

# Auteur du trouble: la règle de l'antériorité

- Si le trouble provient d'une activité professionnelle
- Si le trouble ne provient pas d'une activité professionnelle ou réglementée
- Cas particulier : l'auteur et la victime du trouble occupent des locaux au sein d'un immeuble en copropriété

Après avoir emménagé, vous prenez conscience de nuisances (sonores, olfactives, etc.) provenant de l'un de vos [voisins](#). Ce dernier était là avant vous.

Trois hypothèses sont alors envisageables.

## A voir aussi

[Auteur du trouble: la règle de l'antériorité](#)

[Fiche Pratique](#)

[Plus de résultats](#)

## Si le trouble provient d'une activité professionnelle

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 législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. C'est l'article L112-16 du Code de la construction et de l'habitation. On parle de la pré-occupation ou de droit d'antériorité.

## Principe de la « pré-occupation » ou droit d'antériorité

Il est issu de l'[article L.112-16](#) du Code de la construction et de l'habitation. Le principe de la « pré-occupation » signifie concrètement que, étant là avant vous, la présence de l'activité professionnelle constituait un fait dont vous aviez conscience avant d'emménager. Vous ne pourrez pas obtenir une indemnisation.

## Exception

Le principe de la « pré-occupation » ne s'applique pas si le [professionnel](#) ne respecte pas la réglementation en vigueur et si, depuis votre emménagement, les conditions d'exercice de l'activité ont été modifiées. Dans cette hypothèse, et à condition d'en rapporter la [preuve](#), vous pourrez prétendre à dommages intérêts (toutes conditions par ailleurs réunies).

## **Si le trouble ne provient pas d'une activité professionnelle ou règlementée**

---

Dans l'hypothèse où le trouble ne provient pas d'une activité professionnelle ou règlementée, le principe de « pré-occupation » ne s'applique pas

Ainsi, toute personne dont l'activité est à l'origine d'un [trouble anormal de voisinage](#) sera tenue à réparation, peu important les dates respectives d'occupation des locaux par l'auteur du trouble et la victime du trouble.

## **Cas particulier : l'auteur et la victime du trouble occupent des locaux au sein d'un immeuble en copropriété**

---

Le principe de « pré-occupation » ne s'applique pas, que l'activité à l'origine du trouble soit professionnelle ou non.

Ainsi, toute personne dont l'activité est à l'origine d'un [trouble anormal](#) de [voisinage](#) sera tenue à réparation, peu important les dates respectives d'occupation des locaux par l'auteur du trouble et la victime du trouble. Dans cette hypothèse, la qualité des occupants (propriétaire ou locataire) est également indifférente.

Article rédigé par **Lucille GABRIEL**, Juriste spécialisé.  
Easydroit.fr