage provoqué par les soirées festives organisées sur la propriété voisine, cela est compréhensible d'un point de vue objectif. Si à l'inverse, cette même voisine exige qu'aucun bruit d'enfants ne se fasse entendre dans ce quartier, cela ne correspond plus au ressenti d'une personne lambda. En effet, des bruits d'enfants ne peuvent être exclus dans un quartier résidentiel.
- Les **intérêts économiques** des propriétaires sont également pris en compte, afin de décider si une immission est excessive ou non. Mais ils ne sont déterminants qu'à titre exceptionnel. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé une correction minime du cours d'un ruisseau comme excessive, parce que celle-ci a entraîné une augmentation insoupçonnable du taux d'argile dans l'eau. Pourquoi cette décision? Parce que l'altération de l'eau causée était alors susceptible de compromettre l'existence d'une pisciculture, exploitée sur le ruisseau.

Il est difficile de déterminer la limite entre immissions autorisées et excessives; elle ne peut être définie qu'au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances. Les tribunaux disposent d'une large marge d'appréciation en la matière. Avant d'introduire une quelconque procédure, vous devez donc examiner minutieusement la situation juridique. Vous pouvez demander conseil auprès de l'Association suisse des propriétaires fonciers (www.hev-schweiz.ch), d'Habitat durable (www.casafair.ch) ou de l'Association suisse des propriétaires par étages (www.stockwerk.ch). Un avocat peut aussi vous aider; assurez-vous toutefois qu'il dispose des connaissances nécessaires en matière de droit régissant le voisinage.

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.