

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage

Rapport belge

Thomas Tombal¹

Introduction

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*² »³. Forte de ce constat, notre contribution aura pour objectif de brosser 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 voisins⁴. Ainsi, le droit de propriété est celui permettant de « *disposer à son gré d'une chose ; (...) sans donner néanmoins atteinte au droit d'autrui* »⁵. Ce devoir de respect mutuel que se doivent les voisins n'étant, curieusement, prévu par aucune disposition du Code civil⁶, c'est à la doctrine et à la jurisprudence que l'on doit la création de la théorie des troubles de voisinage⁷. Celle-ci fut fondée, à l'origine, sur la responsabilité extracontractuelle classique des articles 1382 et suivants du Code civil⁸, et était notamment consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 7 avril 1949⁹.

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

¹ Assistant à la faculté de droit de l'Université catholique de Louvain.

² M. ALBISSON, Rapport fait au Tribunat dans la séance du 7 pluviôse an 12 (28 janvier 1804), *La législation civile, commerciale et criminelle de la France, commentaire et compléments des Codes français*, t. VIII, M. LOCRÉ, Paris, Treuttel et Würtz, 1827, p. 382.

³ P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *Rép. not.*, t. II – Les biens, livre II², Bruxelles, Larcier, éd. 2014, p. 158.

⁴ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, p. 192.

⁵ R.-J. POTHIER, « Traité de la propriété », in *Œuvres de R.-J. Pothier*, par Dupin Aîné, t. V, Bruxelles, Tarlier, 1831, p. 212, n° 13.

⁶ P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 158.

⁷ 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 *Zakenrecht/Droit des biens*, P. LECOCQ, B. TILLEMANS et A. VERBEKE, Bruges/Bruxelles, die Keure/la Charte, 2005, p. 141.

⁸ 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 *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, sous la coord. de P. LECOCQ et P. LEWALLE, coll. CUP, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 215.

⁹ Cass. (1^e 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.

de l'article 1382¹⁰. 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 »¹¹ (nous soulignons).

Ces arrêts fondent donc la théorie des troubles de voisinage sur l'article 544 du Code civil¹² et en font une responsabilité objective sans faute¹³. 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 débats¹⁴. Certains auteurs estiment ainsi que le véritable fondement est à rechercher dans un principe général de droit¹⁵, d'autres que ce fondement est celui qui était originellement invoqué, à savoir la faute aquilienne¹⁶.

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 »¹⁷. 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 aquilienne¹⁸, cette théorie pouvant être invoquée de façon autonome¹⁹. La victime pourra « choisir l'action qu'elle exercera ou, même, les mobiliser toutes les deux »²⁰, ces actions présentant chacune des avantages et des inconvénients²¹.

¹⁰ 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.

¹¹ 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 ».

¹² 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 ».

¹³ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007. Volume 1 : Le fait générateur et le lien causal*, coll. Les Dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2009, p. 286.

¹⁴ I. DURANT, « Avant-propos », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN ET P.-P. RENSON, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 3-5.

¹⁵ Voyez notamment 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. (1e ch.), 24 avril 2003, *R.C.J.B.*, 2006, p. 755, n°12.

¹⁶ Voyez notamment 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.

¹⁷ P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 159.

¹⁸ P. LECOCQ, « Troubles de voisinage. Synthèse et actualités », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, sous la dir. de P. LECOCQ, 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.

¹⁹ P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 159.

²⁰ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 195.

²¹ Sur ce point, voyez S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 234.

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* »²².

1. La notion de trouble

Se fondant sur le prescrit d'un arrêt de la Cour de cassation du 19 octobre 1972²³, 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 fonds et a causé à autrui un dommage* »²⁴. 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'espèce²⁵. 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^{26 27}. Dans ce cadre, le juge aura fréquemment recours au critère de la « *préoccupation collective* »²⁸, 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 anormal²⁹. 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*

²² Cass. (ch. plén.), 6 avril 1960 (deux espèces), *op. cit.*

²³ Cass., 19 octobre 1972, *Pas.*, 1973, p. 177.

²⁴ J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 146-147.

²⁵ J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, 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, op. cit.*, p. 302.

²⁶ 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. Burenhinder, op. cit.*, p. 368, n° 211.

²⁷ 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, voyez B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile, op. cit.*, pp. 307-312.

²⁸ Voyez, 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 ongezonde inspanningen* ».

²⁹ 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. Burenhinder, op. cit.*, p. 347, n° 201 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile, 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.

certaines désagréments sans mot dire, soit en leur interdisant toute activité perturbatrice »³⁰, est majoritairement rejeté tant par la doctrine que par la jurisprudence, cette préoccupation individuelle ne conférant aucun droit acquis³¹. Evoquons toutefois, au 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 1997³². 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 cassation³³ consacrent le fait que ce déséquilibre puisse résulter de la « *mise en œuvre d'une autorisation administrative* »³⁴. 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 civil³⁵.

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) »³⁶, il n'y aura, *a priori*, une relation de voisinage que si, au minimum, deux fonds distincts sont en cause³⁷ ³⁸. 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 cause³⁹.

Il est important de préciser que les fonds en cause ne doivent pas nécessairement être contigus⁴⁰, la contiguïté signifiant ici « *l'état de ce qui touche à une autre chose* »⁴¹. Il suffit

³⁰ S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 246.

³¹ Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, 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.*, p. 147.

³² J.P. Gand (7^e canton), 11 août 1997, *T.G.R.*, 1998, p. 14.

³³ Cass. (3^e ch.), 27 novembre 1974, *Pas.*, 1975, I, p. 341 ; Cass. (1^e ch.), 23 avril 1970, *Pas.*, 1970, I, p. 729.

³⁴ Sur cette question voyez 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.

³⁵ D. DEOM et B. PÂQUES, « Les permis et autorisations administratives et la réparation des dommages causés aux tiers », *Amén.*, 1995, n^o spécial, p. 50.

³⁶ J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 146-147.

³⁷ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *op. cit.*, p. 291 ; S. STIJS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, *op. cit.*, p. 273, n^o 164.

³⁸ 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, voyez S. STIJS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, *op. cit.*, p. 322, n^o 183 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN ET P.-P. RENSON, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 11-14.

³⁹ Cass. (3^e ch.), 4 juin 2012, *Pas.*, 2012, p. 1269 ; *N.j.W.*, 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, voyez 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.

⁴⁰ Voyez, 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*, *op. cit.*, p. 291 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des

que ceux-ci se trouvent dans une situation de « *proximité suffisante pour qu'un évènement se produisant sur un fonds puisse avoir sur l'autre une répercussion directe*⁴² »⁴³. Notons qu'il est requis, outre ce critère de proximité, que le trouble « *résulte de l'usage du fonds* »⁴⁴. Par ailleurs, si cette théorie semble devoir impliquer une relation de voisinage entre « *immeubles* »⁴⁵, elle s'appliquera également si le dommage est causé par un bien meuble ou résulte de l'atteinte à un tel bien⁴⁶, à condition que « *le meuble, troublant ou troublé, se situe sur la propriété immobilière concernée* »⁴⁷, ce qui a été confirmé par la Cour de cassation⁴⁸.

c. *Les pouvoirs publics*

Dans la lignée de son arrêt du 1^{er} octobre 1981⁴⁹, passé quasiment inaperçu à l'époque⁵⁰, la Cour de cassation a énoncé dans deux arrêts de principe, des 28 janvier et 23 mai 1991⁵¹, que la théorie des troubles de voisinage s'appliquait également lorsque l'auteur du trouble était un pouvoir public⁵². 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*⁵³ (nous soulignons) »⁵⁴ ⁵⁵. 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

troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 222 ; J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000) », *T.P.R.*, 2001-2, p. 897.

⁴¹ 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.

⁴² Civ. Liège, 25 février 1969, *Entr. et dr.*, 1971, p. 225.

⁴³ 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.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 12.

⁴⁶ P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, pp. 12-13 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *op. cit.*, p. 291 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 195.

⁴⁷ P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 13.

⁴⁸ Cass., 19 octobre 1972, *J.T.*, 1974, p. 114, note B. DE CLIPPEL.

⁴⁹ Cass., 1^{er} octobre 1981, *J.T.*, 1982, p. 41.

⁵⁰ Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 227 et références citées.

⁵¹ 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 ».

⁵² 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*, *op. cit.*, p. 298.

⁵³ 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^{ère} 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 ».

⁵⁴ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *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.

⁵⁵ Nous verrons, *infra*, que cette exigence différenciée aura également un impact sur l'évaluation de la compensation à octroyer à la victime du trouble.

collectif⁵⁶, 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 spécial⁵⁷, elle n'en reste pas moins largement suivie par les juridictions de fond⁵⁸.

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 public⁵⁹.

Cette législation, modifiée en 2010⁶⁰, ne règle toutefois pas tous les problèmes. De fait, elle présente « *un champ d'application restreint, un mode d'indemnisation forfaitaire et des modalités de mise en œuvre assez complexes* »⁶¹. 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 fermeture⁶².

⁵⁶ Voy. sur ce point B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, op. cit., p. 299 ; D. DEOM et C. MOSTIN, « Travaux publics et indemnisation du dommage économique », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN et P.-P. RENSON, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 55 et s. ; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, op. cit., p. 449 et s.

⁵⁷ 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. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000) », op. cit., nos 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, nos 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., nos 9 à 23.

⁵⁸ Voy. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, op. cit., p. 299, n° 371 et références citées. Plus récemment, voy. Mons (2° ch.), 29 janvier 2013, *J.T.*, 2013, p. 380 ; Mons (2° ch.), 18 mars 2014, *R.G.A.R.*, 2014, liv. 8, n° 15115.

⁵⁹ *M.B.*, 2 février 2006, p. 5894. Sur cette loi, voyez notamment D. DEOM et C. MOSTIN, « Travaux publics et indemnisation du dommage économique », op. cit., pp. 61 et s.

⁶⁰ Loi du 28 avril 2010 portant des dispositions diverses, *M.B.*, 10 mai 2010, p. 25776, art. 64-71. Sur les modifications apportées par cette loi, voyez notamment I. VAN DEN BOSCH, « Wijzigingen van de regeling betreffende de schadevergoeding voor zelfstandigen ingevolge wegenwerken », *N.N.K.*, 2012/1, blz. 56-57.

⁶¹ 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.

⁶² I. VAN DEN BOSCH, « Wijzigingen van de regeling betreffende de schadevergoeding voor zelfstandigen ingevolge wegenwerken », op. cit., bl. 56.

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'applique⁶³, il est de jurisprudence constante⁶⁴, depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 1992⁶⁵, que cette théorie trouvera également à s'appliquer lorsque la rupture d'équilibre est la conséquence d'une omission ou d'un comportement quelconque⁶⁶. 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 conditions⁶⁷.

Ajoutons, enfin, qu'en matière d'établissement du dommage, le juge de paix d'Uccle⁶⁸ s'est vu confronté à la question suivante : « *un danger ou une menace potentielle peut-elle constituer un trouble anormal de voisinage* »⁶⁹ ? Ce juge y a répondu par la négative, considérant que le dommage n'était pas « *né et actuel* »^{70 71}. En revanche, le tribunal de première instance de Bruges⁷² a considéré, dans une décision controversée⁷³, 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 »⁷⁴, développé par le droit de l'environnement⁷⁵.

⁶³ S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 236.

⁶⁴ Voy. notamment 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.

⁶⁵ Cass., 7 décembre 1992, *J.T.*, 1993, p. 473, obs. D. VAN GERVEN.

⁶⁶ 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 : voyez J. HANSENNE, Examen de jurisprudence (1982 à 1988). Les biens », *R.C.J.B.*, 1990, p. 360, n° 55.

⁶⁷ Cass. (1^{er} ch.), 18 janvier 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 591 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *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.

⁶⁸ J.P. Uccle, 12 décembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 333, note C. MOSTIN.

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*, *op. cit.*, p. 304 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 197.

⁷⁰ 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*, *op. cit.*, p. 304.

⁷¹ 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*, *op. cit.*, p. 305).

⁷² Civ. Bruges, 4 février 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 508, note F. BAUDONCQ.

⁷³ Voy. F. BAUDONCQ, « 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*, *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.

⁷⁴ Sur ce principe de précaution, voyez M. PÂQUES, « Antennes GSM, urbanisme, préjudice et précaution dans la jurisprudence du Conseil d'État », in *Le point sur le droit des biens*, CUP, vol. 42, Liège, éd. Formation permanente CUP, novembre 2000, p. 419.

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 responsables ou de victimes, par la théorie des troubles de voisinage⁷⁶. Cette vision très restreinte du champ d'application *rationae personae* fut ensuite quelque peu élargie au rapport entre des « *propriétés* »⁷⁷. Enfin, la Cour de cassation finalisa cette extension du champ d'application *rationae personae* dans deux arrêts des 31 octobre 1975 et 9 juin 1983⁷⁸. 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 attributs⁷⁹ du droit de propriété. Peu importe que ce droit trouve son origine dans une convention ou dans une disposition légale* »⁸⁰. Ainsi, le locataire⁸¹ ou l'emphytéote⁸² ont pu être considérés comme parties à l'action, puisque titulaires d'un attribut du droit de propriété⁸³. Notons qu'il n'est pas requis de la victime du trouble qu'elle démontre la lésion d'un droit, idée pourtant défendue par certains auteurs⁸⁴, celle-ci pouvant se contenter de démontrer la lésion d'un intérêt⁸⁵.

⁷⁵ 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*, *op. cit.*, p. 304.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, I, p. 276 ; Cass., 9 juin 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 1145.

⁷⁹ 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).

⁸⁰ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *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.

⁸¹ Civ. Hasselt, 12 septembre 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 87 ; Bruxelles, 1^{er} mars 2000, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13287.

⁸² Civ. Namur (1^{ère} ch.), 15 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 643.

⁸³ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *op. cit.*, p. 288 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 217.

⁸⁴ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil*, t. V, éd. 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. STUNS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, *op. cit.*, n° 189 ; R.-O. DALCQ, « La responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle, Examen de jurisprudence (1980-1986) », *R.C.J.B.*, 1987, p. 623.

⁸⁵ Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 222-223, n° 6 et références citées.

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 irrecevable⁸⁶. Ainsi, il découle du caractère personnel de l'action, sur lequel 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* »⁸⁷. 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 continu⁸⁸. Il n'est donc pas impossible que la victime du trouble ait face à elle une pluralité de débiteurs⁸⁹, ceux-ci pouvant être tenus de compenser le dommage *in solidum*⁹⁰.

Enfin, il nous faut évoquer le cas particulier de l'entrepreneur⁹¹. Depuis un arrêt de principe de la Cour de cassation du 28 janvier 1965⁹², il est de jurisprudence constante, bien que cette vision soit critiquée par une partie de la doctrine⁹³, 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* »⁹⁴. Il ne peut donc être partie à l'action fondée sur la théorie des troubles du voisinage⁹⁵. En revanche,

⁸⁶ 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.

⁸⁷ Cass., 23 décembre 1971, non publié, mais évoqué in 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*, *op. cit.*, p. 290 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 194.

⁸⁸ 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*, *op. cit.*, p. 291 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 194.

⁸⁹ P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 16.

⁹⁰ Cass. (1^{ère} 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.

⁹¹ Pour une analyse plus complète de cette question, voy. notamment O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, D. DEOM, O. JAUNIAUX, P. LECOCQ, C. MOSTIN et P.-P. RENSON, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 89-132 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 230-236.

⁹² 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. DALCQ.

⁹³ Voy. Chr. BAEKELAND, « 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 burens dan u denkt : het begrip 'nabuurchap' onder de loep », note sous civ. Louvain, 15 janvier 2009, *R.A.B.G.*, 2011, p. 740.

⁹⁴ J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 162.

⁹⁵ 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*, *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.

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-ci⁹⁶.

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 entrepreneur⁹⁷, pour autant qu'il soit satisfait à la condition d'imputabilité⁹⁸, que nous analyserons *infra*. En pareil cas, le maître de l'ouvrage aura néanmoins la possibilité de se retourner contre l'entrepreneur⁹⁹ 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*¹⁰⁰ »¹⁰¹. La question de la nature contractuelle ou extracontractuelle de ce recours est vivement débattue¹⁰². Mentionnons également que « *même en l'absence de toute faute quelconque de (sa) part* »¹⁰³, l'entrepreneur pourra être tenu d'indemniser le maître de l'ouvrage s'il s'y est engagé contractuellement dans une clause de garantie¹⁰⁴. Cette clause devra néanmoins être claire et non-équivoque¹⁰⁵, sera interprétée strictement¹⁰⁶ et sera « *inopposable à la victime du trouble* »¹⁰⁷.

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 déterminée¹⁰⁸. 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*

⁹⁶ 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.

⁹⁷ 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).

⁹⁸ Sur cette question, voy. S. GUILIAMS, « Overmatige burenhinder bij bouwwerkzaamheden : wie draagt de uiteindelijke schadelast ? », note sous Cass. (1e ch.), 1er février 2008, *R.A.B.G.*, 2011, pp. 793 à 801 ; O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, pp. 89 à 132.

⁹⁹ 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 verbintenis *in solidum* », mis à jour par J. DEL CORRAL, in *Bijzondere overeenkomsten. Commentaren met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, IV, I, 2, 4, 2013, p. 44, n° 58.

¹⁰⁰ 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 ».

¹⁰¹ S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 231.

¹⁰² Voyez, sur cette controverse, O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, pp. 99-105 et références citées.

¹⁰³ O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », *op. cit.*, p. 105.

¹⁰⁴ 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.

¹⁰⁵ Voy. P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », *op. cit.*, p. 161, n° 238 et références citées.

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

¹⁰⁷ 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.

¹⁰⁸ 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.

imputable »¹⁰⁹ (nous soulignons). Cette condition de l'imputabilité ne doit pas être confondue avec la causalité¹¹⁰. De fait, « *le lien causal unit le trouble et le dommage* »¹¹¹, tandis que « *l'imputabilité est le lien entre l'évènement perturbateur et la personne tenue à compenser* »¹¹². 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* »¹¹³. Cette question de l'imputabilité objective pose principalement problème dans deux hypothèses, à savoir l'évènement perturbateur d'origine inconnue ou incertaine et le fait d'un tiers¹¹⁴.

a. *Origine inconnue ou incertaine de l'évènement 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 dans deux arrêts majeurs^{115 116}. Une controverse était née quant à la portée à donner à ces arrêts. Un courant doctrinal minoritaire¹¹⁷, se fondant sur les conclusions rédigées par le procureur général Dumon¹¹⁸ dans le cadre de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 1981¹¹⁹, 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*

¹⁰⁹ Cass. (1^e ch.), 12 mars 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 149 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 657.

¹¹⁰ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile, op. cit.*, p. 293.

¹¹¹ S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 238.

¹¹² P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », note sous Cass. (1^e ch.), 25 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2009, liv.9, pp. 477 à 479.

¹¹³ J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 170.

¹¹⁴ Pour une analyse plus approfondie de cette notion essentielle qu'est l'imputabilité objective, voyez, *inter alia*, J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 139 à 170 ; S. STIJS 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, op. cit.*, pp. 292-298.

¹¹⁵ Cass. (1^e ch.), 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334, note P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : du fait positif à l'évènement accidentel, en passant par l'omission » et Cass. (1^e ch.), 12 mars 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 149 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 657.

¹¹⁶ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile, op. cit.*, p. 294.

¹¹⁷ Voy. S. STIJS 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, « Overzicht 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 : erfdienstbaarheid, 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 (...) », *op. cit.*, pp. 291 et s.

¹¹⁸ Conclusions précédant Cass. (1^e 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).

¹¹⁹ Cass., 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 728.

comportement est réellement à l'origine du trouble et sauf à prouver que le dommage est dû à une cause étrangère exonératoire »¹²⁰ (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 incertaine¹²¹, puisque celui-ci ne pouvait alors être rattaché concrètement et objectivement à une personne déterminée¹²². 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 écartées¹²³.

Cette controverse semble avoir été tranchée par un arrêt de la Cour de cassation du 3 avril 2009 précisant que « *en admettant l'existence d'un trouble 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* »¹²⁴. La Cour de cassation a confirmé, dans ses arrêts subséquents des 29 octobre 2009 et 4 mai 2012¹²⁵, cette position défendue par la doctrine majoritaire, qui est largement suivie par les juridictions de fond¹²⁶.

b. Le fait d'un tiers

Il ressort d'un arrêt de la Cour de cassation du 24 avril 2003¹²⁷ 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)* »¹²⁸. J.-Fr. ROMAIN, se référant aux écrits de Y. HANNEQUART¹²⁹, proposait toutefois de préciser la portée de cet arrêt et soutenait « *qu'il doit*

¹²⁰ P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », *op. cit.*, p. 477.

¹²¹ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *op. cit.*, p. 294.

¹²² Voyez notamment, 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 à 163, n^{os} 22 à 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, Dossiers JT*, n^o 63, sous la direction de J.-Fr. ROMAIN, Bruxelles, Larcier, 2007, n^o 82.

¹²³ J.-Fr. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 167.

¹²⁴ Cass. (1^e 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, voyez également P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », *op. cit.*, p. 478.

¹²⁵ Cass. (1^e 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 et Cass. (1^e ch.), 4 mai 2012, *Pas.*, 2012, p. 1007 ; *R.G.A.R.*, 2012, n^o 14921 ; *J.L.M.B.*, 2013, p. 476.

¹²⁶ Pour un exemple récent, voyez Gand (13^e ch.), 17 avril 2013, *R.G.D.C.*, 2014, liv. 7, p. 342.

¹²⁷ Cass. (1^e 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 ».

¹²⁸ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *op. cit.*, p. 298.

¹²⁹ 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., spécialement pp. 66 et 67.

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 »¹³⁰.

La Cour de cassation, par son arrêt du 25 juin 2009¹³¹, 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 personnel 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* »¹³² (nous soulignons). Notons que, dans ses conclusions, l'avocat général Th. WERQUIN fit également référence aux écrits d'Y. HANNEQUART¹³³, 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* »¹³⁴ (nous soulignons).

3. Le caractère personnel de l'action

L'obligation de compenser le trouble excessif est une obligation personnelle et non réelle¹³⁵. Il en va de même pour le droit à compensation¹³⁶. 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 déménage¹³⁷. Par ailleurs, deux remarques doivent être formulées concernant le moment de l'intentement de l'action. Premièrement, la Cour de cassation¹³⁸ a indiqué que le fait que le trouble ait cessé ne devait pas être considéré comme un obstacle à l'intentement de cette action¹³⁹. Deuxièmement, rappelons que, comme nous l'avons vu *supra*, le tribunal de première instance de Bruges¹⁴⁰ a considéré qu'un danger ou une menace potentielle pouvait constituer un trouble anormal de voisinage, cette décision étant néanmoins controversée¹⁴¹.

¹³⁰ 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.

¹³¹ Cass. (1^{er} ch.), 25 juin 2009, *Pas.*, 2009, p. 1665, conclusions 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 » ; *R.W.*, 2010-2011, p. 1644, note T. DE BIE, « Relas van een verdere afbrokkeling van de evenwichtsléer als objectieve aansprakelijkheidsgrond » ; *R.A.B.G.*, 2011, p. 742, note E. DE BAERE, « De toerekenbaarheid in de burenhinder verder verfiynd ».

¹³² P. LECOCQ et S. BOUFFLETTE, « L'imputabilité du trouble de voisinage : une confirmation bienvenue », *op. cit.*, p. 478.

¹³³ Y. HANNEQUART, « L'article 544 du Code civil et la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte », *op. cit.*, p. 67.

¹³⁴ Conclusions précédant Cass. (1^{er} ch.), 25 juin 2009, *Pas.*, 2009, p. 1667.

¹³⁵ 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.

¹³⁶ 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.

¹³⁷ 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.

¹³⁸ Cass. (1^{er} ch.), 1^{er} février 2008, *Pas.*, 2008, p. 315 ; *N.j.W.*, 2008, p. 685, note I. BOONE ; *R.A.B.G.*, 2011, p. 786, note S. GUILIAMS, « Overmatige burenhinder bij bouwwerkzaamheden : wie draagt de uiteindelijke schadelast ? ».

¹³⁹ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 197.

¹⁴⁰ Civ. Bruges, 4 février 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 508, note F. BAUDONCQ.

¹⁴¹ Voyez les références citées *supra* dans la note de bas de page n°73.

Enfin, le caractère personnel de l'action a une influence sur le délai de prescription¹⁴². S'il est certain que ce délai n'est pas celui de trente ans prévu pour les actions réelles (article 2262 du Code civil), la question s'était posée de savoir si le délai applicable était de cinq ans, délai spécifique des actions en responsabilité extracontractuelle (art. 2262bis, §1^{er}, al. 2), ou de dix ans, délai de droit commun des actions personnelles (art. 2262bis, §1^{er}, al. 1)¹⁴³. Par son arrêt du 20 janvier 2011¹⁴⁴, la Cour de cassation a opté pour l'application du délai de cinq ans¹⁴⁵ 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* »¹⁴⁶ (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* »¹⁴⁷.

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* »¹⁴⁸. 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 fautif¹⁴⁹, bien qu'en pratique il ne soit pas toujours aisé de distinguer ces deux concepts¹⁵⁰. 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 voisinage¹⁵¹, ce qui aura une influence sur la détermination par celui-ci de la compensation à octroyer¹⁵².

¹⁴² N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 193.

¹⁴³ *Ibidem*.

¹⁴⁴ Cass., 20 janvier 2011, *Pas.*, 2011, p. 229 ; *R.D.C.*, 2011, p. 496, somm. ; *J.L.M.B.*, 2011, p. 1141.

¹⁴⁵ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 193 ; P.-P. RENSON, « La propriété immobilière », op. cit., p. 167.

¹⁴⁶ Cass. (1^e 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. 2262bis, § 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 ? ».

¹⁴⁷ Cass. (ch. plén.), 6 avril 1960 (deux espèces), op. cit.

¹⁴⁸ Cass., 23 novembre 2000, *Pas.*, 2000, p. 1789 ; *R.G.D.C.*, 2001, p. 380 ; Cass. (1^e 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*, 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. STIENS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, op. cit., n^{os} 135 et 276.

¹⁴⁹ 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*, op. cit., p. 313.

¹⁵⁰ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, 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.

¹⁵¹ Voyez les références citées *supra* dans les notes de bas de page n^{os} 62 à 64.

¹⁵² 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*, op. cit., p. 313 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », op. cit., p. 31.

2. Les modalités de la compensation

Bien que la possibilité de compenser en nature le trouble ait été débattue à l'origine¹⁵³, il est aujourd'hui constant que cette indemnisation puisse prendre la forme d'une compensation en nature¹⁵⁴ ou par équivalent^{155 156}. 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 nature¹⁵⁷, 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 adéquate¹⁵⁸.

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* »¹⁵⁹. 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* »¹⁶⁰. 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 l'administration* »¹⁶¹. Certains auteurs ne manquent toutefois pas de critiquer cette position¹⁶².

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

Si la compensation en nature est envisageable, la Cour de cassation¹⁶³ 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

¹⁵³ Voy. notamment P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 32 ; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, *op. cit.*, n° 135 et références citées ; J. HANSENNE, « Le point sur la théorie des troubles de voisinage », *op. cit.*, p. 185.

¹⁵⁴ Pour une liste exemplative de décisions ayant ordonné une telle compensation, et notamment l'exécution de travaux, voyez B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *op. cit.*, p. 315.

¹⁵⁵ 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).

¹⁵⁶ 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.

¹⁵⁷ Pour une comparaison entre ces deux régimes et une critique des solutions différentes auxquelles ils aboutissent, voyez S. STIJS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, *op. cit.*, pp. 501 et s., n°s 278 et s.

¹⁵⁸ 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.

¹⁵⁹ 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 références citées.

¹⁶⁰ 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.

¹⁶¹ S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, pp. 256-257.

¹⁶² Voy. notamment S. STIJS 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.

¹⁶³ Cass. (1^o 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 ? ».

rompue¹⁶⁴. 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*¹⁶⁵ »¹⁶⁶.

La Cour affina sa jurisprudence par un arrêt du 8 février 2010¹⁶⁷, dans lequel elle était amenée à se prononcer sur une décision d'un tribunal nivellois ayant ordonné l'abattage de onze pins sylvestres¹⁶⁸. 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* »¹⁶⁹. 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 « inversé », qu'il convient d'apprécier la portée exacte de la jurisprudence selon laquelle la solution ne peut consister en une interdiction absolue du trouble*¹⁷⁰ »¹⁷¹.

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 1980¹⁷², il est admis que la réceptivité de l'immeuble affecté par le trouble, définie comme « *la prédisposition à la survenance d'un inconvénient excessif* »¹⁷³, puisse avoir pour effet de réduire le montant de la compensation à octroyer¹⁷⁴. 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

¹⁶⁴ 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, op. cit.*, p. 315 ; S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 254.

¹⁶⁵ Extrait des conclusions de l'avocat général BRESSELEERS, *Arr. Cass.*, 1995, II, p. 1126.

¹⁶⁶ 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.

¹⁶⁷ Cass. (3^e ch.), 8 février 2010, *Pas.*, 2010, p. 388 ; *R.A.B.G.*, 2011, p. 769, note E. LIEVENS et S. VEREECKEN, « Volledig verbod van een niet-foutief feit : slaat cassatie een nieuwe weg in ? » ; *R.G.D.C.*, 2011, p. 403, note J. KOKELENBERG, « Bomen : bron van gezonde lucht en van ongezonde inspanningen » ; *R.W.*, 2011-2012, p. 953, note T. DE BIE, « Preciseren van de compensatie als sanctie in het geval van een bovenmatige burenhinder ».

¹⁶⁸ A. SALVÉ, « Regards croisés sur la notion de 'juste et adéquate compensation' », *op. cit.*, pp. 105 et s.

¹⁶⁹ A. SALVÉ, « Regards croisés sur la notion de 'juste et adéquate compensation' », *op. cit.*, p. 107.

¹⁷⁰ Extrait des conclusions de l'avocat général GÉNICOT, disponibles sur www.cass.be.

¹⁷¹ A. SALVÉ, « Regards croisés sur la notion de 'juste et adéquate compensation' », *op. cit.*, p. 106.

¹⁷² Cass., 26 septembre 1980, *Pas.*, 1981, I, p. 96.

¹⁷³ N. BERNARD, *Précis de droit des biens, op. cit.*, p. 200 ; P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 40.

¹⁷⁴ 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, op. cit.*, pp. 317-320.

moins, qu'un dommage moindre, à un bien « *normalement constitué* »¹⁷⁵. 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 inconvénients ordinaires du voisinage, ce (dommage) se serait (tout de même) produit tel qu'il s'est réalisé in concreto* »¹⁷⁶ (nous complétons). Notons que certains auteurs¹⁷⁷ considèrent que la réceptivité personnelle, à savoir « *celle qui tient à la personne de la victime* »¹⁷⁸ (par exemple une sensibilité particulière aux bruits ou aux odeurs) doit, de la même façon, pouvoir être prise en considération¹⁷⁹. 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 le montant de la compensation à octroyer¹⁸⁰. Cette situation se présentera principalement dans le cadre de travaux publics de rénovation engendrant un préjudice commercial¹⁸¹. Notons cependant qu'une vive controverse¹⁸² relative à l'exigence de la démonstration d'une plus-value spécifique, distincte de la plus-value bénéficiant à tous les riverains, divise la doctrine¹⁸³.

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.

Mai 2015

¹⁷⁵ S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 260.

¹⁷⁶ Cass. (1^{er} ch.), 15 novembre 2013, *R.W.*, 2014-15, liv. 16, p. 624.

¹⁷⁷ Voy. S. STIJS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, *op. cit.*, n° 225 et références citées.

¹⁷⁸ P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 44.

¹⁷⁹ *Ibid.*

¹⁸⁰ Sur cette notion de plus-value et son impact sur la compensation, voyez notamment 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*, *op. cit.*, p. 320.

¹⁸¹ P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi ? », *op. cit.*, p. 39.

¹⁸² 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. STIJS et H. VUYE, *Zakenrecht. Boek IV. Burenhinder*, *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.

¹⁸³ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile*, *op. cit.*, p. 320.