

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 93 (2021)

**Heft:** 2

  

**Artikel:** Les actions envisageables en cas de nuisances dans une relation de voisinage

**Autor:** Steiner, Pascal

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965998>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## LES ACTIONS ENVISAGEABLES EN CAS DE NUISANCES DANS UNE RELATION DE VOISINAGE

PASCAL STEINER, JURISTE MLAW

La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres. Cet adage représente bien la situation entre un locataire et son voisin, qu'il n'a en général pas choisi, et avec lequel il est contraint de composer dans un espace restreint et pour une durée indéterminée. Dans ces situations, les relations conflictuelles abondent. Quelles sont les actions à la disposition tant du locataire que du propriétaire dans des cas de nuisances dans la relation de voisinage?

La vie en société génère pour les personnes, physiques ou morales, toutes sortes de nuisances ayant leur source dans des activités humaines<sup>1</sup>. C'est ainsi que les relations de voisinage engendrent inévitablement des tensions de diverses natures. Les litiges de voisinage, qui opposent des personnes proches par situation mais rarement par choix, demeurent très nombreux. Si les voisins ne parviennent pas à trouver un terrain d'entente, ils doivent alors s'en remettre à une autorité ou faire appel à un tiers neutre, par exemple un médiateur<sup>2</sup>. Le droit du voisinage occupe de manière prépondérante tant la vie des citoyens que les tribunaux civils puisque, sauf exception, tout le monde est confronté à un voisin.

Les nuisances potentiellement engendrées dans ces relations ont des origines diverses telles que celles relatives aux constructions et à l'exploitation d'ouvrage ou de moyens de transports tels que les aéroports, par exemple. Le type de nuisance est également très varié: il peut s'agir notamment de nuisances visuelles, olfactives, sonores, par vibration ou en raison d'émanations de fumée. D'une manière ou d'une autre, de telles nuisances sont propres à toucher le bien-être et la santé des personnes, mais également la valeur, l'usage et la rentabilité de leurs biens<sup>3</sup>.

### Les immissions excessives

Les nuisances peuvent dépendre du seuil de tolérance de chaque personne, notion toute relative. C'est ainsi qu'il y a lieu de distinguer les nuisances qui sont dites tolérables de celles dites excessives. L'immission excessive est déterminée, dans certains cas, en fonction des critères objectifs. Il y a ainsi lieu de s'écarter du ressenti, subjectif, de la victime des immissions. C'est par le prisme d'une personne «normalement sensible» qu'il conviendra de déterminer si la nuisance est excessive. Cet exercice peut toutefois s'avérer difficile, notamment en raison de la limite, parfois subtile, entre immissions autorisées et immissions excessives. Il sera ainsi pris en considération

l'intensité de l'effet dommageable, tout en procédant à une pesée des intérêts en présence. Cette notion ne doit être définie qu'au cas par cas, en prenant en compte toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment l'emplacement géographique, les intérêts des personnes concernées et les caractéristiques des propriétés ou logements<sup>4</sup>. A titre d'exemple, sauf à être déraisonnable, on ne peut exiger qu'aucun cri d'enfants ne retentisse dans un quartier résidentiel. Dans l'hypothèse où une immission est considérée tolérable, il n'y a en principe pas grand-chose à faire. Toutefois, lorsque l'immission est considérée comme excessive, l'auteur doit en principe y mettre fin, ou à tout le moins s'efforcer à la réduire. C'est dans cette seconde hypothèse que le droit intervient, avec pléthore de moyens défensifs et compensatoires. D'emblée, il y a lieu de relever que dans une procédure judiciaire, il est souvent difficile pour la personne qui saisit l'autorité d'apporter la preuve du caractère excessif d'une immission. En outre, cette notion faisant appel au pouvoir d'appréciation du juge, l'issue peut s'avérer incertaine<sup>5</sup>. Pour cette raison, il est parfois préférable de recourir à l'intervention d'un médiateur, neutre, pour trouver une solution au litige, au moins dans un premier temps.

### La législation contre les nuisances

La législation appréhendant la protection contre les nuisances est d'une ampleur considérable et représente une certaine complexité. En particulier, tant le droit privé – celui qui régit les relations entre deux sujets de droit – que le droit public – celui qui régit la relation entre l'état et un particulier – entrent en ligne de compte. Ainsi, par exemple, les nuisances liées au bruit s'examinent sous l'angle du droit public, puisque ce dernier délimite les seuils limites de volume sonores tolérables, et donc, a fortiori, permet de considérer qu'une immission sonore est excessive sous l'angle du droit privé. Ainsi, les dispositions de droit privé et de droit public se complètent. Elles sont parfois aussi alternatives ou cumulatives<sup>6</sup>.

Les principales dispositions de droit privé concernant des rapports de voisinage résident dans le Code civil. Quant aux règles protégeant le locataire et le bailleur dans une relation contractuelle, elles se trouvent dans le droit du bail, soit dans le Code des obligations.

Aux termes de l'article 641, alinéa 1<sup>er</sup> CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi. L'article 684 CC contient une règle générale qui limite le droit de disposer librement de son bien, puisque cette dispo-

sition précise que le propriétaire du fonds doit s'abstenir de causer des immissions excessives. Les personnes atteintes ou menacées par des immissions excessives peuvent recourir aux actions défensives et réparatrices offertes par l'article 679 CC, en vertu duquel la personne qui jouit d'un bien (le propriétaire, le locataire, le fermier, l'usufruitier, etc.<sup>7</sup>) peut obtenir la cessation de l'atteinte ainsi que la réparation d'un éventuel dommage causé par son voisin. Il faut toutefois pouvoir prouver que les nuisances provoquées par son voisin sont excessives. Lorsque ces dernières sont inévitables et temporaires (par exemple, lorsqu'elles sont dues à des travaux de construction), seul le versement de dommages-intérêts entre en ligne de compte (article 679a CC). En outre, il convient de noter que la notion de voisin vise tant le propriétaire du fonds contigu<sup>8</sup> que le propriétaire d'un fonds situé à une plus grande distance, pour autant que les immissions excessives parviennent jusqu'à celui qui souhaite agir (ainsi par exemple une usine provoquant des émanations toxiques qui se font ressentir plusieurs kilomètres plus loin)<sup>9</sup>. En clair, l'application actuelle des articles 679 et 784 CC permet au propriétaire ou au locataire victime de nuisances excessives d'agir contre le bailleur ou le locataire du fonds voisin incriminé.

Par ailleurs, l'article 928 CC autorise le possesseur d'un fonds, y compris le titulaire d'un droit personnel découlant d'un contrat, à agir contre l'auteur d'un trouble, peu importe que ce dernier soit un voisin au sens de l'article 679 CC. Ainsi, le bailleur est admis à s'en prendre à un squatter, et le locataire à un autre locataire du même immeuble<sup>10</sup>.

### Des défauts imputables au bailleur

Dans les cas de défaut imputables au bailleur, les articles 259a à 259i CO accordent au locataire une série de droits qui, en fonction des circonstances, peuvent être exercés alternativement, cumulativement ou successivement. A noter toutefois que, dans le contexte du bail, une nuisance excessive ne constitue pas forcément un défaut de la chose louée, sauf à ce que la nuisance entrave réellement l'usage du bien<sup>11</sup>.

De son côté, le bailleur victime de nuisances illicites causées par un tiers peut faire valoir les mêmes droits extracontractuels que le locataire. A ces droits s'ajoutent les moyens offerts par le droit du bail, soit ceux prévus à l'article 257f CO<sup>12</sup>, si les nuisances ont pour origine le comportement d'autres locataires de l'immeuble.

En conclusion, en cas de nuisances causées par un voisin, le locataire s'en rapportera en premier lieu aux dispositions

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à: [questionjuridique@habitation.ch](mailto:questionjuridique@habitation.ch).

découlant du droit du bail afin de voir si la protection offerte est suffisante, cas échéant il pourra également examiner s'il peut s'appuyer sur des règles du droit civil. Finalement, il y aura également lieu de voir si certaines dispositions de droit public peuvent trouver application au cas d'espèce.

En définitive, il est recommandé de s'efforcer de trouver une solution entre les parties, hors tribunaux, puisque comme le mentionnait Publius Syrus «c'est de la folie de vouloir punir son voisin en mettant le feu chez lui lorsqu'on habite juste à côté». ■

<sup>1</sup> Pierre Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002 et les références citées.

<sup>2</sup> Maryse Pradervand-Kernen, Conflit de voisinage: vers une régulation par la médiation, in Jusletter 20 février 2017.

<sup>3</sup> Pierre Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, Neuchâtel, 2002.

<sup>4</sup> RaiffeisenCasa, Beobachter-Edition, Zürich

<sup>5</sup> Pradervand-Kernen, Op. cit.

<sup>6</sup> Wessner, Op. cit.

<sup>7</sup> Paul-henri Steinauer, Les droits réels, T. II, 4<sup>e</sup> éd., Berne, 2012, n. 1903; Sylvain Marchand, in, commentaire romand, Bâle 2016, n. 26 ad art. 679 CC et références citées.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Wessner, Op. cit.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Ibid.