

Quand la pré-existence de l'activité agricole interdit aux voisins de se plaindre

Question : J'habite près d'une exploitation agricole qui existait déjà lorsque j'ai acheté ma maison d'habitation.

Je subis des troubles notamment olfactifs liés à cette exploitation consacrée à un élevage hors sol de canards. Deux nouveaux bâtiments d'élevage ont été érigés sur l'exploitation depuis que je me suis installé. Le fait que la production de l'exploitation ait augmenté m'autorise-t-il à agir à son encontre pour les troubles que je subis ?

Réponse : L'article L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : «Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions lé-

gislatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions».

Dès lors que l'activité agricole existait antérieurement à l'acquisition de votre maison d'habitation, et qu'elle est exercée dans le respect des lois et règlements, deux des conditions posées par cet article sont réunies.

La question est de savoir si, dès lors que deux nouveaux bâtiments ont été construits, on doit considérer que l'activité agricole n'est plus exercée dans les mêmes conditions.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 18 février 2010 a jugé dans le cas d'un voisin qui se plaignait des émanations de poussière d'une usine de production de semences que le seul fait que de nouvelles installations aient été construites ne suffisait pas pour considérer que l'activité n'était plus exercée dans les mêmes conditions.

Dans cette affaire, l'usine avait effectué des investissements très importants pour réduire de façon très significative les émissions de poussière. Elle a donc cassé l'arrêt de la Cour d'Appel d'AGEN qui avait considéré que le seul fait qu'une nouvelle station de traitement des

semences ait été construite avait pour conséquence que l'activité n'était plus exercée dans les mêmes conditions.

Selon la Cour suprême, les investissements réalisés auraient du être pris en compte.

En conclusion, en l'état de la dernière jurisprudence de la Cour de Cassation, si l'extension de l'activité agricole a eu pour conséquence une augmentation des nuisances, on pourra considérer que l'activité ne s'est pas poursuivie dans les mêmes conditions.

En revanche, si votre voisin a mis en oeuvre les mesures nécessaires pour restreindre les nuisances liées à l'extension de son activité, de sorte qu'elles ne sont pas plus importantes qu'avant l'extension, il semble que l'article L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation vous interdise toute action contre lui.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprise Agricole
Avocat associé de la SCP
Alain NONNON
Christine FAIVRE