

## RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

### La responsabilité du fait des troubles de voisinage

Goffaux, Boris

*Published in:*  
Manuel de droit de la responsabilité civile

*Publication date:*  
2022

*Document Version*  
le PDF de l'éditeur

#### [Link to publication](#)

*Citation for pulished version (HARVARD):*  
Goffaux, B 2022, La responsabilité du fait des troubles de voisinage. dans *Manuel de droit de la responsabilité civile*. Anthemis, Limal, pp. 598-607.

#### 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.

## Chapitre III

# La responsabilité du fait des troubles de voisinage

par Boris Goffaux<sup>2886</sup>

### Section I

## Les principes

**770. Règles applicables avant 1960.** Chacun sait que les rapports de voisinage peuvent être source d'inconvénients majeurs (nuisances sonores, désagréments liés à la présence d'animaux, pollutions et autres).

Par le passé, pour obtenir réparation de ces troubles, il convenait de faire application de l'article 1382 de l'ancien Code civil. Le voisin mécontent était donc tenu d'apporter la preuve d'une faute en lien de causalité avec un dommage. La solution peinait toutefois à convaincre. Elle poussait certains juges, dans l'intérêt de la victime, à étendre exagérément la notion de faute pour y inclure le comportement de l'auteur du trouble<sup>2887</sup>.

**771. Revirement de jurisprudence.** Pour contrer cette difficulté, la Cour de cassation a donné naissance, par deux arrêts du 6 avril 1960, à une théorie basée sur l'ancien article 544 du Code civil<sup>2888</sup>.

Dans la première espèce soumise à la Cour, le litige avait pour origine l'étouffement des cheminées d'un bâtiment à la suite de la construction, à côté, d'un bâtiment plus élevé ainsi qu'à l'exhaussement d'un mur mitoyen. La seconde espèce opposait l'État belge et ses entrepreneurs à certains riverains qui se plaignaient des dommages causés par des travaux effectués au canal Charleroi-Bruxelles.

Les termes des arrêts rendus méritent d'être rapportés : « 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 ;

<sup>2886</sup> Stagiaire judiciaire et collaborateur scientifique au sein de l'unité Droit des obligations de l'UNamur.

<sup>2887</sup> S. BOUFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », in P. LECOCQ et P. LEWALLE, (dir.), *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, coll. CUP, vol. 78, Liège, Larcier, 2005, p. 215 ; P.-P. RENSON, « La médiation et les conflits de voisinage », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, p. 167.

<sup>2888</sup> Cass., 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p. 915, concl. av. gén. MAHAUX, R.G.A.R., 1960, n° 6557, obs. R. O. DALCO, R.C.J.B., 1960, p. 257, obs. J. DABIN.

Qu'en effet, portant par là atteinte au droit de propriété du voisin, il doit l'indemniser, conformément à la tradition et au principe général consacré par l'article 11 de la Constitution »<sup>2889</sup>.

La solution prônée par la Cour de cassation dans ces arrêts fondateurs est originale. Elle évacue toute idée de faute pour reconnaître à chaque propriétaire le droit d'obtenir compensation à la suite d'une rupture anormale d'équilibre, même non fautive, entre lui et un propriétaire voisin<sup>2890</sup>.

La Cour cessera par la suite de mentionner, comme fondement à sa jurisprudence, la tradition et l'ancien article 11 (nouvel art. 16) de la Constitution, pour ne plus faire référence qu'à l'article 544 de l'ancien Code civil<sup>2891</sup>.

La propriété, reconnue comme droit absolu par cette dernière disposition, n'est cependant plus une condition essentielle au régime. Le champ d'application de la théorie des troubles de voisinage s'est considérablement étendu avec le temps, allant bien au-delà des litiges entre propriétaires. Il est enseigné aujourd'hui que tout individu peut reprocher ou se voir reprocher un tel trouble, pourvu qu'il dispose sur l'un des immeubles concernés, en vertu d'un droit réel ou personnel, un droit de jouissance, que ce droit soit né de la loi ou d'une convention<sup>2892</sup>.

**772. Législation récente.** Une loi du 4 février 2020 a inséré un Livre 3, intitulé « Les biens », dans le nouveau Code civil.

L'article 3.101 de ce livre, qui traite des troubles anormaux de voisinage, consacre, en son paragraphe 1<sup>er</sup>, l'enseignement de la Cour de cassation. Cette disposition stipule que « [l]es propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable »<sup>2893</sup>.

Cette nouvelle législation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

**773. Liberté d'action.** La victime d'un trouble de voisinage est libre de fonder son action :

- soit sur la base de l'article 544 de l'ancien Code civil et maintenant sur la base de l'article 3.101 du nouveau Code (responsabilité sans faute) ;

<sup>2889</sup> Encore récemment, la Cour a confirmé que « le propriétaire d'un immeuble qui, par un fait, une omission ou un comportement non fautif(ve), rompt l'équilibre entre les propriétés 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 ». Voy. Cass., 2 avril 2012, *Lar. Cass.*, 2012, n° 779.

<sup>2890</sup> Depuis ces arrêts, les juridictions de fond appliquent régulièrement la théorie des troubles de voisinage. Voy. not. Bruxelles, 9 novembre 2018, n° F-20181109-3, [www.stradalex.be](http://www.stradalex.be).

<sup>2891</sup> Voy. Cass., 20 janvier 2011, *R.G.A.R.*, 2011, n° 14733 ; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, Diegem, Kluwer, 1998, p. 14, n° 13.

<sup>2892</sup> Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 276.

<sup>2893</sup> Remarquons que le paragraphe 4 de cette disposition précise que l'action pour trouble anormal de voisinage se prescrit conformément à l'article 2262bis, § 1<sup>er</sup>, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code civil, tandis que l'article 3.102 offre au voisin lésé la possibilité de demander en justice que des mesures préventives soient prises afin d'empêcher qu'un certain type de trouble ne se réalise.

## MANUEL DE DROIT DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE

- soit sur le fondement de l'article 1382 de l'ancien Code civil (responsabilité pour faute)<sup>2894</sup>.

Elle peut se prévaloir d'un seul de ces fondements, les invoquer conjointement ou encore retenir l'un à titre principal et l'autre à titre subsidiaire.

Ce dernier cas de figure se rencontre d'ailleurs souvent en justice. C'est qu'il est parfois difficile de bien distinguer les régimes qu'instaurent ces dispositions :

- l'article 1382 implique, on le sait, que soit démontrée l'existence d'une faute, tandis que l'ancien article 544 ou le nouvel article 3.101 requiert, nous le verrons, la preuve d'un trouble excessif. Si, en théorie, la distinction semble évidente, elle apparaît moins clairement en pratique, de sorte que les plaideurs qualifient régulièrement de fautif le trouble subi, pour ensuite invoquer, à titre subsidiaire, la théorie des troubles de voisinage ;
- fondée sur la responsabilité aquilienne, l'action permet d'obtenir la réparation intégrale du dommage subi. Une demande fondée sur l'article 3.101 (ancien article 544) est, de ce point de vue, moins avantageuse puisqu'elle permet simplement d'obtenir une juste et adéquate compensation du préjudice (soit une réparation moindre que celle qui viserait à effacer toutes les conséquences dommageables du fait litigieux). C'est du moins ce que dit la théorie. Dans les faits, la jurisprudence verse parfois dans la confusion. Il n'est pas rare en effet que les juridictions se détournent des principes et accordent, sur la base de l'article 544, une compensation qui a tout d'une réparation intégrale du dommage<sup>2895</sup>.

## Section II

## Les conditions d'application de la théorie

## § 1. Demandeur et défendeur à l'action pour troubles de voisinage

**774. Principe.** Comme déjà exposé, la matière déborde largement les rapports entre propriétaires voisins. L'article 3.101 du nouveau Code civil vise, comme demandeur ou défendeur à l'action, tant les propriétaires voisins que les tiers détenteurs d'un attribut du droit de propriété.

<sup>2894</sup> La Cour de cassation a encore confirmé que la faute du voisin n'empêchait pas une action fondée sur l'article 544 de l'ancien Code civil (Cass., 11 février 2016, *NjW*, 2016, p. 547, note S. GUILLIAMS). La victime peut du reste intenter contre son voisin une action basée sur l'article 544 du Code civil (ancien) alors même que le dommage a pour origine la faute d'un tiers (Cass., 7 mai 2018, *R.G.A.R.*, 2018/7, n° 15.501).

<sup>2895</sup> Notons qu'en certains cas, la compensation impliquera, du fait de la nature du trouble, une réparation intégrale du dommage. Voy. not. Mons, 19 janvier 2016, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15322, qui décide, s'agissant d'inondations en cave provoquées par une pompe à eau installée dans une habitation voisine, que « [l']action de l'appelant étant fondée sur pied de l'article 544 du Code civil, il paraît inutile d'examiner si elle l'est également sur pied de l'article 1382 du même Code, qui ne lui permettrait pas d'obtenir une réparation supérieure ».

Est ainsi concerné, précise un auteur, « tout titulaire d'un droit réel ou personnel, légal ou contractuel, concernant l'immeuble générateur ou victime du trouble »<sup>2896</sup>.

On vise donc le propriétaire, mais pas seulement : un locataire<sup>2897</sup>, un sous-locataire<sup>2898</sup>, un emphytéote<sup>2899</sup> ou un usufruitier peut se plaindre ou être l'auteur d'un trouble de voisinage.

## § 2. La notion de trouble

**775. Caractère anormal du trouble.** Il est question d'un trouble anormal de voisinage lorsqu'un déséquilibre s'est instauré entre les droits d'usage qu'ont des voisins sur leur fonds respectif<sup>2900</sup>. Pratiquement, dans chaque cas d'espèce, il s'agit de tracer une ligne claire entre ce qui relève d'un désagrément « normal » de voisinage et ce qui constitue un trouble « excessif » entre voisins. Ce n'est qu'en cas de trouble anormal que le responsable du trouble devra compensation à la partie qui en souffre.

Ce qui touche ou non à un trouble excessif est une question de fait laissée à l'appréciation des tribunaux<sup>2901</sup>. La jurisprudence foisonne d'exemples en tout genre.

Ainsi, aux yeux des juges, constituent notamment des troubles anormaux de voisinage :

- la chute de branches d'arbres sur une propriété voisine, quoique les lieux soient situés à la campagne, dans un environnement très boisé et verdoyant<sup>2902</sup> ;
- le développement de racines provoquant le soulèvement local du sol et des tassements à certains endroits<sup>2903</sup> ;
- des inondations en cave dues au système d'égouttage d'une maison voisine qui présente, en cas de bouchon, des problèmes d'étanchéité<sup>2904</sup> ;
- les désagréments, dont des odeurs pestilentielles, dus à la présence en nombre excessif de lapins et de volailles<sup>2905</sup> ;
- des nuisances sonores et des incivilités à la suite de rassemblements à caractère festif<sup>2906</sup> ;

<sup>2896</sup> P. LECOCQ, « Droit des biens et société : de certaines influences », *Rev. dr. ULg*, 2006, p. 195.

<sup>2897</sup> Bruxelles, 18 janvier 1994, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12414 ; Bruxelles, 1<sup>er</sup> mars 2000, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13287 ; Civ. Hasselt, 12 septembre 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 87.

<sup>2898</sup> Anvers, 9 novembre 1998, *R.G.D.C.*, 1999, p. 667.

<sup>2899</sup> Civ. Namur, 15 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 643.

<sup>2900</sup> I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 520 et s. La Cour de cassation précise, à ce sujet, que « [l']action fondée sur les troubles de voisinage requiert que l'usage même non fautif d'un fonds cause à un autre fonds voisin des troubles qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage. Par conséquent, une action ne peut être fondée sur des troubles de voisinage lorsqu'il ne s'agit pas de troubles causés par l'usage d'un fonds voisin, mais bien de l'intrusion dans un fonds ou de son occupation sans droit ni titre par un voisin » (Cass., 5 décembre 2016, *R.G.A.R.*, 2018, n° 15473).

<sup>2901</sup> Cass., 21 février 1963, *Pas.*, 1963, I, p. 687 ; Liège, 7 décembre 2015, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15335.

<sup>2902</sup> Liège, 7 décembre 2015, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15335.

<sup>2903</sup> Bruxelles, 9 novembre 2018, F-20181109-3, 2014/AR/2385.

<sup>2904</sup> Bruxelles, 16 mars 2018, F-20180316-6, 2013/AR/1823. Voy., pour une affaire comparable, Mons, 19 janvier 2016, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15322.

<sup>2905</sup> J.P. Ciney-Rochefort, 23 juillet 2003, inédit.

<sup>2906</sup> Mons, 2 mars 2017, inédit, n° 2016/RG/469.

## MANUEL DE DROIT DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE

- la perte d'ensoleillement importante et les chutes de feuilles provoquées par des arbres à haute tige plantés à la distance de 2 mètres imposée par le Code rural<sup>2907</sup> ;
- un éboulement rocheux survenu lors de travaux de peignage d'un massif rocheux occasionnant le déraillement d'un train en contrebas, le litige opposant la S.N.C.B. à la Région wallonne, maître d'ouvrage et propriétaire du massif<sup>2908</sup>.

En revanche, selon les juridictions de fond, ne sont pas constitutifs de troubles excessifs :

- la haie non mitoyenne d'arbres à haute tige taillée à une hauteur de 3 mètres et plantée à moins de 2 mètres de la limite séparative de fonds contigus<sup>2909</sup> ;
- la simple présence d'arbres à haute tige en région arborée, les inconvénients liés à la chute des feuilles et des glands étant inhérents à ce type de végétaux et ne présentant, en l'espèce, aucun caractère anormal<sup>2910</sup> ;
- le chant très régulier de coqs en pleine campagne<sup>2911</sup>.

**776. Critères d'appréciation.** Pour l'appréciation du caractère ordinaire ou non du trouble, il revient au juge d'examiner de près les circonstances de la cause. De la doctrine et de la jurisprudence ont émergé certains critères auxquels les cours et tribunaux peuvent se référer dans leur motivation<sup>2912</sup>. On expose certains de ces critères, précisant déjà qu'aucun d'eux n'est décisif à lui seul.

- **La préoccupation.** Le trouble peut s'apprécier au regard du contexte préexistant au litige.

Il s'agit de bien distinguer deux méthodes d'évaluation.

- **L'une fondée sur la préoccupation individuelle.** Une première approche serait de reconnaître un certain privilège au premier occupant. Ainsi, celui des voisins en conflit qui occupait les lieux avant l'autre ne pourrait être contraint à changer ses habitudes, même s'il en résulte un désagrément pour les nouveaux arrivants.

Ce principe ne trouve pas de réelles consécutions en jurisprudence, étant admis que l'antériorité individuelle n'est créatrice d'aucun droit particulier<sup>2913</sup>. À titre d'exemple, une personne ne peut faire abattre les constructions de son voisin du seul fait qu'il jouissait auparavant d'une vue aérée sur les champs environnants.

Encore ce critère est-il parfois invoqué avec succès. Dans une affaire soumise au juge de paix de Gand (7<sup>e</sup> canton), le propriétaire d'une maison récemment acquise se plaignait de la présence de peupliers chez son voisin, dont il se disait allergique. L'acheteur mécontent a été débouté de sa demande au motif que les arbres litigieux existaient déjà au moment de l'achat de son immeuble<sup>2914</sup>.

<sup>2907</sup> Civ. Namur, 8 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1116.

<sup>2908</sup> Liège, 27 septembre 2016, *R.G.D.C.*, 2018/1, pp. 30 et s.

<sup>2909</sup> J.P. Wavre (2<sup>e</sup> cant.), 17 novembre 2015, *T. Vred./J.J.P.*, 3-4/2017, pp. 96 et s.

<sup>2910</sup> J.P. Hamoir, 21 novembre 2013, *J.J.P.*, 2015, p. 613.

<sup>2911</sup> J.P. Visé, 28 mars 2011, *Rev. dr. rur.*, 2011, p. 113.

<sup>2912</sup> Le nouvel article 3.101 du Code civil reprend la plupart de ces critères : « Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient. »

<sup>2913</sup> 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, vol. 78, *op. cit.*, p. 248, n° 41. Voy., en ce sens, Liège, 7 décembre 2015, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15335.

<sup>2914</sup> J.P. Gand (7<sup>e</sup> cant.), 11 août 1997, *T.G.R.*, 1998, p. 14.

- **L'autre fondée sur la préoccupation collective.** Nettement plus fréquent est le recours au concept de préoccupation collective. Ici, l'idée n'est pas de prendre en considération la situation d'un voisin en particulier. L'approche se veut plus générale, s'agissant de tenir compte des caractéristiques du quartier tout entier. Le caractère résidentiel, industriel, commercial ou campagnard du voisinage est un élément important dans la détermination du trouble<sup>2915</sup>. Des nuisances animales (cris, odeurs...) seront tolérables dans une région située en pleine campagne. À l'inverse, dans une zone davantage urbanisée, certaines nuisances olfactives ou auditives dues à une présence animale seront plus rapidement considérées comme constitutives de troubles excessifs.
- **Le facteur temps.** D'évidence, le juge peut tenir compte, dans son évaluation, du moment et de la durée du trouble. Le caractère permanent, intermittent, définitif ou provisoire du désagrément peut être un facteur d'appréciation. Il en est de même du moment où se produit la nuisance. Convenons que des aboiements aux dernières heures de la journée ou, pire encore, durant la nuit peuvent aisément perturber la quiétude du voisinage, davantage en tout cas que s'ils sont émis en semaine et en plein jour.

Un jugement de la justice de paix de Namur, daté du 30 octobre 2018, fait une application convaincante du facteur **temps**. La demanderesse, propriétaire d'un appartement situé au premier étage d'un immeuble, se plaignait de la présence, à l'avant de la résidence, d'un poteau surmonté d'une croix rouge lumineuse. Le tout avait été installé pour les besoins d'un cabinet médical situé au rez-de-chaussée. Quoique la demanderesse s'était opposée à l'implantation d'un panneau lumineux (le dispositif étant situé juste devant ses fenêtres), les autorisations requises tant de la copropriété que de la Ville de Namur avaient été obtenues.

Disant ne pas supporter l'affichage défilant (indiquant en boucle les services de la maison médicale), la partie demanderesse assigna en suppression et paiement d'indemnités sur la base de l'ancien article 544. En cours de procédure, deux vues des lieux ont permis de constater que le trouble n'était à prendre en compte qu'après le coucher du soleil, et qu'il était objectivement peu important. Rejetant la demande d'indemnité de la voisine mécontente, le juge de paix a considéré que, « [p]our ramener l'équilibre, l'idéal serait [...] que, de 18 à 19 heures, l'éclairage soit maintenu sans l'affichage. Les défendeurs sont donc invités à adapter le dispositif en ce sens si c'est techniquement possible. Si cela ne l'est pas, comme l'éclairage ne présente plus lui-même à cette heure qu'une utilité marginale, puisque les explications nécessaires sont fournies lors de la prise de rendez-vous et qu'il y a un éclairage public, il conviendra d'éteindre l'enseigne à 18 heures »<sup>2916</sup>.

<sup>2915</sup> Voy. not. Civ. Liège (4<sup>e</sup> ch.), 7 juin 1966, R.G.A.R., 1966, n° 7913, selon qui « [l]es propriétaires d'un immeuble établi dans une rue agréable et paisible n'ont pas de droit acquis à ne voir s'y installer aucune usine ou établissement industriel. Cependant, le caractère résidentiel et calme du quartier est de nature à réduire, par rapport au bien sur lequel est édifié un chantier industriel, la tolérance normale des désagréments inhérents au voisinage ».

<sup>2916</sup> J.P. Namur, 30 octobre 2018, T. Vred./J.J.P., 9-10/2019, pp. 528 et s.

- **La réceptivité particulière du voisin.** La réceptivité personnelle de la victime (son mauvais état de santé p. ex.) peut également être une donnée à prendre en compte dans l'appréciation du trouble<sup>2917</sup>.
- **La réceptivité particulière de l'immeuble impacté par le trouble.** Dans un arrêt du 9 novembre 2018, la Cour de cassation a décidé que la réceptivité particulière de l'immeuble impacté entrait en ligne de compte, non tellement dans l'évaluation du trouble, mais au moment d'évaluer la compensation due. L'arrêt alors déféré à la censure de la Cour était critiqué pour avoir retenu, dans son appréciation, le fait que l'habitation (vétuste et mal isolée) était plus réceptive aux nuisances liées à l'humidité, objet du trouble. La Cour rejeta le pourvoi au motif que « la réceptivité anormale de l'immeuble du propriétaire voisin n'exclut pas l'existence de troubles de voisinage, mais peut avoir une incidence sur l'étendue de la juste et adéquate compensation, que le juge doit apprécier de manière raisonnable à la lumière de l'ensemble des circonstances de la cause »<sup>2918</sup>.
- **L'autorisation administrative.** Le fait que l'exploitation ou l'immeuble générateur de troubles ait reçu les autorisations administratives nécessaires ne prive pas la victime de son droit d'introduire un recours, qu'il soit fondé sur l'article 544 (ou 3.101) ou sur l'article 1382 de l'ancien Code civil<sup>2919</sup>.  
Il est possible toutefois que le juge tienne compte de cette circonstance pour limiter la compensation due, notamment lorsque l'autorisation a été donnée pour répondre à un besoin d'intérêt général.

Dans le jugement susvisé de la justice de paix de Namur du 30 octobre 2018, le juge rappelle, dans sa motivation, l'importance que revêt la présence d'un cabinet médical : « Pour apprécier l'équilibre dans le cas d'espèce, il faut tenir compte de l'intérêt public que présentent la maison médicale et un dispositif destiné, non seulement à la faire connaître, mais à faire connaître l'ensemble des services qu'elle fournit »<sup>2920</sup>.

<sup>2917</sup> Un auteur estime notamment que la maladie doit être considérée comme une circonstance inhabituelle, avec pour conséquence que le voisin à l'origine du trouble n'est pas responsable. E. VAN DE VELDE, *Burenhinder. Is een buur dichterbij beter dan een vriend ver weg?*, Anvers, Kluwer, 2001, p. 37.

<sup>2918</sup> Cass., 9 novembre 2018, *J.T.*, 2019, p. 143, note F. GLANSDORFF, « Troubles de voisinage : la prise en considération de la réceptivité de l'immeuble endommagé ». À noter qu'auparavant, par un arrêt du 15 novembre 2013, la Cour de cassation avait décidé que « la réceptivité anormale de l'immeuble du propriétaire voisin n'a d'effet sur l'étendue de la juste et adéquate compensation que si le juge du fond constate que, sans le fait, l'omission ou le comportement de l'auteur du trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, ce trouble se serait produit tel qu'il s'est réalisé *in concreto* ». Cass., 15 novembre 2013, *Pas.*, 2013, n° 605, *R.C.J.B.*, 2016, p. 5, note F. GLANSDORFF, « Troubles de voisinage et responsabilité civile : faut-il tenir compte de la réceptivité anormale de l'immeuble endommagé ? ». En ce sens, voy. Cass., 18 janvier 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 591. Cette jurisprudence faisait application de la théorie de l'équivalence des conditions à la matière des troubles de voisinage et revenait, dans les faits, à ne tenir compte de la réceptivité particulière de l'immeuble (due à sa vétusté, à son manque de solidité, etc.) dans l'appréciation du trouble qu'en des cas extrêmement rares. Voy., à ce propos, 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. 319, n° 386.

<sup>2919</sup> C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage, op. cit.*, p. 119 ; D. DEOM et B. PAQUES, « Les permis et autorisations administratives et la réparation des dommages causés à des tiers », *Amén.*, 1995, p. 47.

<sup>2920</sup> J.P. Namur, 30 octobre 2018, *T. Vred./J.J.P.*, 9-10/2019, pp. 528 et s.

### § 3. L'origine du trouble

**777. Un fait, une omission ou un comportement quelconque.** Il n'est pas requis que le trouble ait pour origine un acte positif. Le désagrément peut fort bien venir d'une omission ou d'un comportement quelconque<sup>2921</sup>.

La question ne fait plus débat en jurisprudence. Les juridictions de fond ont appliqué régulièrement l'article 544 dans des situations où une simple omission était la cause du trouble<sup>2922</sup>.

**778. Imputabilité objective.** Selon les termes de 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** »<sup>2923</sup>. Ainsi, une fois établi le fait générateur du trouble, encore s'agit-il de rattacher ce fait à une personne, détentrice d'un droit de jouissance. On appelle cette opération de rattachement l'**imputation**.

L'imputabilité n'est pas toujours sujette à discussion, notamment lorsque l'événement perturbateur est un fait positif bien identifiable (la présence d'un arbre<sup>2924</sup>, des travaux de construction ou de démolition entrepris par un voisin, etc.).

En revanche, la question se pose avec acuité lorsque le trouble vient d'un fait dont la cause est incertaine. On songe, par exemple, à l'hypothèse (fort débattue en jurisprudence) d'un incendie dont l'auteur reste inconnu. La Cour de cassation a cassé plusieurs décisions qui avaient admis l'existence d'un trouble consécutif à un incendie, sans avoir déterminé l'origine du feu<sup>2925</sup>.

### § 4. La notion de voisinage

**779. Notion.** Pas de troubles entre voisins sans rapport de voisinage. Le principe paraît aller de soi. Il reste que la notion de voisinage est entendue très largement. La contiguïté des deux fonds n'est pas requise. Il suffit qu'un événement se produisant sur un fond ait une répercussion directe sur l'autre<sup>2926</sup>. Ainsi, il y aura un rapport de voisinage aussi lointain que s'étend la nuisance.

<sup>2921</sup> Cass., 7 décembre 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1339, *J.T.*, 1993, p. 473, note D. VAN GERVEN.

<sup>2922</sup> Voy., p. ex., J.P. Éghezée, 9 février 1998, *J.J.P.*, 1999, pp. 138-139.

<sup>2923</sup> Cass., 12 mars 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 149 ; R.G.D.C., 1999, p. 657. Voy. aussi Cass., 16 février 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p. 924.

<sup>2924</sup> Voy. néanmoins Liège, 30 avril 2018, *J.L.M.B.*, 2018, pp. 1687 et s., qui décide : « Avant qu'ils aient été informés des conséquences de la présence du hêtre sur l'immeuble voisin, les propriétaires étaient confrontés à un cas fortuit ou de force majeure, c'est-à-dire un cas résultant d'un événement indépendant de la volonté humaine et que cette volonté n'a pu prévoir, ni conjurer, dès lors que le phénomène constaté est le résultat du comportement naturel des racines du hêtre et de la nature du sol, phénomène complexe, imprévisible, pour toute personne normalement prudente, raisonnable et ne disposant pas des connaissances d'un ingénieur spécialiste. Il s'ensuit que le trouble de voisinage ne leur est pas imputable. »

<sup>2925</sup> Cass., 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334, obs. P. LECOQC, « Troubles de voisinage : du fait positif à l'événement accidentel, en passant par l'omission » ; Cass., 3 avril 2009, *Pas.*, 2009, p. 897.

<sup>2926</sup> Bruxelles, 24 janvier 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 332 ; Civ. Liège, 25 février 1969, *Entr. et dr.*, 1971, p. 225.

Et l'étendue du trouble est parfois considérable : songeons à des odeurs nauséabondes portées par le vent ou aux désagréments dus à la présence d'un aéroport (bruits, tremblements, etc.).

### Section III.

## La compensation du trouble excessif

**780. Principes.** Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, celui qui, par son fait, impose à son voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage lui doit une juste et adéquate compensation rétablissant l'équilibre rompu.

**781. Une compensation « juste et adéquate ».** En théorie, dit-on souvent, il ne s'agit pas de réparer intégralement le dommage causé par le trouble. Le dédommagement doit uniquement être celui de l'excès, c'est-à-dire de ce qui dépasse la limite des inconvénients normaux de voisinage. Aux yeux de la Cour de cassation, les inconvénients normaux, eux, n'ont pas à être compensés et doivent être supportés, sous peine de voir s'effacer toute possibilité de vie en communauté<sup>2927</sup>.

En ce sens, la Cour enseigne que la juste et adéquate compensation ne peut consister en l'interdiction absolue du fait perturbateur, même si, selon le juge du fond, l'interdiction absolue est la seule manière de rétablir l'équilibre entre voisins<sup>2928</sup>.

Parmi les décisions conformes à cette jurisprudence, citons notamment :

- une décision du tribunal civil de Turnhout décidant qu'un chien bruyant peut être conservé à la condition qu'il ne sorte pas entre 16 heures et 9 heures<sup>2929</sup>.
- un jugement du tribunal civil de Bruxelles interdisant au défendeur de jouer d'un instrument de musique, l'interdiction n'étant applicable qu'« entre 19 heures et 8 heures du matin chaque jour, les dimanches et jours fériés »<sup>2930</sup> ;
- un jugement de la justice de paix du deuxième canton de Gand qui prononce non l'enlèvement, mais l'encaissage de la cloche d'une école pour en réduire le niveau sonore<sup>2931</sup> ;
- une décision du tribunal civil de Gand ordonnant la réduction du nombre d'animaux perturbateurs<sup>2932</sup>.

La compensation au sens de la théorie des troubles de voisinage ne peut donc, en principe, conduire à des résultats équivalents à ceux qu'eût permis une action fondée sur l'article 1382 de l'ancien Code civil, laquelle impose

<sup>2927</sup> S. BOUFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », in P. LECOQ et P. LEWALLE (dir.), *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, coll. CUP, vol. 78, *op. cit.*, pp. 253-254.

<sup>2928</sup> Cass., 14 décembre 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 1163.

<sup>2929</sup> Civ. Turnhout, 7 avril 2003, *NjW*, 2003, p. 855, cité par L. COENJAERTS et al. (dir.), *Droits réels. Chronique de jurisprudence. 1998-2005*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 97.

<sup>2930</sup> Civ. Bruxelles, 25 novembre 2004, *Res jur. imm.*, 2005, p. 274.

<sup>2931</sup> J.P. Gand (2<sup>e</sup> cant.), 9 janvier 2006, *R.W.*, 2009-2010, p. 1621.0757.

<sup>2932</sup> Civ. Gand (11<sup>e</sup> ch.), 11 octobre 1990, *T.G.R.*, 1990, pp. 121-124.

la réparation intégrale du préjudice subi à la suite d'un fait fautif<sup>2933</sup>. Comme mentionné ci-dessus, l'examen de la jurisprudence amène toutefois à conclure que, dans bien des cas, l'indemnisation fondée sur l'article 544 se fait de manière intégrale. Il en est ainsi des décisions qui ordonnent la suppression pure et simple de l'activité perturbatrice<sup>2934</sup>.

**782. Une compensation en nature ou par équivalent.** À noter encore que la compensation en nature (limitation du trouble à certaines heures de la journée, réduction des nuisances auditives par la mise en place de panneaux antibruit, etc.) n'est pas toujours possible. Le versement d'une somme d'argent constitue parfois le seul mode d'indemnisation envisageable, étant entendu que la compensation par équivalent, pas plus que la compensation en nature, ne peut consister en une réparation intégrale du dommage<sup>2935</sup>.

À ce propos, l'article 3.101, § 2, du (nouveau) Code civil précise les options offertes aux cours et tribunaux. Il y est énoncé que « [c]elui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir. Le juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre :

- 1° une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif ;
- 2° une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener le trouble à un niveau normal ;
- 3° pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normaux de l'immeuble ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immeuble causant le trouble, pour ramener le trouble à un niveau normal ».

<sup>2933</sup> P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, t. I « Les biens et propriété », Bruxelles, Larcier, 2012, p. 334

<sup>2934</sup> J.P. Namur (2<sup>e</sup> cant.), 25 octobre 2005, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1491 ; J.P. Charleroi (2<sup>e</sup> cant.), 13 mars 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 658 ; J.P. Arendonck, 13 juillet 2010, *J.J.P.*, 2013, p. 102, obs. 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 ».

<sup>2935</sup> Cass., 23 novembre 2000, *Pas.*, 2000, I, pp. 1789 et s., *R.G.A.R.*, 2003, n° 13721. Voy. aussi H. VUYE, « Fundamentele regels en recente tendensen inzake burenhinder », in M. DEBAENE et P. SOENS (dir.), *Aansprakelijkheidsrecht. Actuele tendensen*, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 25.