

L IMMEUBLE , SOURCE DE TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

Rapport roumain

1. Premières approches. Sous l'empire du Code civil du 1864 (en fait, une traduction du Code civil Napoléon), aucune construction doctrinale ou jurisprudentielle n'a pas consacré la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage comme une responsabilité spéciale, dérogatoire de la responsabilité de droit commun. C'est pour cela qu'on trouve étonnante l'affirmation d'un auteur, selon laquelle, pendant 146 ans, sous le Code civil du 1864, la théorie des troubles anormaux de voisinage s'est présentée, sous différentes hypostases, comme une création jurisprudentielle et doctrinale (v. M. Duțu, *Repararea prejudiciului produs prin depășirea incovenientelor normale ale vecinătății*, in "Pandectele române", no. 3/2015). A notre connaissance, avant l'entrée en vigueur du Nouveau code civil (en octobre 2011), le dédommagement des victimes des troubles anormaux de voisinage se faisait dans le cadre de la responsabilité pour fait personnel (responsabilité pour faute) ou en faisant appel à la responsabilité pour le fait d'une chose inanimée. A peine en 1972, M. Eliescu, a essayé d'introduire le concept français de troubles de voisinage, en faisant appel à la doctrine française du temps; une tentative restée isolée (M. Eliescu, *Răspunderea civilă delictuală*, Ed. Academiei R.S.R., 1972, p. 168-170). Seulement beaucoup plus récemment, la doctrine s'est penchée sur le problème des inconvénients anormaux de voisinage, comme une catégorie distincte, mais dans le cadre de l'exercice du droit de propriété, en considérant l'obligation de dédommagement et le rétablissement de la situation antérieure comme des limites judiciaires de l'exercice de ce droit, et non une catégorie dérogatoire de responsabilité. Donc, la question était traitée dans les ouvrages concernant les biens (v. V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H.Beck, 2009, p. 126, cit par C. Bârsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2e édition, Ed. Hamangiu 2015, p. 98; V. Stoica, *Limite judiciare stabilite în interes privat, în materie imobiliară*, în

cadrul raporturilor de vecinătate , in Dreptul, nr. 12/2003, p. 74, cit. par M.Duțu, op. cit.; O.Ungureanu, C.Munteanu, Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, 2008, p. 209, cit. idem).

- 2. La réglementation actuelle.** En suivant le modèle de l'article 976 du Code civil du Québec, le Nouveau code civil roumain a prévu dans l'article 630: "(1)Si le propriétaire cause, par l'exercice de son droit, des inconvénients plus grands que ceux normaux dans les relations de voisinage, le juge peut, pour des raisons d'équité, l'obliger à des dédommagements dans le bénéfice de celui préjudicié, comme aussi à la rétablissement de la situation antérieure lorsque cela est possible. (2)Dans le cas où le préjudice provoqué serait mineur par rapport à la nécessité ou à l'utilité du déroulement de l'activité préjudiciable par le propriétaire, le juge pourra permettre le déroulement de cette activité-la. Le préjudicié aura droit à des dédommagements. (3)Si le préjudice sera imminent ou très probable, le juge peut permettre, par voie d'ordonnance de référé, les mesures nécessaires pour la prévention du dommage."

Pour une bonne compréhension de la conception du législateur roumain, on considère utile de reproduire le texte qui a servi pour modèle , l'article 976 du Code civil du Québec: " Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux."

- 3. La nature juridique de l'obligation de réparation.** On peut observer sans difficulté que la réglementation concernant les inconvénients anormaux dans les relations de voisinage (terme qui peut être considéré comme similaire à celui de "troubles anormaux de voisinage" utilisé dans le droit français) fait partie du Titre II –"La propriété privée" – du deuxième Livre du Nouveau code civil – "Sur des biens" – constituant le contenu de la 3ème Section du Chapitre III , intitulé "Les limites juridiques du droit de propriété privée", la dite section traitant sur les limites judiciaires (en fait, seulement les inconvénients anormaux de voisinage constitue l'objet de réglementation de cette section). De même, son modèle

quebécois, l'article 976 du Code civil, est situé dans une position similaire.

Dans cette situation, peut-on considérer que la règle concernant l'obligation de dédommager la victime d'un trouble anormal de voisinage constitue une espèce de responsabilité civile, une responsabilité objective, sans faute, mais quand même, une responsabilité, appartenant au *droit des obligations*? Ou il s'agit plutôt d'un rapport juridique faisant partie de la matière des *droits réels*, comme le rapport juridique de voisinage qui le détermine? Dans la doctrine classique du droit civil roumain, le professeur Cantacuzino, dans un ouvrage publié en 1921, avait opté pour cette dernière solution (v. M.B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. All, 1998, -reed. - p. 140). Mais aussi dans la doctrine actuelle la plupart des auteurs incluent les obligations qui découlent de l'article 630 du Nouveau code civil dans la matière des biens, en les traitant comme tel, comme des limites de l'exercice du droit de propriété (v., par exemple, C.Bârsan, *op. cit.*, p.98-99). Pour compliquer en plus les choses, le législateur roumain se réfère expressément aux "raisons d'équité", expression qui semble éloigner l'idée de responsabilité.

Quand même, on a rencontré dans la doctrine très récente une opinion qui considère carrément que l'article 630 consacre une forme de responsabilité (M. Duțu, *op. cit.*, dans la revue *Pandectele Române*, nr. 3/2015). Malheureusement, l'auteur ne soutient pas son option par des arguments clairs, mais se perd dans des considérations sur la situation dans le droit français, ou sur la situation sous l'empire de l'ancien code civil. Un argument implicite pourrait être la référence à la jurisprudence québécoise (l'affaire *Ciment du Saint-Laurent Inc. c. Barrette*, Cour Suprême Can., 2008-11-20) qui a créé, de l'article 976, un principe de responsabilité pour des troubles anormaux de voisinage.

En ce qui nous concerne, on est d'avis qu'il s'agit d'une forme de responsabilité civile.

Tout d'abord, il nous semble que l'idée de limites (légales, judiciaires ou d'autre nature) de l'exercice du droit de propriété, n'exclue pas la responsabilité civile, une fois transgressées ces limites. Puis, le fait que

le texte legal ne requiert pas la condition d'une faute ne constitue non plus un argument contre la responsabilité. Il ne serait pas le seul cas de responsabilité sans faute réglementée expressément dans le Nouveau code civil roumain; la responsabilité pour le fait des choses inanimées et des animaux en constituent l'exemple le plus relevant.

L'utilisation des termes comme "préjudice" et "dédommagement" nous conduit à l'idée de responsabilité civile, dont la fonction prioritaire est celle réparatrice.

Enfin, l'argument de droit comparé n'est pas à ignorer: dans le droit de l'Etat de Quebec une disposition assez ressemblante (qui en plus a constitué le modèle pour le texte roumain) a été interprétée par la Cour Supreme comme réglementant un cas de responsabilité civile sans faute (v. la jurisprudence Ciment du Saint-Laurent c. Barette, précitée).

La référence à l'équité, loin d'être un argument contre la conclusion qu'on a affaire à une espèce de responsabilité civile, tout au contraire, peut induire l'idée de responsabilité sans faute, où le responsable n'est pas tenu pour son comportement illicite: il est dans son droit, mais les conséquences démesurées et injustes de l'exercice de ce droit font naître l'obligation de réparation.

4. Champ d'application. On va essayer de cerner les situations susceptibles de donner lieu à cette responsabilité (a) et puis, d'apporter certaines précisions relativement aux personnes concernées (b).

a) Inconvenients (troubles) de voisinage. Sur cet aspect, les précisions faites dans la doctrine française sont valables aussi dans notre droit (v. en même sens, M. Duțu, op. cit.). Donc, si la responsabilité ici étudiée suppose en principe que le trouble invoqué procède de relations de voisinage, cette notion doit être entendue largement: ainsi, elle n'implique pas une véritable contiguïté et peut se satisfaire d'une simple proximité géographique (Ph. Brun, Responsabilité civile extracontractuelle, 3e édition, LexisNexis, 2014, p. 333). En effet, pour désigner la victime des troubles anormaux, le texte de la loi n'utilise pas des expressions comme "le fond limitrophe", "le propriétaire du fond

limitrophe" ou autres similaires, mais se réfère à "celui endommagé" ou "celui préjudicié".

Pour les principales applications de la notion d'inconvénient (trouble) de voisinage, on peut considérer, comme dans la doctrine française (ibidem), qu'il s'agit plutôt de "nuisances" que de dommages d'origine accidentelle. Parmi ces nuisances on peut mentionner les bruits de toutes sortes et de toutes provenances, puis les odeurs, émanations de fumées et d'autres poussières, les trépidations et vibrations diverses, l'érection de constructions privant les voisins de panorama, d'ensoleillement, de la lumière du jour, de l'obscurité nocturne, dégradant le paysage, occasionnant des désordres immobiliers etc (ibidem,p334).

b) **Personnes concernées:**

-Responsables potentiels. Dans ce cas, à notre avis, il faut se délimiter de la conception du droit français, selon laquelle un vaste éventail de personnes peuvent être actionnées en justice: le propriétaire, un locataire, un occupant et même l'entrepreneur, quand il s'agit d'un trouble consécutif à des travaux immobiliers (ibidem, p. 336). Dans notre droit, à une telle interprétation s'oppose le texte de la loi qui parle très clairement du propriétaire qui provoque les inconvénients anormaux de voisinage dans l'exercice de son droit. Pour les troubles causés par un locataire, par l'entrepreneur qui effectue des travaux immobiliers sur le fond etc., c'est toujours le propriétaire qui doit être actionné (contre, v. M. Duțu, op. cit.). Bien sûr, le propriétaire peut se diriger contre la personne qui a provoqué les troubles de voisinage, sur le fondement de la responsabilité pour faute.

5. Condition de la responsabilité pour trouble de voisinage. Dans notre doctrine, M.Duțu a exprimé l'opinion selon laquelle plusieurs conditions doivent être réunies pour que la victime des troubles anormaux de voisinage puisse se prévaloir de ce genre de responsabilité. Parmi ces conditions, la première serait l'absence de toute faute ou de tout fait générateur (M. Duțu, op. cit.) À notre avis, une seule condition doit être accomplie, condition qui est en même temps nécessaire et suffisante: *l'existence des troubles anormaux pour les voisins, troubles provoqués par l'exercice du droit de propriété* (dans le même sens, Ph. Brun, op. cit., p.342).

L'absence de la faute n'est pas une condition, mais tout simplement, son existence n'est pas nécessaire pour l'octroi de la réparation. On ne peut en aucun cas tirer la conclusion que s'il s'agit d'une conduite fautive du propriétaire d'immeuble source du dommage, la personne endommagée ne peut pas fonder son action sur la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage. A la limite, la faute doit être prouvée par la victime et, si elle veut se prévaloir de ce type de responsabilité, elle a la possibilité de ne pas invoquer la faute de la personne responsable. Le manque de la faute est un avantage pour la victime et non une contrainte. Sur la question de l'option entre la responsabilité pour inconvénients excessifs de voisinage et responsabilité pour faute ou pour fait d'une chose on va revenir plus bas.

6. Appréciation de l'anormalité du trouble. On a établi que la seule condition que pose la loi pour s'engager la responsabilité pour troubles de voisinage est un dépassement des inconvénients normaux de voisinage. Mais selon quels critères peut-on apprécier l'anormalité du trouble?

En ce sens, le modèle québécois de la loi roumaine est plus offertante: l'article 976 précise que les limites de la tolérance que les voisins se doivent en ce qui concerne les inconvénients du voisinage s'apprécie suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux. A notre avis, ces critères peuvent être retenus aussi dans notre droit, comme ils sont retenus par la jurisprudence française (v. Ph. Brun, op. cit., p. 345-346). Par exemple, les travaux qui dégradent le paysage seront appréciés plus sévèrement dans une station touristique, que dans une ville industrielle.

En tout cas, s'agissant d'une question de fait, les juges du fond sont souverains pour apprécier un tel dépassement.

En même temps, la responsabilité pour troubles de voisinage étant indépendante de toute faute l'existence d'une autorisation administrative ou la conformité à une norme ne peuvent pas être invoquées par le défendeur pour échapper à ce type de responsabilité; à l'inverse, la victime ne doit pas invoquer la transgression d'une quelconque norme pour obtenir réparation (ibidem, p. 343).

7. L'option entre responsabilité pour troubles de voisinage et autres types de responsabilité. Dès qu'on a admis l'idée que l'article 630

réglemente une sorte de responsabilité civile à part entière se pose le problème des rapports avec les autres responsabilités, notamment avec celle réglementée par l'article 1357 du Nouveau code civil, la responsabilité pour faute.

Dans notre doctrine, le professeur Bârsan semble opposé à l'idée d'option entre la responsabilité pour trouble de voisinage et la responsabilité pour faute, soutenant que dans la situation où le propriétaire exerce son droit d'une manière abusive, commettant une faute, le seul fondement pour la réparation serait la responsabilité pour fait illicite personnel, dans les conditions établies par l'article 1357 (C. Bârsan, op. cit., p. 99).

On ne peut pas être d'accord avec une telle conception. On ne voit pas pourquoi la victime ne pourrait pas agir soit sur le fondement de la responsabilité pour faute, soit sur le fondement de la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage, suivant ses intérêts. Il est vrai que le régime institué par l'article 630 est un régime dérogatoire. Mais c'est le régime de la responsabilité pour trouble de voisinage qui constitue la dérogation et non l'inverse. La dérogation consiste dans le manque de la condition de la faute, nécessaire dans le cas de la responsabilité de droit commun, pour fait personnel. Donc, si on se trouve dans la situation d'un fait illicite, d'un fait coupable, qui en même temps constitue un inconvénient excessif de voisinage, nous ne voyons pas pour quelles considérations peut-on interdire à la victime de faire appel au régime dérogatoire.

8. L'étendue de la réparation. S'agissant d'une responsabilité civile, le dépassement de la limite des inconvénients normaux de voisinage donne lieu à une *réparation intégrale*. C'est, à notre avis, la principale conséquence de la qualification du régime institué par l'article 630, comme responsabilité.

La réparation peut consister, tout d'abord, dans la cessation des troubles, ou, autrement dit, il s'agit d'un rétablissement de la situation antérieure. Bien sûr, pour le dommage subi la victime a le droit à une réparation pécuniaire.

Une situation différente est celle réglementée par l'alinéa (2) de l'article 630 : si le préjudice causé serait mineur par rapport à l'utilité et à la nécessité de l'activité dommageable, la personne préjudiciée ne peut pas obtenir la cessation de l'activité

dommageable, mais il peut obtenir la réparation du préjudice. Dans ce cas aussi, la réparation doit être intégrale.