

Responsabilité civile

Cassation 24 juin 2019* : troubles de voisinage et troubles fautifs de voisinage

Consacrée par la Cour de cassation depuis ses arrêts du 6 avril 1960¹, la théorie des troubles de voisinage repose sur la conception selon laquelle l'équilibre existant entre deux propriétés voisines, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires. Lorsque le propriétaire d'un immeuble, par un fait non fautif, rompt cet équilibre, en imposant au propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, il doit être tenu à une juste et adéquate compensation rétablissant l'égalité rompue. La définition de l'équilibre et la fixation du point de rupture est une question de fait laissée à l'appréciation des tribunaux².

Comme nous le rappelle l'arrêt du 24 juin 2019 de la Cour de cassation, la compensation du trouble engendré ne peut être exigée que si ce trouble a été causé par un fait, une omission ou un comportement qui lui est imputable, fût-il exempt de toute faute³. La Cour précise en outre que le propriétaire du fonds ayant produit le trouble excessif ne pourrait d'aucune manière se justifier d'un cas fortuit ou de force majeure pour se voir exempter de toute compensation en faveur du fonds voisin.

L'arrêt du 24 juin 2019 met en lumière la confusion qui règne dans la pratique entre l'application de ladite théorie des troubles de voisinage et l'évocation de troubles fautifs de voisinage. Deux distinctions majeures les séparent pourtant. La première réside dans le fait que ladite théorie des troubles de voisinage requiert la preuve de l'existence d'un trouble anormal, imputable au fonds voisin⁴ en lien causal avec les troubles qui excèdent la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage. L'application des troubles fautifs de voisinage est, quant à elle, une application commune de la théorie de la responsabilité extracontractuelle fondée sur l'article 1382 du Code civil, obligeant la victime qui s'en prévaut à démontrer l'existence d'une faute, d'un dommage, et d'un lien causal entre la faute et le dommage.

La seconde différence réside dans le « dommage » qui peut être revendiqué. Dans la théorie des troubles de voisinage, il ne peut s'agir que du rééquilibrage de ce qui excède les limites des inconvénients normaux⁵. Il s'agit donc d'une compensation, et en aucun cas d'une réparation. C'est ici que la théorie des troubles de voisinage se distingue de celle des troubles fautifs de voisinage dès lors que dans cette dernière, l'auteur de la faute doit être sanctionné par la réparation intégrale du préjudice subi par le voisin.

L'office du juge sera donc de déterminer si le manquement, l'omission ou le fait du fonds « troublant » est constitutif ou non d'une faute. La frontière est mince et mène pourtant à des compensations ou réparations largement différentes.

Sébastien VANVREKOM ■

Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant, chargé d'enseignement à l'USLB

1 Cass., 6 avril 1960, Pas., I, p. 915.

2 Cass., 21 février 1963, Pas., 1963, I, p. 687.

3 Cass., 4 mai 2012, R.G. n° C.10.0080.F, www.juridat.be ; voy. aussi la définition du trouble exposé par J.-Fr. ROMAIN, *Droit des biens, la Charte*, 2005, p. 141.

4 Cass., 7 décembre 1992, J.T., 1993, p. 473.

5 Cass., 23 novembre 2000, Pas., 2001, p. 639.