

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage

Tombal, Thomas

Published in:

L'immeuble et la responsabilité

Publication date:

2017

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Tombal, T 2017, L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage: rapport belge. dans *L'immeuble et la responsabilité*. Collection du GRERCA, Bruylant, Bruxelles, pp. 325-345.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage

Rapport belge

Thomas TOMBAL

Assistant à l'UCL

Comme le soulignait déjà M. Albisson, « le voisinage, qui devrait, ce semble, être constamment une source journalière de liaisons et de jouissances amicales, et l'aliment habituel d'un commerce de bons offices, n'est trop souvent qu'un sujet toujours présent de querelles et de débats »¹². Forte de ce constat, notre contribution aura pour objectif de broser le panorama des grands principes de la théorie des troubles de voisinage en droit belge. Pour ce faire, nous en analyserons le fondement juridique (I), avant d'en exposer le régime (II). Cette seconde partie de l'exposé permettra de mettre en lumière les troubles sanctionnés (A), les responsables (B), ainsi que la nature des sanctions pouvant être prononcées (C).

I. Fondement de la théorie

Si l'on s'en réfère à l'article 544 du Code civil, « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière *la plus absolue*, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » (nous soulignons). Le propriétaire ne peut toutefois avoir la prétention de jouir de son bien immeuble de façon absolue sans avoir égard aux inconvénients que cela pourrait causer à ses voisins³. Ainsi, le droit de propriété est celui permettant de « disposer à son gré d'une chose ; [...] sans donner néanmoins atteinte au droit d'autrui »⁴. Ce devoir de respect mutuel que se doivent les voisins n'étant, curieusement,

1 M. ALBISSON, « Rapport fait au Tribunal dans la séance du 7 pluviôse an 12 (28 janvier 1804) », in M. LOCRÉ (dir.), *La législation civile, commerciale et criminelle de la France, commentaire et compléments des Codes français*, t. VIII, Paris, Treuttel et Würtz, 1827, p. 382.

2 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », in *Rép. not.*, t. II, *Les biens*, livre II², Bruxelles, Larcier, 2014, p. 158.

3 N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, p. 192.

4 R.-J. POTHIER, « Traité de la propriété », in DUPIN AINÉ (dir.), *Œuvres de R.-J. Pothier*, t. V, Bruxelles, Tarlier, 1831, p. 212, n° 13.

prévu par aucune disposition du Code civil⁵, c'est à la doctrine et à la jurisprudence que l'on doit la création de la théorie des troubles de voisinage⁶. Celle-ci fut fondée, à l'origine, sur la responsabilité extracontractuelle classique des articles 1382 et suivants du Code civil⁷, et était notamment consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 7 avril 1949⁸.

Ce fondement a, cependant, rapidement montré ses limites dans les cas où le comportement à l'origine du trouble causé au voisin ne pouvait être qualifié de fautif au sens de l'article 1382⁹. Face à cette situation, la Cour de cassation est revenue sur sa position et a soutenu dans deux arrêts de principe du 6 avril 1960 que :

« Attendu que l'article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose ; Que, les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés les rapports entre leurs propriétés compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires ; Attendu que le propriétaire d'un immeuble qui, *par un fait non fautif*, rompt cet équilibre, en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'égalité rompue »¹⁰ (nous soulignons).

Ces arrêts fondent donc la théorie des troubles de voisinage sur l'article 544 du Code civil¹¹ et en font une responsabilité objective sans faute¹². Si la consécration de cette responsabilité sans faute est unanimement saluée par la doctrine, le fondement de cette théorie fait toujours, quant à lui, l'objet de vifs

5 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 158.

6 J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage (et extension du raisonnement à la théorie de l'apparence) », in P. LECOCQ, B. TILLEMANS et A. VERBEKE (dir.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Bruges/Bruxelles, de Keure/la Charte, 2005, p. 141.

7 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 158 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 192 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », in P. LECOCQ et P. LEWALLE (coord.), *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, coll. CUP, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 215.

8 Cass. (1^{re} ch.), 7 avril 1949, *Pas.*, 1949, I, p. 273 ; *R.C.J.B.*, 1949, p. 201, note J. DABIN ; *R.G.A.R.*, 1949, n° 4433, précédé des concl. de l'av. gén. JANSSENS DE BISTHOVEN.

9 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 159 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 215.

10 Cass. (ch. plén.), 6 avril 1960 (deux espèces), *R.C.J.B.*, 1960, p. 257, précédé des concl. de l'av. gén. P. MAHAUX et suivi d'une note de J. DABIN, « Le devoir d'indemnisation en cas de trouble de voisinage ».

11 Notons que ces arrêts faisaient également référence à l'article 11 (aujourd'hui 16) de la Constitution (S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 215), cette seconde référence ayant aujourd'hui disparu (C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, Diegem, Kluwer, 1998, p. 14, n° 13). Cet article 16 dispose que : « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

12 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 286.

débats¹³. Certains auteurs estiment ainsi que le véritable fondement est à rechercher dans un principe général de droit¹⁴, d'autres que ce fondement est celui qui était originellement invoqué, à savoir la faute aquilienne¹⁵.

Ajoutons que « la consécration d'une responsabilité objective dans les relations de voisinage n'exclut pas toute application des articles 1382 et suivants du Code civil aux conflits entre voisins »¹⁶. Pour autant, il ne faut pas en déduire que l'action fondée sur la théorie des troubles de voisinage serait subsidiaire à une action fondée sur la responsabilité aquilienne¹⁷, cette théorie pouvant être invoquée de façon autonome¹⁸. La victime pourra « choisir l'action qu'elle exercera ou, même, les mobiliser toutes les deux »¹⁹, ces actions présentant chacune des avantages et des inconvénients²⁰.

II. Le régime juridique

A) Les troubles sanctionnés

Si l'on s'en réfère aux arrêts précités de la Cour de cassation du 6 avril 1960, sera sanctionné « [le] trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage »²¹.

1) La notion de trouble

Se fondant sur le prescrit d'un arrêt de la Cour de cassation du 19 octobre 1972²², J.-Fr. Romain définit le trouble comme étant « tout fait non fautif d'usage d'un fonds, dans le cadre de la jouissance de celui-ci, qui, par la situation concrète de trouble excessif qu'il constitue, a rompu l'équilibre entre les

13 I. DURANT, « Avant-propos », in D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN et P.-P. RENSON, *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 3-5.

14 Voy. not. S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, coll. Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Anvers, Kluwer, 2000, p. 151, n° 80 ; J.-Fr. ROMAIN, « La théorie des troubles de voisinage : un principe général du droit en équilibre, mais non en expansion, reconsidéré à la lumière de la théorie des principes généraux du droit », note sous Cass. (1^{re} ch.), 24 avril 2003, *R.C.J.B.*, 2006, p. 755, n° 12.

15 Voy. not. S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, *op. cit.*, p. 151, n° 80 ; Th. LÉONARD, *Conflits entre droits subjectifs, libertés civiles et intérêts légitimes*, coll. de thèses, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 657.

16 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 159.

17 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage. Synthèse et actualités », in P. LECOCQ (dir.), *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, coll. CUP, vol. 104, Liège, Anthemis, 2008, p. 97, n° 7 ; P.-P. RENSON, « Les troubles de voisinage. Des lacunes du Code Napoléon à la jurisprudence actuelle analysée sous l'angle des nuisances animales », *J.J.P.*, 2004, p. 318.

18 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 159.

19 N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 195.

20 Sur ce point, voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 234.

21 Cass. (ch. plén.), 6 avril 1960 (deux espèces), précité.

22 Cass., 19 octobre 1972, *Pas.*, 1973, p. 177.

fonds et a causé à autrui un dommage »²³. Il convient d'analyser ce que ces termes recouvrent.

a) Le déséquilibre

Sera sanctionné le trouble qui, en raison de son caractère excessif par rapport aux inconvénients ordinaires du voisinage, crée un déséquilibre entre les fonds, ce qu'il appartiendra au juge de déterminer sur la base des circonstances de l'espèce²⁴. Il n'est donc pas exclu qu'un même trouble puisse, selon l'époque et l'environnement dans lequel il se produit, être considéré tantôt comme normal ou anormal^{25,26}. Dans ce cadre, le juge aura fréquemment recours au critère de la « préoccupation collective »²⁷, en vertu duquel le caractère résidentiel, industriel ou encore rural d'un quartier, déterminé par l'usage qui en a été fait par l'ensemble de ses résidents au fil du temps, servira de base pour évaluer si le trouble causé doit être considéré comme anormal²⁸. En revanche, le recours au concept de la « préoccupation individuelle », selon lequel le premier occupant d'un quartier aurait le droit « d'imposer aux futurs arrivants un certain mode de vie soit en les obligeant à supporter certains désagréments sans mot dire, soit en leur interdisant toute activité perturbatrice »²⁹, est majoritairement rejeté tant par la doctrine que par la jurisprudence, cette préoccupation individuelle ne conférant aucun droit acquis³⁰. Évoquons toutefois, au

23 J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 146-147.

24 *Ibid.*, p. 147 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 244 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 163 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 302.

25 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 246 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenbinder*, *op. cit.*, p. 368, n° 211.

26 Bruxelles (9^e ch. bis), 24 janvier 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 345 : « Le seuil de tolérance des troubles normaux de voisinage ne peut s'apprécier de façon identique lorsqu'il s'agit d'apprécier l'équilibre entre deux maisons d'habitation et une maison et un aéroport ». Pour une liste d'autres décisions jurisprudentielles relatives à la détermination du caractère anormal ou non des troubles de voisinage dans diverses situations, voy. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, pp. 307-312.

27 Voy., par ex., Bruxelles (2^e ch.), 21 février 2001, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13688 ; Civ. Arlon (2^e ch.), 21 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p. 435 ; Civ. Gand, 26 mai 2009, *Rev. dr. rur.*, 2010, p. 120 ; J.P. Zomergem, 24 juin 2011, *R.G.D.C.*, 2011, p. 412 et note J. KOKELENBERG, « Bomen : bron van gezonde lucht en van ongezone inspanningen ».

28 Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 248-251 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 163 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenbinder*, *op. cit.*, p. 347, n° 201 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, pp. 302-304 ; J.-Fr. ROMAIN (dir.), *Droits réels. Chronique de jurisprudence 1998-2005*, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, vol. 63, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 88-90, n° 79.

29 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 246.

30 Voy. *ibid.*, p. 248 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 164 ; J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*,

titre d'illustration d'une des rares situations dans lesquelles le recours au concept de « préoccupation individuelle » a été accueilli, un cas soumis au juge de paix de Gand en 1997³¹. Dans cette affaire, l'acheteur d'une maison se plaignait du fait que les peupliers de son voisin lui causaient de l'allergie et que les feuilles de ces arbres tombaient sur son potager. Le juge débouta l'acheteur de son action, au motif que ces arbres existaient déjà au moment de l'acquisition du bien.

Enfin, précisons que plusieurs arrêts de la Cour de cassation³² consacrent le fait que ce déséquilibre puisse résulter de la « mise en œuvre d'une autorisation administrative »³³. Ainsi, le simple fait que l'administration ait, par exemple, octroyé un permis à l'auteur du trouble n'est pas de nature à entraver la liberté d'appréciation du juge civil³⁴.

b) Le voisinage

Le trouble étant « tout fait non fautif d'usage d'un fonds [...] qui [...] a rompu l'équilibre *entre les fonds* (nous soulignons) »³⁵, il n'y aura, *a priori*, une relation de voisinage que si, au minimum, deux fonds distincts sont en cause^{36,37}. En réalité, il convient de nuancer cette affirmation, la Cour de cassation ayant admis que l'application de la théorie n'est pas exclue dans l'hypothèse où le demandeur et le défendeur jouissent du même bien, pour autant que leurs droits de jouissance respectifs portent sur une partie distincte du bien en cause³⁸.

p. 147.

31 J.P. Gand (7^e canton), 11 août 1997, *T.G.R.*, 1998, p. 14.

32 Cass. (3^e ch.), 27 novembre 1974, *Pas.*, 1975, I, p. 341 ; Cass. (1^{re} ch.), 23 avril 1970, *Pas.*, 1970, I, p. 729.

33 Sur cette question, voy. M. DELNOY, M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, « Autorisations administratives et troubles de voisinage », in *Chroniques de droit à l'usage des juges de paix et de police 2013*, Bruges/Bruxelles, die Keure/la Charte, 2013, pp. 99 à 127.

34 D. DEOM et B. PÂQUES, « Les permis et autorisations administratives et la réparation des dommages causés aux tiers », *Amén.*, 1995, n° spécial, p. 50.

35 J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 146-147.

36 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 291 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenbinder*, *op. cit.*, p. 273, n° 164.

37 Pour les débats particuliers portant sur l'applicabilité de la théorie des troubles de voisinage à la situation dans laquelle un véhicule stationné sur la voie publique est endommagé suite à un trouble survenant sur un fonds voisin, voy. S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenbinder*, *op. cit.*, p. 322, n° 183 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », in D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN et P.-P. RENSON, *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, *op. cit.*, pp. 11-14.

38 Cass. (3^e ch.), 4 juin 2012, *Pas.*, 2012, p. 1269 ; *NjW*, 2012, p. 725, note I. BOONE, « Hinder uit nabuurschap tussen onderscheiden erven in dezelfde eigendom » ; *Bull. Ass.*, 2013, p. 89, note H. ULRICHTS, « Duiding – Art 544 BW : geen nabuurschap als het om één erf gaat ». Pour une doctrine antérieure allant dans le même sens, voy. Chr. BAEKELAND, « Medehuuders en de evenwichtsleer van artikel 544 BW : het begrip "nabuurschap" », note sous Civ. Anvers (8^e ch. B), 12 novembre 2008, *R.G.D.C.*, 2010, p. 29.

Il est important de préciser que les fonds en cause ne doivent pas nécessairement être contigus³⁹, la contiguïté signifiant ici « l'état de ce qui touche à une autre chose »⁴⁰. Il suffit que ceux-ci se trouvent dans une situation de « proximité suffisante pour qu'un événement se produisant sur un fonds puisse avoir sur l'autre une répercussion directe »^{41,42}. Notons qu'il est requis, outre ce critère de proximité, que le trouble « résulte de l'usage du fonds »⁴³. Par ailleurs, si cette théorie semble devoir impliquer une relation de voisinage entre « immeubles »⁴⁴, elle s'appliquera également si le dommage est causé par un bien meuble ou résulte de l'atteinte à un tel bien⁴⁵, à condition que « le meuble, troublant ou troublé, se situe sur la propriété immobilière concernée »⁴⁶, ce qui a été confirmé par la Cour de cassation⁴⁷.

c) Les pouvoirs publics

Dans la lignée de son arrêt du 1^{er} octobre 1981⁴⁸, passé quasiment inaperçu à l'époque⁴⁹, la Cour de cassation a énoncé dans deux arrêts de principe, des 28 janvier et 23 mai 1991⁵⁰, que la théorie des troubles de voisinage s'appliquait également lorsque l'auteur du trouble était un pouvoir public⁵¹. L'assimilation à un trouble causé par un particulier n'est pas parfaite pour autant, la Cour exigeant, dans cette hypothèse spécifique, que « le juge tienne compte, dans

son appréciation de l'importance du trouble, *des charges qu'un particulier doit supporter dans l'intérêt collectif* »^{52,53,54} (nous soulignons). Bien que cette jurisprudence soit critiquée par certains auteurs, qui mettent en exergue la difficulté probatoire pesant sur le particulier amené à démontrer ce dépassement des charges devant être supportées dans l'intérêt collectif⁵⁵, et qu'elle ait fait l'objet d'une controverse quant à son fondement et quant à la question de savoir si le particulier devait rapporter la preuve supplémentaire d'un dommage spécial⁵⁶, elle n'en reste pas moins largement suivie par les juridictions de fond⁵⁷.

Enfin, nous ne pourrions conclure sur cette question des troubles causés par les pouvoirs publics sans mentionner l'existence de la loi du 3 décembre 2005 instaurant une indemnité compensatoire de pertes de revenus en faveur des travailleurs indépendants victimes de nuisances dues à la réalisation de travaux sur le domaine public⁵⁸.

Cette législation, modifiée en 2010⁵⁹, ne règle toutefois pas tous les problèmes. De fait, elle présente « un champ d'application restreint, un mode

39 Voy., entre autres, N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 195 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 291 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », op. cit., p. 222 ; J. KOELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000) », *T.P.R.*, 2001-2, p. 897.

40 S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, op. cit., p. 273, n° 164 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », op. cit., p. 11.

41 Civ. Liège, 25 février 1969, *Entr. et dr.*, 1971, p. 225.

42 Voy. P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », op. cit., p. 11 ; J. HANSENNE, « Le point sur la théorie des troubles de voisinage », *Ann. dr. Liège*, 1985, pp. 141 et s. ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », op. cit., p. 162 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », op. cit., p. 222 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 195.

43 Bruxelles, 12 septembre 2007, *J.T.*, 2008, p. 140 ; *R.G.A.R.*, 2008, n° 14378 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », op. cit., p. 162.

44 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », op. cit., p. 12.

45 *Ibid.*, pp. 12-13 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 291 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 195.

46 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », op. cit., p. 13.

47 Cass., 19 octobre 1972, *J.T.*, 1974, p. 114, note B. DE CLIPPEL.

48 Cass., 1^{er} octobre 1981, *J.T.*, 1982, p. 41.

49 Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », op. cit., p. 227 et réf. citées.

50 Cass., 28 janvier 1991 et 23 mai 1991, *R.C.J.B.*, 1992, pp. 177 et s., note J. HANSENNE, « Sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage et l'évaluation du dommage excessif ».

51 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », op. cit., p. 225 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 298.

52 Voy., *inter alia*, Cass., 28 janvier 1991 et 23 mai 1991, *R.C.J.B.*, 1992, pp. 177 et s., note J. HANSENNE ; Cass. (1^{re} ch.), 23 novembre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 380 ; Cass., 4 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 446, note N. VAN DAMME, « De Bierset à Bruxelles ».

53 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 298. Voy. également S. STIJNS et H. VUYE, « Burenhinder, openbare werken, overheden, het "beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten" en de verplichting tot compensatie : meanders in de rechtspraak van het Hof van Cassatie », *R.G.D.C.*, 2001, pp. 329-358 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », op. cit., pp. 225-230.

54 Nous verrons, *infra*, que cette exigence différenciée aura également un impact sur l'évaluation de la compensation à octroyer à la victime du trouble.

55 Voy. sur ce point B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 299 ; D. DEOM et C. MOSTIN, « Travaux publics et indemnisation du dommage économique », in D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN et P.-P. RENSON, *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, op. cit., pp. 55 et s. ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, op. cit., pp. 449 et s.

56 Voy. sur cette question S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », op. cit., pp. 225-230 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence (1989-1998) », *R.C.J.B.*, 2000, pp. 309 et s. ; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, op. cit., p. 89 ; J. KOELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000) », op. cit., n° 75 à 78 ; J.-Fr. ROMAIN, « Des principes d'égalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité en droit privé, en particulier dans la théorie des troubles de voisinage et l'abus de droit (plus précisément dans le cas du refus individuel de contracter) », *Rev. dr. U.L.B.*, 2002, pp. 213-222, n° 23 à 25 ; S. STIJNS et H. VUYE, « Burenhinder, openbare werken, overheden, het "beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten" en de verplichting tot compensatie : meanders in de rechtspraak van het Hof van Cassatie », op. cit., n° 9 à 23.

57 Voy. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 299, n° 371 et réf. citées. Plus récemment, voy. Mons (2^e ch.), 29 janvier 2013, *J.T.*, 2013, p. 380 ; Mons (2^e ch.), 18 mars 2014, *R.G.A.R.*, 2014, liv. 8, n° 15115.

58 *M.B.*, 2 février 2006, p. 5894. Sur cette loi, voy. not. D. DEOM et C. MOSTIN, « Travaux publics et indemnisation du dommage économique », op. cit., pp. 61 et s.

59 Art. 64-71 de la loi du 28 avril 2010 portant des dispositions diverses, *M.B.*, 10 mai 2010, p. 25776. Sur les modifications apportées par cette loi, voy. not. I. VAN DEN BOSCH, « Wijzigingen van de

d'indemnisation forfaitaire et des modalités de mise en œuvre assez complexes »⁶⁰. Ainsi, elle bénéficie exclusivement aux indépendants qui occupent moins de dix travailleurs dans l'établissement subissant les nuisances ; dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas deux millions d'euros et dont l'activité principale doit être la vente directe de produits ou l'offre de services à des consommateurs ou à des petits utilisateurs, ce qui implique un contact direct avec ceux-ci à l'intérieur de l'établissement (art. 2bis). Par ailleurs, ces indépendants n'auront droit à cette indemnisation que pour autant qu'ils ne bénéficient pas d'autres revenus professionnels que les revenus de leurs activités dans l'établissement subissant les nuisances ; que ces nuisances ont pour conséquence de rendre l'ouverture de l'établissement inutile du point de vue opérationnel pendant au moins sept jours civils ; que le Fonds de participation ait reconnu leur demande d'indemnisation comme fondée et que l'établissement soit fermé (art. 5). Si toutes ces conditions sont remplies, ceux-ci recevront, à partir du huitième jour de fermeture, une indemnisation d'une valeur de septante euros par jour de fermeture⁶¹.

2) Le fait provoquant le déséquilibre

Bien qu'on ait pu croire, à l'origine, qu'il faille que la rupture d'équilibre entre les fonds trouve sa source dans un fait positif pour que la théorie des troubles de voisinage s'applique⁶², il est de jurisprudence constante⁶³, depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 1992⁶⁴, que cette théorie trouvera également à s'appliquer lorsque la rupture d'équilibre est la conséquence d'une omission ou d'un comportement quelconque⁶⁵. Cette extension du champ d'application de la théorie est favorable à la victime, qui devra néanmoins démontrer que le fait, l'omission ou le comportement quelconque à l'origine du déséquilibre est en lien causal avec le dommage qu'elle a subi, ce lien causal s'appréciant au regard de la théorie de l'équivalence des conditions⁶⁶.

regeling betreffende de schadevergoeding voor zelfstandigen ingevolge wegenwerken », *N.N.K.*, 2012/1, pp. 56-57.

60 D. DEOM et C. MOSTIN, « Travaux publics et indemnisation du dommage économique. Droit commun et innovation législative », *J.T.*, 2007/34, n° 6283, p. 713.

61 I. VAN DEN BOSCH, « Wijzigingen van de regeling betreffende de schadevergoeding voor zelfstandigen ingevolge wegenwerken », *op. cit.*, p. 56.

62 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 236.

63 Voy. not. Cass., 17 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1997, p. 274 ; Cass., 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334, note P. LECOCQ ; Cass., 25 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 476, note P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE.

64 Cass., 7 décembre 1992, *J.T.*, 1993, p. 473, obs. D. VAN GERVEN.

65 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 236 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 162. Notons que l'extension de la théorie aux hypothèses d'omission fut critiquée par une partie de la doctrine : voy. J. HANSENNE, « Examen de jurisprudence (1982 à 1988). Les biens », *R.C.J.B.*, 1990, p. 360, n° 55.

66 Cass. (1^{re} ch.), 18 janvier 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 591 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait*

Ajoutons, enfin, qu'en matière d'établissement du dommage, le juge de paix d'Uccle⁶⁷ s'est vu confronté à la question suivante : « un danger ou une menace potentielle peut-elle constituer un trouble anormal de voisinage »⁶⁸ ? Ce juge y a répondu par la négative, considérant que le dommage n'était pas « né et actuel »⁶⁹. En revanche, le tribunal de première instance de Bruges⁷¹ a considéré, dans une décision controversée⁷², que le placement d'une antenne GSM, à proximité de la limite des fonds, était constitutif d'un trouble anormal du voisinage, alors même que les conséquences préjudiciables n'étaient pas établies, faisant ainsi application du « principe de précaution »⁷³, développé par le droit de l'environnement⁷⁴.

B) Les responsables

Après avoir analysé les troubles sanctionnés, nous allons maintenant identifier les personnes pouvant être tenues comme responsables des troubles en question.

1) Les parties à l'action

Si l'on s'en était tenu à la lettre des arrêts de principe de la Cour de cassation du 6 avril 1960, seuls les « propriétaires » auraient pu être concernés, au titre de

générateur et le lien causal, *op. cit.*, p. 287 ; J.-Fr. ROMAIN, « Des principes d'égalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité en droit privé, en particulier dans la théorie des troubles de voisinage et l'abus de droit », *op. cit.*, p. 211.

67 J.P. Uccle, 12 décembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 333, note C. MOSTIN.

68 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 25 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 304 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 197.

69 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 25 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 304.

70 Notons que cette appréciation du juge nous semble incomplète puisque l'élément déterminant à identifier est le caractère certain du dommage. Or, un dommage « ne doit pas être né et actuel pour être certain : le dommage peut être futur, pour autant qu'il soit certain qu'il se produira à l'avenir » (B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 305).

71 Civ. Bruges, 4 février 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 508, note F. BAUDONCO.

72 Voy. F. BAUDONCO, « Van GSM-manie naar mobilofobie ? », note sous Civ. Bruges, 4 février 2002, *R.G.D.C.*, 2003, pp. 513 et s., n° 5 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, *op. cit.*, n° 245 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 305 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, pp. 25 et s. ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 217 et s.

73 Sur ce principe de précaution, voy. M. PÂQUES, « Antennes GSM, urbanisme, préjudice et précaution dans la jurisprudence du Conseil d'État », in *Le point sur le droit des biens*, coll. CUP, vol. 42, Liège, éd. Formation permanente CUP, 2000, p. 419.

74 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 25 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 304.

responsables ou de victimes, par la théorie des troubles de voisinage⁷⁵. Cette vision très restreinte du champ d'application *rationae personae* fut ensuite quelque peu élargie au rapport entre des « propriétés »⁷⁶. Enfin, la Cour de cassation finalisa cette extension du champ d'application *rationae personae* dans deux arrêts des 31 octobre 1975 et 9 juin 1983⁷⁷. Désormais, « peut être considéré comme auteur ou victime d'un trouble de voisinage, le titulaire d'un droit personnel ou d'un droit réel en vertu duquel il dispose d'un des attributs⁷⁸ du droit de propriété. Peu importe que ce droit trouve son origine dans une convention ou dans une disposition légale »⁷⁹. Ainsi, le locataire⁸⁰ ou l'emphytéote⁸¹ ont pu être considérés comme parties à l'action, puisque titulaires d'un attribut du droit de propriété⁸². Notons qu'il n'est pas requis de la victime du trouble quelle démontre la lésion d'un droit, idée pourtant défendue par certains auteurs⁸³, celle-ci pouvant se contenter de démontrer la lésion d'un intérêt⁸⁴.

Soulignons également que le fait que l'auteur ou la victime du trouble ait vendu son immeuble et ait déménagé n'aura pas pour effet de rendre l'action irrecevable⁸⁵. Ainsi, il découle du caractère personnel de l'action, sur lequel

75 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 216 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 14 ; J.-Fr. ROMAIN, « Des principes d'égalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité en droit privé, en particulier dans la théorie des troubles de voisinage et l'abus de droit », *op. cit.*, p. 205.

76 J.-Fr. ROMAIN, « Des principes d'égalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité en droit privé, en particulier dans la théorie des troubles de voisinage et l'abus de droit », *op. cit.*, p. 205 ; Cass., 28 janvier 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 521, concl. P. MAHAUX.

77 Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, I, p. 276 ; Cass., 9 juin 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 1145.

78 En pratique, l'attribut auquel il sera le plus fréquemment fait référence sera le droit à la jouissance de la propriété, mais il est important de noter que l'application de la théorie ne se limite pas à ce seul attribut et concerne l'exercice de « tout attribut du droit de propriété » (P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, pp. 14-15).

79 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 288 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, pp. 14-15 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 160 ; J.-Fr. ROMAIN, « Des principes d'égalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité en droit privé, en particulier dans la théorie des troubles de voisinage et l'abus de droit », *op. cit.*, p. 205 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 217.

80 Civ. Hasselt, 12 septembre 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 87 ; Bruxelles, 1^{er} mars 2000, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13287.

81 Civ. Namur (1^{re} ch.), 15 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 643.

82 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 288 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 217.

83 H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil*, t. V, 2^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1975, p. 813, n° 920. *Contra* J. HANSENNE, « Le point de vue sur la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 160 et s. ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, *op. cit.*, n° 189 ; R.-O. DALCO, « La responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle. Examen de jurisprudence (1980-1986) », *R.C.J.B.*, 1987, p. 623.

84 Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 222-223, n° 6 et réf. citées.

85 Cass. 28 juin 1990, *R.W.*, 1990-1991, p. 1402, note E. DIRIX, « De aanspraakgerechtigden bij zaakschade en burenhinder » ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 160 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 20.

nous reviendrons *infra*, que c'est « au véritable auteur du trouble qu'il convient de s'adresser, et non au propriétaire actuel ou ultérieur du bien, et ce, même si le trouble n'apparaît qu'après la revente de ce bien »⁸⁶. Pour autant, ceci n'empêche pas que le nouvel acquéreur puisse également être considéré comme responsable de ce trouble s'il contribue au maintien de celui-ci, ce qui sera notamment le cas lorsque le trouble peut être qualifié de continu⁸⁷. Il n'est donc pas impossible que la victime du trouble ait face à elle une pluralité de débiteurs⁸⁸, ceux-ci pouvant être tenus de compenser le dommage *in solidum*⁸⁹.

Enfin, il nous faut évoquer le cas particulier de l'entrepreneur⁹⁰. Depuis un arrêt de principe de la Cour de cassation du 28 janvier 1965⁹¹, il est de jurisprudence constante, bien que cette vision soit critiquée par une partie de la doctrine⁹², que l'entrepreneur ne peut être considéré comme un voisin. De fait, il n'est pas « titulaire d'un véritable droit de jouissance et des prérogatives d'usage du fonds, en vertu d'un droit réel ou personnel à l'égard du fonds, ces prérogatives (étant) détenues et conservées par le maître de l'ouvrage »⁹³. Il ne peut donc être partie à l'action fondée sur la théorie des troubles du voisinage⁹⁴.

86 Cass., 23 décembre 1971, non publié, mais évoqué par Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, Bruxelles, Bruylant, 1974, pp. 221-222 ; Cass., 20 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1014 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 18 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 290 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 194.

87 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 160 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 19 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 291 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 194.

88 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 16.

89 Cass. (1^{re} ch.), 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 728, concl. proc. gén. DUMON ; P.-P. RENSON, « La compensation des troubles de voisinage : les aléas liés à l'appréciation souveraine du juge du fond », in *Préjudice, indemnisation et compensation*, Anthemis, Limal, 2012, p. 61 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence (1989-1998) », *op. cit.*, pp. 363-364, n° 133.

90 Pour une analyse plus complète de cette question, voy. not. O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », in D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN et P.-P. RENSON, *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, *op. cit.*, pp. 89-132 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 230-236.

91 Cass., 28 janvier 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 521, concl. av. gén. MAHAUX ; *J.T.*, 1965, p. 259, note M.-A. FLAMME ; *R.G.A.R.*, 1965, n° 7424, note R.-O. DALCO.

92 Voy. Chr. BAERKELAND, « De toerekenbaarheid van artikel 544 BW en aannemers bij burenhinder : snijdt het Hof van cassatie zich niet in haar eigen vingers ? », note sous Gand (9^e ch.), 17 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2009, p. 294, n° 12 ; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, *op. cit.*, p. 75 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, *op. cit.*, p. 297, n° 171 ; B. VAN BAEVEGHEM, « U heeft meer burenschap dan u denkt : het begrip "nabuurenschap" onder de loep », note sous Civ. Louvain, 15 janvier 2009, *R.A.B.G.*, 2011, p. 740.

93 J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 162.

94 O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, pp. 92-93 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 288 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 161 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 230 ; J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 162.

En revanche, il sera toujours possible pour la victime d'invoquer la responsabilité aquilienne de cet entrepreneur si le trouble qu'elle a subi est dû à un fait fautif de celui-ci⁹⁵.

Il convient de pointer que le maître de l'ouvrage pourra, quant à lui, être assigné sur la base de la théorie des troubles de voisinage en raison de l'activité de son entrepreneur⁹⁶, pour autant qu'il soit satisfait à la condition d'imputabilité⁹⁷, que nous analyserons *infra*. En pareil cas, le maître de l'ouvrage aura néanmoins la possibilité de se retourner contre l'entrepreneur⁹⁸ qui, ayant commis une faute, « donne naissance à l'indemnité compensatoire due par l'application de l'article 544 du Code civil ou contribue à rendre cette indemnité plus lourde »⁹⁹¹⁰⁰. La question de la nature contractuelle ou extracontractuelle de ce recours est vivement débattue¹⁰¹. Mentionnons également que « même en l'absence de toute faute quelconque de (sa) part »¹⁰², l'entrepreneur pourra être tenu d'indemniser le maître de l'ouvrage s'il s'y est engagé contractuellement dans une clause de garantie¹⁰³. Cette clause devra néanmoins être claire et non équivoque¹⁰⁴, sera interprétée strictement¹⁰⁵ et sera « inopposable à la victime du trouble »¹⁰⁶.

95 O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, p. 96 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 230 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 161.

96 Il n'est pas rare que les juridictions de fond retiennent à la fois la responsabilité aquilienne de l'entrepreneur et la responsabilité du maître de l'ouvrage sur la base de la théorie des troubles de voisinage (P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 161).

97 Sur cette question, voy. S. GUILLIAMS, « Overmatige burenhinder bij bouwwerkzaamheden : wie draagt de uiteindelijke schadelast ? », note sous Cass. (1^{re} ch.), 1^{er} février 2008, *R.A.B.G.*, 2011, pp. 793-801 ; O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, pp. 89-132.

98 Sur cette question, voy. B. DE CONINCK, « Les recours après indemnisation en matière de responsabilité civile extracontractuelle : la condamnation *in solidum* et la contribution à la dette », *J.T.*, 2010, p. 760, n° 19 ; M. VAN QUICKENBORNE, « De verbintenissen *in solidum* », mis à jour par J. DEL CORRAL, in *Bijzondere overeenkomsten. Commentaren met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, IV, 1, 2, 4, 2013, p. 44, n° 58.

99 Cass., 14 juin 1968, *Pas.*, 1968, I, p. 1177 ; *R.C.J.B.*, 1968, p. 387, note J. DABIN, « Le recours du propriétaire tenu d'indemnisation pour trouble de voisinage contre l'entrepreneur en cas de faute de celui-ci ».

100 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 231.

101 Voy. sur cette controverse, O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, pp. 99-105 et réf. citées.

102 O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, p. 105.

103 Cass., 29 mai 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 934 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 231-232.

104 Voy. P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 161, n° 238 et réf. citées.

105 Voy. O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, p. 106, n° 14 et réf. citées.

106 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 233 ; O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, p. 106.

2) L'imputabilité objective

En sus de la démonstration d'un lien causal, la victime devra rapporter la preuve du fait que ce trouble est objectivement imputable à une personne déterminée¹⁰⁷. Ainsi, d'après la Cour de cassation, « nul ne peut être obligé de compenser un trouble anormal de voisinage, que si ce trouble a été causé par un fait, une omission ou un comportement *qui lui est imputable* »¹⁰⁸ (nous soulignons). Cette condition de l'imputabilité ne doit pas être confondue avec la causalité¹⁰⁹. De fait, « le lien causal unit le trouble et le dommage »¹¹⁰, tandis que « l'imputabilité est le lien entre l'événement perturbateur et la personne tenue à compenser »¹¹¹. Pour reprendre les propos de J.-Fr. Romain, « le fait non fautif générateur de responsabilité pour troubles de voisinage doit résulter d'un fait, d'une omission ou d'un comportement quelconque, de la personne qui a usé du fonds, dans le cadre de son droit de jouissance personnel ou réel, de sorte que cette personne peut être qualifiée d'auteur du trouble, à charge pour la victime de rapporter la preuve de cette imputabilité »¹¹². Cette question de l'imputabilité objective pose principalement problème dans deux hypothèses, à savoir l'événement perturbateur d'origine inconnue ou incertaine et le fait d'un tiers¹¹³.

a) Origine inconnue ou incertaine de l'événement perturbateur

L'hypothèse de l'incendie, dont l'origine est inconnue, qui cause un trouble à l'immeuble voisin n'a pas manqué de susciter des difficultés du point de vue de l'imputabilité et a amené la Cour de cassation à se prononcer sur la question

107 J.-Fr. ROMAIN, « Des principes d'égalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité en droit privé, en particulier dans la théorie des troubles de voisinage et l'abus de droit », *op. cit.*, p. 211 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 238.

108 Cass. (1^{re} ch.), 12 mars 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 149 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 657.

109 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 293.

110 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 238.

111 P. LECOQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », note sous Cass. (1^{re} ch.), 25 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2009, liv. 9, pp. 477-479.

112 J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 170.

113 Pour une analyse plus approfondie de cette notion essentielle qu'est l'imputabilité objective, voy. *inter alia*, J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 139-170 ; S. STIJNS et H. VUYE, « Pas de fumée sans feu ? Analyse critique des arrêts de la Cour de cassation du 3 avril 1998 et du 12 mars 1999 en matière de troubles de voisinage et d'incendie d'origine inconnue », in *Liber Amicorum Lucien Simont*, Bruxelles, Bruylant, 2002, pp. 479 à 491 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 237-244 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, pp. 292-298.

dans deux arrêts majeurs¹¹⁴¹¹⁵. Une controverse était née quant à la portée à donner à ces arrêts. Un courant doctrinal minoritaire¹¹⁶, se fondant sur les conclusions rédigées par le procureur général Dumon¹¹⁷ dans le cadre de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 1981¹¹⁸, soutenait que, dans l'hypothèse où l'origine du trouble était inconnue ou incertaine, « le gardien du bien générateur du trouble est obligé de compenser le dommage, sans que l'on doive vérifier que son comportement est réellement à l'origine du trouble et sauf à prouver que le dommage est dû à une cause étrangère exonératoire »¹¹⁹ (nous soulignons). Ce point de vue était vivement contesté par la doctrine majoritaire, qui considérait que la théorie des troubles de voisinage ne pouvait être invoquée lorsque l'origine du trouble était inconnue ou incertaine¹²⁰, puisque celui-ci ne pouvait alors être rattaché concrètement et objectivement à une personne déterminée¹²¹. Notons que, de façon isolée, J.-Fr. Romain proposait, par analogie avec le régime probatoire du vice de la chose (art. 1384, al. 1^{er}, C. civ.), d'admettre le recours à une forme de preuve par défaut de l'imputabilité du trouble au gardien, pour autant que toutes les autres explications possibles aient été écartées¹²².

Cette controverse semble avoir été tranchée par un arrêt de la Cour de cassation du 3 avril 2009 précisant qu'« en admettant l'existence d'un trouble

114 Cass. (1^{re} ch.), 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334, note P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : du fait positif à l'événement accidentel, en passant par l'omission » ; Cass. (1^{re} ch.), 12 mars 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 149 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 657.

115 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 294.

116 Voy. S. STIJNS et H. VUYE, « Pas de fumée sans feu ? Analyse critique des arrêts de la Cour de cassation du 3 avril 1998 et du 12 mars 1999 en matière de troubles de voisinage et d'incendie d'origine inconnue », op. cit., p. 489, n° 16 ; J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overtzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000) », op. cit., n° 74 ; S. VEREecken, « Burenhinder uit evenwicht bij gebrek aan bewezen vorstoring door verweerder als oorzaak van de schade », note sous Civ. Anvers, 3 juin 2004, *R.A.B.G.*, 2006, p. 767 ; J. KOKELENBERG, « Gods (afval)water over Gods akker laten lopen : erfdiensbaarheid, burenhinder of geen van bijden ? », note sous J.P. Zelzate, 27 avril 2006, *R.G.D.C.*, 2007, p. 537 ; Chr. BAEKELAND, « De toerekenbaarheid van artikel 544 BW en aannemers bij burenhinder : snijdt het Hof van cassatie zich niet in haar eigen vingers ? », op. cit., pp. 291 et s.

117 Concl. précédant Cass. (1^{re} ch.), 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 731 : « Il faut évidemment et nécessairement que la personne obligée à compenser le trouble de voisinage ait, personnellement ou par personne interposée, provoqué le dommage, [...] par un fait, une omission ou un comportement quelconque, fût-ce même le fait de la chose dont elle a la garde ou dont elle est autrement responsable » (nous soulignons).

118 Cass., 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 728.

119 P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », op. cit., p. 477.

120 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 294.

121 Voy. not., en ce sens, P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », op. cit., p. 477 ; J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », op. cit., pp. 158-163, n° 22-29 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », op. cit., pp. 239-243 ; F. WILMET, *Droits réels. Chronique de jurisprudence 1998-2005*, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, n° 63 (J.-Fr. ROMAIN (dir.)), Bruxelles, Larcier, 2007, n° 82.

122 J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », op. cit., p. 167.

de voisinage [...] sans constater que le trouble est dû à un acte, un manquement ou un comportement imputable au [gardien d'un immeuble dans lequel s'était déclaré un incendie dont l'origine était pourtant inconnue], les juges d'appel n'ont pas légalement justifié leur décision »¹²³. La Cour de cassation a confirmé, dans ses arrêts subséquents des 29 octobre 2009 et 4 mai 2012¹²⁴, cette position défendue par la doctrine majoritaire, qui est largement suivie par les juridictions de fond¹²⁵.

b) Le fait d'un tiers

Il ressort d'un arrêt de la Cour de cassation du 24 avril 2003¹²⁶ que le maître de l'ouvrage peut être assigné, par la victime, sur la base de la théorie des troubles de voisinage « alors même que le dommage a pour origine la faute d'un tiers, pour autant que le trouble puisse être imputé à [ce maître de l'ouvrage] »¹²⁷. J.-Fr. Romain, se référant aux écrits de Y. Hannequart¹²⁸, proposait toutefois de préciser la portée de cet arrêt et soutenait « qu'il doit y avoir une forme d'« inhérence » des troubles en question par rapport au contrat d'entreprise et à l'entreprise, pour qu'ils soient imputables au maître de l'ouvrage »¹²⁹.

La Cour de cassation, par son arrêt du 25 juin 2009¹³⁰, a fait sienne cette exigence d'une forme « d'inhérence » en jugeant que la cour d'appel de Mons, qui avait considéré que l'incendie déclenché par un peintre ayant laissé tomber sa cigarette dans du white spirit était imputable au maître de l'ouvrage, ne pouvait « légalement considérer que le fait positif ou le comportement per-

123 Cass. (1^{re} ch.), 3 avril 2009, *Pas.*, 2009, p. 897 ; *R.G.D.C.*, 2009, p. 469, note Chr. BAEKELAND, « De toerekenbaarheid en objectieve aansprakelijkheid bij burenhinder (art. 544 BW) : het Hof van Cassatie zaait verwarring en schept onduidelijkheid » ; *Bull. Ass.*, 2010, p. 85, note J. ROGGE, « Artikel 544 BW en de toerekenbaarheidsvereiste ». Sur cet arrêt, voy. également P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », op. cit., p. 478.

124 Cass. (1^{re} ch.), 29 octobre 2009, *Bull. Ass.*, 2010, p. 206, obs. J. ROGGE, « Artikel 544 BW : de toerekenbaarheidsvereiste nader gepreciseerd » ; *Limb. Rechtsl.*, 2010, p. 92, note R. BROEKMANS ; Cass. (1^{re} ch.), 4 mai 2012, *Pas.*, 2012, p. 1007 ; *R.G.A.R.*, 2012, n° 14921 ; *J.L.M.B.*, 2013, p. 476.

125 Pour un exemple récent, voy. Gand (13^e ch.), 17 avril 2013, *R.G.D.C.*, 2014, liv. 7, p. 342.

126 Cass. (1^{re} ch.), 24 avril 2003, *Pas.*, 2003, p. 870 ; *R.C.J.B.*, 2006, p. 735, note J.-Fr. ROMAIN, « La théorie des troubles de voisinage : un principe général du droit en équilibre, mais non en expansion, reconsidéré à la lumière de la théorie des principes généraux du droit ».

127 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, op. cit., p. 298.

128 Y. HANNEQUART, « L'article 544 du Code civil et la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte », *Entr. et dr.*, 1985, pp. 62 et s., spéc. pp. 66 et 67.

129 J.-Fr. ROMAIN, « La théorie des troubles de voisinage : un principe général du droit en équilibre, mais non en expansion, reconsidéré à la lumière de la théorie des principes généraux du droit », op. cit., p. 773.

130 Cass. (1^{re} ch.), 25 juin 2009, *Pas.*, 2009, p. 1665, concl. av. gén. Th. WERQUIN ; *R.G.D.C.*, 2009, p. 475, note P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », op. cit. ; *R.W.*, 2010-2011, p. 1644, note T. DE BIE, « Relas van een verdere afbrokkeling van de evenwichtsleer als objectieve aansprakelijkheidsgrond » ; *R.A.B.G.*, 2011, p. 742, note E. DE BAERE, « De toerekenbaarheid in de burenhinder verder verijnd ».

sonnel du peintre, cause du trouble [...] et du feu, était *inhérent aux travaux autorisés* par la demanderesse en sorte qu'il serait imputable à celle-ci »¹³¹ (nous soulignons). Notons que, dans ses conclusions, l'avocat général Th. Werquin fit également référence aux écrits d'Y. Hannequart¹³², faisant valoir que le maître de l'ouvrage pouvait uniquement se voir imputer les troubles « qui rentrent exclusivement dans la *sphère d'action* de l'entrepreneur et participent à la *mise en œuvre du droit de jouissance* sur le fonds »¹³³ (nous soulignons).

3) Le caractère personnel de l'action

L'obligation de compenser le trouble excessif est une obligation personnelle et non réelle¹³⁴. Il en va de même pour le droit à compensation¹³⁵. Comme nous l'avons vu *supra*, l'action ne devient donc pas irrecevable si l'auteur ou la victime du trouble vend son immeuble et déménage¹³⁶. Par ailleurs, deux remarques doivent être formulées concernant le moment de l'intentement de l'action. Premièrement, la Cour de cassation¹³⁷ a indiqué que le fait que le trouble ait cessé ne devait pas être considéré comme un obstacle à l'intentement de cette action¹³⁸. Deuxièmement, rappelons que, comme nous l'avons vu *supra*, le tribunal de première instance de Bruges¹³⁹ a considéré qu'un danger ou une menace potentielle pouvait constituer un trouble anormal de voisinage, cette décision étant néanmoins controversée¹⁴⁰.

Enfin, le caractère personnel de l'action a une influence sur le délai de prescription¹⁴¹. S'il est certain que ce délai n'est pas celui de trente ans prévu pour les actions réelles (art. 2262 C. civ.), la question s'était posée de savoir si le délai applicable était de cinq ans, délai spécifique des actions en responsabilité extracontractuelle (art. 2262*bis*, § 1^{er}, al. 2), ou de dix ans, délai de droit

131 P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », *op. cit.*, p. 478.

132 Y. HANNEQUART, « L'article 544 du Code civil et la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte », *op. cit.*, p. 67.

133 Concl. précédant Cass. (1^{re} ch.), 25 juin 2009, *Pas.*, 2009, p. 1667.

134 Cass., 23 décembre 1971, non publié, mais cité par Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, *op. cit.*, pp. 221-222 ; Cass., 20 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1014 ; Cass., 17 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1997, p. 274 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 18 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 252.

135 Cass., 28 juin 1990, *R.W.*, 1990-1991, p. 1402, note E. DIRIX ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 253.

136 Cass., 28 juin 1990, *R.W.*, 1990-1991, p. 1402, note E. DIRIX ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 160 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 20.

137 Cass. (1^{re} ch.), 1^{er} février 2008, *Pas.*, 2008, p. 315 ; *NjW*, 2008, p. 685, note I. BOONE ; *R.A.B.G.*, 2011, p. 786, note S. GUILLIAMS, « Overmatige burenhinder bij bouwwerkzaamheden : wie draagt de uiteindelijke schadelast ? ».

138 N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 197.

139 Civ. Bruges, 4 février 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 508, note F. BAUDONCO.

140 Voy. les réf. citées *supra* à la note de bas de page n° 73.

141 N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 193.

commun des actions personnelles (art. 2262*bis*, § 1^{er}, al. 1)¹⁴². Par son arrêt du 20 janvier 2011¹⁴³, la Cour de cassation a opté pour l'application du délai de cinq ans¹⁴⁴ et a affiné sa jurisprudence en 2012 en précisant que le point de départ de ce délai est « le jour où la personne lésée a *réellement* eu connaissance de ce dommage »¹⁴⁵ (nous soulignons).

C) La nature des sanctions

En vertu des arrêts de principe de la Cour de cassation du 6 avril 1960, l'auteur du trouble est redevable d'une « juste et adéquate compensation rétablissant l'égalité rompue »¹⁴⁶.

1) La notion de « juste et adéquate compensation rétablissant l'égalité rompue »

L'objectif de la « juste et adéquate compensation » étant de rétablir l'égalité rompue, l'indemnisation se verra circonscrite à ce qui excède « la limite des inconvénients normaux du voisinage »¹⁴⁷. La compensation de cet excès diffère donc de la réparation intégrale du dommage, pouvant être obtenue sur le pied des articles 1382 et suivants du Code civil en cas de trouble fautif¹⁴⁸, bien qu'en pratique il ne soit pas toujours aisé de distinguer ces deux concepts¹⁴⁹. Enfin, rappelons que si l'auteur du trouble est un pouvoir public, le juge devra tenir compte des charges qu'un particulier doit supporter dans l'intérêt collectif pour déterminer ce qui excède les inconvénients normaux du voisinage¹⁵⁰,

142 *Ibid.*

143 Cass., 20 janvier 2011, *Pas.*, 2011, p. 229 ; *R.D.C.*, 2011, p. 496, somm. ; *J.L.M.B.*, 2011, p. 1141.

144 N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 193 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 167.

145 Cass. (1^{re} ch.), 26 avril 2012, *Pas.*, 2012, p. 922 ; *R.W.*, 2012-2013, p. 944, note G. VELGHE, « "Daadwerkelijke kennisname" als aanvangspunt van de vijfjarige verjaringstermijn (art. 2262*bis*, § 1, tweede lid BW). De schemerzone tussen "kennen" en "behoren te kennen" » ; *R.G.D.C.*, 2013, p. 50, note E. VERJANS, « Het vertrekpunt van de vijfjarige verjaringstermijn voor buitencontractuele vorderingen : effectieve of normatieve kennis ? ».

146 Cass. (ch. plén.), 6 avril 1960 (deux espèces), précité.

147 Cass., 23 novembre 2000, *Pas.*, 2000, p. 1789 ; *R.G.D.C.*, 2001, p. 380 ; Cass. (1^{re} ch.), 20 avril 2012, *Pas.*, 2012, p. 844 ; *J.L.M.B.*, 2013, p. 2068 ; A. SALVÉ, « De l'art de compenser de manière juste et adéquate. Premières applications de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010 », *J.J.P.*, 2013, liv. 1-2, p. 112 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 313 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 30 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 253 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, *op. cit.*, n°s 135 et 276.

148 Voy. *inter alia*, A. SALVÉ, « De l'art de compenser de manière juste et adéquate », *op. cit.*, p. 112 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 313.

149 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 313 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 30 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 168.

150 Voy. les réf. citées *supra* aux notes de bas de page n°s 62 à 64.

ce qui aura une influence sur la détermination par celui-ci de la compensation à octroyer¹⁵¹.

2) Les modalités de la compensation

Bien que la possibilité de compenser en nature le trouble ait été débattue à l'origine¹⁵², il est aujourd'hui constant que cette indemnisation puisse prendre la forme d'une compensation en nature¹⁵³ ou par équivalent¹⁵⁴¹⁵⁵. À la différence de la responsabilité extracontractuelle, dans le cadre de laquelle le juge doit prioritairement avoir recours, si cela est possible, à la compensation en nature¹⁵⁶, celui-ci dispose, dans le cadre de la théorie des troubles de voisinage, d'un large pouvoir d'appréciation quant à la forme de la compensation la plus adéquate¹⁵⁷.

Mentionnons également que « la circonstance que les activités perturbatrices aient été autorisées par l'administration ne remet pas en cause la compétence du juge judiciaire pour intervenir au titre des troubles de voisinage »¹⁵⁸. Néanmoins, la Cour de cassation a estimé que le juge ne pouvait ordonner des travaux contraires à ceux prescrits par l'administration dans l'intérêt général et qui « compromettraient l'existence même de l'établissement »¹⁵⁹. Ce faisant, celui-ci ne pourrait exiger « la démolition de bâtiments, l'interruption d'un chantier ou l'interdiction d'une exploitation valablement autorisés par

151 Cass., 23 novembre 2000, *Pas.*, 2000, p. 1789 ; *R.G.D.C.*, 2001, p. 380 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 313 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 31.

152 Voy. not. P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 32 ; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, *op. cit.*, n° 135 et réf. citées ; J. HANSENNE, « Le point sur la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 185.

153 Pour une liste exemplative de décisions ayant ordonné une telle compensation, et notamment l'exécution de travaux, voy. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 315.

154 Versement d'une somme d'argent le plus souvent évaluée *ex aequo et bono* (J.-Fr. ROMAIN, « Des principes d'égalité, d'égalité de traitement et de proportionnalité en droit privé, en particulier dans la théorie des troubles de voisinage et l'abus de droit », *op. cit.*, p. 212).

155 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 33 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 255.

156 Pour une comparaison entre ces deux régimes et une critique des solutions différentes auxquelles ils aboutissent, voy. S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, *op. cit.*, pp. 501 et s., n°s 278 et s.

157 Liège, 15 décembre 1997, *R.D.G.C.*, 1999, p. 143 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 168 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 33 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 255.

158 P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 169 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage. Synthèse et actualités », *op. cit.*, p. 121, n° 29 et réf. citées.

159 Cass., 27 novembre 1974, *Pas.*, 1975, I, p. 341 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 256-257.

l'administration »¹⁶⁰. Certains auteurs ne manquent toutefois pas de critiquer cette position¹⁶¹.

3) L'interdiction absolue du fait à l'origine du trouble

Si la compensation en nature est envisageable, la Cour de cassation¹⁶² a toutefois précisé que celle-ci ne peut consister en l'interdiction absolue de l'activité à l'origine du trouble, même si le juge du fond estime qu'il s'agit là de la seule possibilité de rétablir l'égalité rompue¹⁶³. Ce faisant, la Cour a suivi l'avis de l'avocat général Bresseleers qui soutenait que « permettre la suppression totale de l'activité perturbatrice reviendrait à confondre compensation et réparation intégrale, le juge créant par là une nouvelle rupture d'équilibre »¹⁶⁴¹⁶⁵.

La Cour affina sa jurisprudence par un arrêt du 8 février 2010¹⁶⁶, dans lequel elle était amenée à se prononcer sur une décision d'un tribunal nivellois ayant ordonné l'abattage de onze pins sylvestres¹⁶⁷. La Cour rejeta le pourvoi, qui invoquait que l'abattage ne pouvait être ordonné puisque constitutif d'une interdiction totale de l'activité perturbatrice, en considérant que l'abattage des pins ne privait pas l'auteur du trouble de la possibilité d'en replanter ailleurs sur son fonds et n'entraînait donc pas un « déséquilibre inverse »¹⁶⁸. La Cour fit ainsi écho aux conclusions de l'avocat général Génicot qui, se fondant sur l'avis précité de l'avocat général Bresseleers, indiquait que « c'est donc à l'aune de la création d'un nouveau déséquilibre "inverse", qu'il convient d'apprécier

160 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 256-257.

161 Voy. not. S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenhinder*, *op. cit.*, pp. 526 et s. ; D. DEOM et B. PÂQUES, « Les permis et autorisations administratives et la réparation des dommages causés aux tiers », *op. cit.*, p. 48.

162 Cass. (1^{re} ch.), 14 décembre 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 1163 ; *A.J.T.*, 1995-1996, p. 525, note S. SNAET, « De sanctie bij burenhinder veroorzaakt door een niet-foutieve gedraging » ; *J.L.M.B.*, 1996, p. 966, obs. P. HENRY, « La juste compensation des troubles de voisinage : la fin d'une controverse ? ».

163 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 33 ; A. SALVÉ, « De l'art de compenser de manière juste et adéquate », *op. cit.*, p. 113 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 315 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 254.

164 Extrait des concl. de l'av. gén. BRESSELEERS, *Arr. Cass.*, 1995, II, p. 1126.

165 A. SALVÉ, « Regards croisés sur la notion de "juste et adéquate compensation". Analyse comparative de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010 », *R.F.D.L.*, 2011, p. 102 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 35.

166 Cass. (3^e ch.), 8 février 2010, *Pas.*, 2010, p. 388 ; *R.A.B.G.*, 2011, p. 769, note E. LIEVENS et S. VERECKEN, « Volledig verbod van een niet-foutief feit : slaat cassatie een nieuwe weg in ? » ; *R.G.D.C.*, 2011, p. 403, note J. KOLENBERG, « Bomen : bron van gezonde lucht en van ongezonde spanningen » ; *R.W.*, 2011-2012, p. 953, note T. DE BIE, « Preciseren van de compensatie als sanctie in het geval van een bovenmatige burenhinder ».

167 A. SALVÉ, « Regards croisés sur la notion de "juste et adéquate compensation". Analyse comparative de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010 », *op. cit.*, pp. 105 et s.

168 *Ibid.*, p. 107.

la portée exacte de la jurisprudence selon laquelle la solution ne peut consister en une interdiction absolue du trouble »^{169 170}.

4) Questions particulières liées à la réduction de la compensation

Terminons notre analyse de la nature des sanctions en évoquant deux questions particulières liées à la réduction de la compensation.

D'une part, depuis un arrêt de la Cour de cassation du 26 septembre 1980¹⁷¹, il est admis que la réceptivité de l'immeuble affecté par le trouble, définie comme « la prédisposition à la survenance d'un inconfort excessif »¹⁷², puisse avoir pour effet de réduire le montant de la compensation à octroyer¹⁷³. Selon S. Boufflette, tel sera notamment le cas si le juge estime que tout ou partie du dommage est dû à la réceptivité particulière de l'immeuble affecté, dès lors que le trouble en question n'aurait, en principe, dû causer aucun dommage ou, à tout le moins, qu'un dommage moindre, à un bien « normalement constitué »¹⁷⁴. Toutefois, la Cour de cassation a récemment précisé que la réduction de la compensation ne pourra avoir lieu que dans l'hypothèse où « le juge constate que, sans le fait, l'omission ou le comportement de l'auteur du trouble excédant la mesure des inconforts ordinaires du voisinage, ce [dommage] se serait [tout de même] produit tel qu'il s'est réalisé *in concreto* »¹⁷⁵ (nous complétons). Notons que certains auteurs¹⁷⁶ considèrent que la réceptivité personnelle, à savoir « celle qui tient à la personne de la victime »¹⁷⁷ (par exemple une sensibilité particulière aux bruits ou aux odeurs) doit, de la même façon, pouvoir être prise en considération¹⁷⁸. Tout ceci explique qu'un même trouble puisse être à l'origine de dommages distincts, ayant une intensité variable selon les voisins, et que ces derniers ne recevront pas nécessairement la même compensation.

D'autre part, il est également admis que la plus-value conférée, par le trouble, à l'immeuble affecté puisse être prise en considération afin de réduire

169 Extrait des concl. de l'av. gén. GÉNICOT, disponibles sur www.cass.be.

170 A. SALVÉ, « Regards croisés sur la notion de "juste et adéquate compensation". Analyse comparative de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010 », *op. cit.*, p. 106.

171 Cass., 26 septembre 1980, *Pas.*, 1981, I, p. 96.

172 N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 200 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 40.

173 Voy. *inter alia*, sur cette notion de réceptivité et son impact sur la compensation : P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, pp. 39-45 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 260-262 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, pp. 317-320.

174 S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 260.

175 Cass. (1^{re} ch.), 15 novembre 2013, *R.W.*, 2014-2015, liv. 16, p. 624.

176 Voy. S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenbinder*, *op. cit.*, n° 225 et réf. citées.

177 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 44.

178 *Ibid.*

le montant de la compensation à octroyer¹⁷⁹. Cette situation se présentera principalement dans le cadre de travaux publics de rénovation engendrant un préjudice commercial¹⁸⁰. Notons cependant qu'une vive controverse¹⁸¹ relative à l'exigence de la démonstration d'une plus-value spécifique, distincte de la plus-value bénéficiant à tous les riverains, divise la doctrine¹⁸².

Conclusion

Nous avons pu voir, tout au long de cette contribution, que la théorie des troubles de voisinage surprend par sa complexité, nombre de controverses ayant vu le jour et nécessitant une intervention de notre Cour de cassation. Ces interventions, qui n'ont pas toujours mis fin aux débats, ont, à tout le moins, eu le mérite de renforcer la sécurité juridique sur certaines problématiques. Nul doute que de nouvelles questions épineuses ne manqueront pas de faire leur apparition dans cette matière, qui reste bien vivante et évolue au travers des âges.

179 Sur cette notion de plus-value et son impact sur la compensation, voy. not. P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, pp. 39-40 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 257-260 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 320.

180 P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 39.

181 Voy. P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 41, n° 35 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 257 et s. ; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, *op. cit.*, pp. 131 et s. ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, boek IV, *Burenbinder*, *op. cit.*, pp. 515 et s. ; N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence (1989-1998) », *op. cit.*, p. 357, n° 131.

182 B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, *op. cit.*, p. 320.