

s'est substitué, encoure une responsabilité extra-contractuelle pour le dommage ainsi causé aux tiers avec lesquels il n'a pas été contracté (Cass. 25/10/1990, RCJB 1992 p. 493). A.L. invoque encore à tort l'article 1384 al 3 du Code civil pour prétendre que le sieur Z.E. serait son commettant et devrait répondre, envers les tiers, de sa faute.

Le préposé, auteur direct d'un dommage occasionné à un tiers, ne peut, en ce qui concerne l'obligation à la dette, se prévaloir de l'article 1384 al 3 du Code civil pour échapper à sa responsabilité personnelle.

A.L. n'était pas employé dans le cadre d'un contrat de travail, il ne peut davantage se prévaloir de l'immunité que lui confère l'article 18 de la loi sur les contrats de travail.

En conséquence, les actions en garantie de G.M. sont fondées, Z.E. et A.L. devant être condamnés, in solidum, à le garantir pour toute condamnation prononcée à son encontre.

### 3. Les demandes nouvelles

Par conclusions reçues au greffe de la cour le 19 décembre 2012, G.M. introduit pour la première fois une demande incidente contre Z.E., tendant à la nullité du contrat d'entreprise, pour défaut d'accès à la profession dans le chef de l'entrepreneur ainsi qu'à la restitution des sommes perçues. Par ailleurs, Z.E. a formé, en degré d'appel et pour la première fois, une demande en garantie contre A.L. Il convient que ces parties s'expliquent, tant sur la recevabilité de cette demande nouvelle au regard de l'article 812 du Code judiciaire que sur son fondement.

#### PAR CES MOTIFS

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

La Cour, statuant contradictoirement,

Reçoit les appels,

Confirme le jugement a quo en ce qu'il statue sur les demandes formées par M.B. et la SA ARGENTA ASSURANCES.

(...)

Emendant le jugement entrepris en ce qu'il statue sur les demandes en garantie formées par G.M.,

Les dit recevables et fondées,

Condamne in solidum Z.E. et A.L. à garantir G.M. de toute condamnation prononcée à son encontre en principal, frais et dépens.

(...)

## Note – Troubles de voisinage : quand l'entrepreneur joue les trouble-fêtes

### Introduction

1. Les deux décisions dont question ci-dessus relèvent du domaine de la théorie des troubles de voisinage dans le cas particulier de l'intervention d'un

professionnel de la construction ; elles envisagent toutefois la mise en cause de l'entrepreneur sous deux aspects différents. L'une – la décision de la Cour d'appel de Liège – l'examine sur pied de l'article 544 du Code civil, berceau de la théorie des troubles de voisinage ; l'autre – la décision de la Cour d'appel d'Anvers – l'apprécie sous le couvert de la responsabilité délictuelle et des clauses contractuelles. La présente contribution concernera l'unique situation de l'entrepreneur au regard de la théorie des troubles de voisinage et plus précisément la possibilité de recours dont dispose la victime sur cette base tant vis-à-vis de l'entrepreneur que vis-à-vis du maître de l'ouvrage. Seront ainsi analysés, dans un premier temps, le champ d'application *rationae personae* de la théorie des troubles de voisinage (§ 1<sup>er</sup>) et, dans un deuxième, la relation entre le maître de l'ouvrage et le trouble provoqué par son entrepreneur sous l'angle de la condition d'imputabilité (§ 2).

On rappellera, en guise d'introduction, les contours de la théorie des troubles de voisinage, consacrée par les arrêts jumeaux du 6 avril 1960<sup>1</sup>, et énoncée comme suit : « *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(...)* ».

2. Depuis, le champ d'application de cette théorie a sans cesse été précisé par la Cour de cassation et les juridictions de fond. Sans aucunement prétendre à l'exhaustivité, on relèvera quelques décisions relativement récentes, illustrant ce phénomène d'évolution permanent, qu'il s'agisse, par exemple, de la prise en compte de la proximité suffisante entre les immeubles concernés<sup>2</sup>, de l'étendue du champ d'application *rationae personae* à tout titulaire d'un attribut du droit de propriété<sup>3</sup>, de la définition de l'élément perturbateur comme étant toute utilisation d'un immeuble, en ce compris toute activité développée sur un fonds<sup>4</sup>,

1. Voir Cass., 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p. 915 et concl. Av. gén. P. MAHAUX ; *J.T.*, 1960, pp. 340 et s., obs. DE MEULDER ; *R.G.A.R.*, 1960, n° 6557, obs. R.-O. DALCO ; *R.C.J.B.*, 1960, pp. 217 et s., obs. J. DABIN ; *R.C.J.B.*, 1960, pp. 286 et s.

2. Voir not. C.E., 1<sup>er</sup> mars 2011, *J.L.M.B.*, 2013, p. 72, note C. COELMONT, note P. DESSART (manifestation du trouble à une distance d'environ 200 mètres) ; Cass., 17 octobre 2003, *Arr. Cass.*, liv. 10, p. 1888 ; *Pas.*, 2003, I, p. 1633 (manifestation du trouble « à proximité » d'un restaurant) ; Civ. Bruxelles, 17 avril 2008, *J.T.*, 2008, p. 372, note H. BOULARBAH (notion de quartier) ; Bruxelles, 12 septembre 2007, *J.T.*, 2008, p. 14 (manifestation du trouble « à distance ») ; Liège, 29 juin 2004, *N.J.W.*, 2004, p. 987 (manifestation du trouble « à proximité » d'un aéroport) ; J.P. Tielt, 28 juin 2000, *R.G.D.C.*, 2000, p. 423 (cas d'un appartement sis sur la place du marché de Tielt troublé par

le carillonneur du Beffroi) ; B. VAN BAEVEGHEM, « U heeft meer burens dan u denkt: het begrip 'nabuurchap' onder de loep », note sous Civ. Louvain, 15 janvier 2015, *R.A.G.B.*, 2011, p. 735 ; J. HANSENNE, « Le point sur la théorie des troubles de voisinage », *Ann. Dr. Lg.*, 1985, n° 15.

3. Ce point sera analysé au § 1<sup>er</sup> de la présente contribution.

4. Voir P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, « Biens et propriété », Bruxelles, Larcier, 2012, n° 127, et les références y citées note 1585. Voir réc., C.E., 1<sup>er</sup> mars 2011, *op. cit.*, p. 72, note C. COELMONT, note P. DESSART (implantation d'une antenne GSM) ; Civ. Bruxelles, 30 janvier 2015, *T.B.O.*, 2016, p. 167 (orientation de panneaux solaires) ; Liège, 22 avril 2014, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15280 (ligne à haute tension) ; Rouen, 23 janvier 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15084 (présence d'une éolienne domestique).



et ce par le biais d'un fait positif, d'une omission ou d'un comportement quelconque<sup>5</sup>, de l'admission du jeu de la théorie pour les inconvénients matériels certes, mais aussi sensoriels<sup>6</sup>, pour le préjudice esthétique<sup>7</sup> ou encore commercial<sup>8</sup>, ...

**3.** Avant d'entrer dans le vif du sujet, rappelons quelque peu les faits ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour d'appel de Liège, objet de notre analyse : un maître d'ouvrage, G.M., désireux d'aménager trois appartements, signe un devis, soumis par Z.E., sorte « d'entrepreneur général », avec une firme de construction A. Après avoir perçu divers acomptes, ledit entrepreneur sollicite, par ailleurs, A.L. afin que ce dernier réalise le placement d'un roofing au chaluveau sur le toit du maître de l'ouvrage. En réalisant ce travail, A.L. projette malencontreusement des étincelles et met le feu au toit de l'immeuble voisin. Le voisin et sa compagnie d'assurances introduisent en première instance une action à l'encontre du maître de l'ouvrage et d'A.L. afin d'obtenir indemnisation. Le maître de l'ouvrage agit alors en garantie contre son entrepreneur Z.E., d'une part, et contre A.L., d'autre part. Le tribunal déclare fondés l'action contre le maître de l'ouvrage ainsi que l'appel en garantie de son entrepreneur par le maître de l'ouvrage. Insatisfait de cette décision, l'entrepreneur fait appel du jugement. Il sollicite la réformation de ce dernier quant à sa condamnation et réclame, à titre subsidiaire, qu'A.L. le garantisse. Le voisin et sa compagnie d'assurances souhaitent que le juge d'appel confirme la décision de première instance. Le maître de l'ouvrage, quant à lui, réitère ses demandes en garantie contre son entrepreneur ainsi que contre A.L.

## § 1er. Champ d'application *rationae personae* : inclusion ou exclusion de l'entrepreneur ?

**4.** La question de l'immunité ou non des professionnels de la construction au regard de la théorie des troubles de voisinage a rapidement été résolue par la

Cour de cassation. En effet, par un arrêt du 28 janvier 1965<sup>9</sup>, elle énonce que « (...) l'entrepreneur qui effectue des travaux pour compte d'autrui étant étranger aux liens de droits qui naissent de ce voisinage, l'entrepreneur, dont les travaux ont créé un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, n'est pas tenu de rétablir l'égalité rompue ; Que le propriétaire lésé n'est donc pas fondé à lui réclamer une indemnité sur la base de l'article 544 du Code civil ». Bref mais clair : les entrepreneurs sont exclus du champ d'application *rationae personae* de la théorie des troubles de voisinage. Le choix, faut-il le dire, de formuler, dans les arrêts fondateurs de 1960, la définition de la théorie en s'exprimant en termes de « droits respectifs des propriétaires » contenait en germe l'idée d'exclure les professionnels de la construction, même si certains auteurs avaient déjà quelques doutes sur la question<sup>10</sup>.

**5.** Lorsque la Cour de cassation élargit le champ d'application *rationae personae* de la théorie en ciblant « celui qui en raison d'un droit réel ou personnel accordé par le propriétaire dispose à l'égard dudit bien d'un des attributs du droit de propriété »<sup>11</sup>, qu'importe que « ce droit réel ou personnel trouve son origine dans une convention ou dans une disposition légale »<sup>12</sup>, la doctrine s'est alors plus largement interrogée sur la pertinence de maintenir l'exclusion des entrepreneurs du champ d'application *rationae personae* de la théorie.

**6.** Une partie minoritaire des auteurs<sup>13</sup> est d'avis d'admettre au rang des personnes concernées par la théorie des troubles de voisinage, les entrepreneurs. Fervent défenseur de cette thèse – reçue d'ailleurs en droit français qui préconise l'admission des professionnels de la construction au rang des personnes pouvant être assignées sur base de la théorie des troubles de voisinage<sup>14</sup> – R.-O. DALCQ estime que l'entrepreneur tire un droit personnel de son contrat

5. Voir Cass., 7 décembre 1992, *J.T.*, 1993, p. 473, obs. D. VAN GERVEN ; Cass., 17 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1995, p. 274.

6. Voir P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, « Biens et propriété », *op. cit.*, n° 129, et les références y citées, notes 1600 et s. Voir *rééc.*, Liège, 7 décembre 2015, *J.T.*, 2016, p. 91 (chutes de branches) ; Bruxelles, 5 novembre 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15067 (chute d'un sapin) ; J.P. Hamoir, 21 novembre 2013, *J.J.P.*, 2015, p. 613 (chute de feuilles) ; Civ. Tournai, 17 janvier 2013, *J.T.*, 2013, p. 442 (cris de coq relayés par d'autres animaux) ; J.P. Hal, 29 juin 2011, *R.G.D.C.*, 2013, p. 283 (forte musique) ; J.P. Hal, 23 février 2011, *R.G.D.C.*, 2013, p. 282 (aboissements).

7. Voir not. Civ. Bruxelles, 26 février 2010, *R.J.I.*, 2010, pp. 129 et s.

8. Voir P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, « Biens et propriété », *op. cit.*, n° 129, et les références y citées, note 1606.

9. Voir Cass., 28 janvier 1965, *Pas.*, 1965, I, 521, concl. Av. gén. P. MAHAUX ; *R.W.* 1964-1965, 2117 ; *J.T.*, 1965, 259, note M. FLAMME. Pour une confirmation de cette jurisprudence, voir not. Cass., 14 juin 1968, *Pas.*, 1968, p. 1177 ; Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, 1976, p. 276. Pour une synthèse de ces décisions, voir M. HANOTIAU, « Troubles de voisinage : la responsabilité du maître de l'ouvrage pour le dommage causé à un voisin par la faute de l'entrepreneur », *Rev. dr. U.L.B.*, 1992, pp. 7 et s.

10. Voir R.-O. DALCQ, obs. sous Cass., 6 avril 1960, *op. cit.*, n° 6557, l'auteur faisant siennes les idées contenues dans les conclusions de l'Avocat général MAHAUX en soutenant que « Si l'on admet (...) que le législateur n'a pas entendu que l'on puisse imposer à des voisins ou à des riverains des charges anormales, fussent-elles même inévitables, qu'entraîne l'exercice de certains droits ou de certains pouvoirs, sans devoir fournir à celui qui les subit une équitable compensation destinée à rétablir l'égalité rompue, l'on en retiendra que toute personne privée ou publique, qui, par des ouvrages même

conformes à l'intérêt général, porte atteinte au droit du voisin ou du riverain de jouir paisiblement de sa chose, dans les limites résultant des charges normales du voisinage et des inconvénients raisonnablement prévisibles de la riveraineté, est tenue de compenser les dommages causés par son fait » (R.-O. DALCQ, obs. sous Cass., 6 avril 1960, *op. cit.*, n° 6557).

11. Voir Cass., 31 octobre 1975, *op. cit.*

12. Voir Cass., 9 juin 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 1145.

13. Voir not. J.-L. FAGNART, « La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1968-1975) », *J.T.*, 1976, p. 611 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, d. V, *Zakenrecht*, b. IV, *Burenhinder*, Antwerpen, Story-Scientia, 2000, n° 171 ; J. KOKELLENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak (1994-2000). Zakenrecht », *T.P.R.*, 2001, p. 902, n° 55 ; F. GLANSDORFF, « Actions et recours contre l'entrepreneur en matière de troubles de voisinage (à propos de deux innovations de la Cour de Cassation de France) », in *Mélanges Philippe Gérard*, Bruxelles, Bruylant, 2002, pp. 65 et s. ; C. BAEKELAND, « De toerekenbaarheid van artikel 544 BW en aannemers bij burenhinder : snijdt het hof van Cassatie, zich niet in haar eigen vingers ? », *R.G.D.C.*, 2009, pp. 291 et s.

14. Voir Cass. fr., 11 mai 2000, *D.*, 2000, p. 165. À noter aussi que la Cour avait déjà examiné en substance cette inclusion lors de deux arrêts du 30 juin 1998 (Cass. fr., 30 juin 1998, *Bull. civ.*, III, n° 144 ; *J.C.P.*, 1999, I, 120, obs. H. PERINET-MARQUET) et du 21 juillet 1999 (Cass. fr., 21 juillet 1999, *D.*, 1999, IR. 228). Voir à ce sujet, P. JOURDAIN, « L'extension de la théorie des troubles de voisinage : dommages à l'immeuble contigu causés par un entrepreneur à l'occasion de travaux de construction », *R.T.D. Civ.*, 1999, p. 114. Voir confirmant ce principe, Cass. fr., 21 mai 2008, *D.*, 2008, p. 1550 ; Cass. fr., 20 décembre 2006, *D.*, 2007, n° 21, p. 1472.



d'entreprise et bénéficie par ricochet d'un attribut du droit de propriété dans l'exercice de sa mission<sup>15</sup>. Soutenant également ce courant, certains se prononcent néanmoins de façon moins catégorique, prônant une analyse au cas par cas<sup>16</sup> : il reviendrait au juge du fond d'apprécier la titularité d'un attribut du droit de propriété dans le chef du professionnel du métier en fonction du cas d'espèce. À titre d'illustration, l'entrepreneur chargé d'ériger un bâtiment s'inscrirait dans le champ d'application *rationae personae* de la théorie des troubles de voisinage<sup>17</sup>. *A contrario*, tel ne serait pas le cas d'un plombier opérant la réparation d'une simple fuite<sup>18</sup>. Séduits dans un premier temps par cette position nuancée, certains la considèrent néanmoins comme source d'insécurité juridique<sup>19</sup>.

7. D'autres auteurs, plus nombreux<sup>20</sup>, estiment que le professionnel de la construction n'est pas titulaire d'un attribut du droit de propriété au sens de la théorie des troubles de voisinage. Ils s'accordent à dire que le tiers réalisant des ouvrages pour le compte d'autrui est imperméable aux liens de droit naissant du voisinage. S'il est clair que l'entrepreneur de gros œuvre dispose d'une certaine maîtrise du fonds sur lequel il exerce sa mission, il ne faut pas perdre de vue que ce dernier n'en bénéficie qu'en raison de l'autorisation reçue du maître de l'ouvrage. L'existence d'un attribut de propriété dans le chef de l'entrepreneur n'est que faux-semblant : il n'use pas du fonds pour son propre compte mais bien pour le compte du maître de l'ouvrage. Étranger aux relations de voisinage<sup>21</sup>, l'entrepreneur ne peut par conséquent être assigné sur cette base. S'inscrivant dans ce courant majoritaire, nous relèverons encore la décision de la Cour d'appel d'Anvers en date du 15 février 2010 selon laquelle l'entrepreneur ne pouvait rompre l'équilibre existant entre deux fonds car il était étranger

aux liens juridiques qui résultent du voisinage ; dans cette affaire, la victime du trouble excessif – à savoir l'érection d'un bâtiment adjacent à son fonds par un entrepreneur – avait introduit une action sur la base, entre autres, de l'article 544 du Code civil, contre son voisin et l'entrepreneur de celui-ci ; la Cour d'appel n'a retenu que la responsabilité objective du maître de l'ouvrage sur pied de la théorie des troubles de voisinage<sup>22</sup>.

## § 2. Maître de l'ouvrage et imputabilité : *quid* ?

8. Si, comme examiné ci-avant, la jurisprudence et une majeure partie de la doctrine s'entendent pour exclure un recours dirigé contre le professionnel de la construction sur pied de la théorie des troubles de voisinage, reste à envisager à présent l'éventuelle incidence du fait de l'entrepreneur sur l'action intentée par la victime contre le maître de l'ouvrage, au regard de l'exigence dite d'imputabilité. Voyons.

L'imputabilité désigne le lien qui doit exister entre le trouble anormal de voisinage et la personne débitrice de la compensation<sup>23</sup>. Elle est à distinguer impérativement du lien de causalité, requis quant à lui, entre ledit trouble anormal et l'inconvénient excessif subi par le voisin<sup>24</sup>.

Originairement, seul un fait positif de la personne assignée au regard de la théorie des troubles de voisinage pouvait être à l'origine du trouble anormal ; en conséquence, la seule recherche de la personne jouissant du fonds générateur du trouble suffisait pour affirmer que ce dernier lui était imputable. Les choses se compliquent lorsque, par un arrêt du 7 décembre 1992<sup>25</sup>, la Cour de cassation admet aux côtés du fait positif, une omission et même tout comportement quelconque. Affinant sa position en 1998<sup>26</sup> et

15. Voir R.-O. DALCQ, « La responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle. Examen de jurisprudence (1973-1979) », *R.C.J.B.*, 1980, pp. 368 et 369, n° 13 ; R.-O. DALCQ, « La responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle. Examen de jurisprudence (1980-1986) », *R.C.J.B.*, 1987, p. 622 ; R.-O. DALCQ, « La responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle. Examen de jurisprudence (1987-1993) », *R.C.J.B.*, 1995, pp. 579 et 588, n° 33 et 40.  
16. Voir S. STIJNS et H. VUYE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, d. V, *Zakenrecht*, b. IV, *Burenhinder*, op. cit., p. 294 à 297, n° 171 ; J. KOKKELBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak (1994-2000). Zakenrecht », op. cit., p. 902, n° 55.  
17. *Ibid.*  
18. *Ibid.*  
19. Voir not. O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, Anthemis, 2007/3, p. 95.  
20. Voir entre autres J. DABIN, « Le devoir d'indemnisation en cas de trouble de voisinage », note sous Cass., 16 avril 1960, *R.C.J.B.*, 1960, pp. 286 et s. ; J. HANSENNE, « Le point sur la théorie des troubles de voisinage », op. cit., pp. 141 et s., spéc. n° 19 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, revoyant ainsi sa position, dans « Les biens. Examen de jurisprudence (1989 à 1998) », *R.C.J.B.*, 2000, p. 338, n° 119 ; S. BOUFFLETTE, avec la collaboration de P. LECOCQ, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », in *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété* (P. LECOCQ et P. LEWALLE (dir.)), op. cit., pp. 211 et s. ; J.-F. 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., 24 avril 2003, *R.C.J.B.*, 2006, pp. 763 et s., reprenant l'analyse approfondie du Professeur Y. HANNEQUART (« L'article 544 du Code civil et la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte », *Entr. et dr.*, 1985, pp. 62 et s., spéc. pp. 66 et 67). Voir également O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels

de la construction », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, op. cit., pp. 89 et s., spéc. n° 4 et 5 ; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, « Biens et propriété », op. cit., n° 126, p. 321.  
21. Sauf clause contractuelle contraire, inopposable à la victime du trouble, réservé le cas d'une stipulation pour autrui (sur ce point, voir rééc., Bruxelles, 12 mai 2015, *Res jur. imm.*, 2016, p. 476. Voir également S. STIJNS et H. VUYE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, d. V, « Zakenrecht », b. IV, « Burenhinder », op. cit., n° 172 ; O. JAUNIAUX, « Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction », in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, op. cit., pp. 106 à 109, n° 14) et du voisin entrepreneur (sur ce point, voir S. BOUFFLETTE, avec la collaboration de P. LECOCQ, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », in *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété* (P. LECOCQ et P. LEWALLE (dir.)), CUP, vol. 78, Bruxelles, Larcier, 2005, n° 19.  
22. Voir Anvers, 15 février 2010, *T.B.O.*, 2010, p. 217.  
23. Voir J.-F. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition de l'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage (et extension du raisonnement à la théorie de l'apparence) » in P. LECOCQ, B. TILLEMANS et A. VERBEKE (éd.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Collection Droit et Entreprise, Bruges, die Keure, 2005, n° 2 à 5.  
24. Voir P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, « Biens et propriété », op. cit., n° 128, p. 325 ; S. BOUFFLETTE, avec la collaboration de P. LECOCQ, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », in *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété* (P. LECOCQ et P. LEWALLE (dir.)), op. cit., n° 29.  
25. Voir Cass., 7 décembre 1992, *J.T.*, 1993, p. 473, obs. D. VAN GERVEN. Position confirmée par d'autres arrêts ultérieurs et not. Cass., 17 novembre 2005, *J.L.M.B.*, 1995, p. 274 ; Cass., 12 mars 1999, *Larc. Cass.*, p. 95 ; *Pas.*, 1999, p. 371 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 657 et Cass., 18 novembre 1999, *R.W.*, 2000-2001, p. 15.  
26. Voir Cass., 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, p. 1334, note P. LECOCQ.



1999<sup>27</sup> en affirmant que « nul ne peut être obligé de compenser un trouble anormal du voisinage, que si ce trouble a été causé par un fait, une omission ou un comportement qui lui est imputable »<sup>28</sup>, la Cour ne précise toutefois pas ce que recouvre la notion même d'imputabilité.

**9.** Au lendemain de cette évolution, une controverse s'est donc dessinée autour d'une seule et même question : désigner le titulaire de l'attribut du droit de propriété sur le fonds générateur du trouble est-ce établir l'existence d'un lien d'imputabilité entre ce dernier et le trouble anormal ?

Certains répondent à cette question par l'affirmative. D'après ces auteurs, la condition d'imputabilité est satisfaite dès lors qu'on désigne le « gardien » de l'immeuble générateur du trouble, sous réserve d'une cause étrangère libératoire<sup>29</sup>. Il n'est donc en rien question de rechercher ce qui aurait pu provoquer l'événement perturbateur dans le comportement du gardien mais simplement de le qualifier en tant que tel. Afin de justifier cette opinion, sont fréquemment évoquées les conclusions rédigées par le Procureur général Dumon dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 1981<sup>30</sup>, soit près de vingt ans avant la naissance du débat. Selon celles-ci, la personne débitrice de la compensation doit avoir « provoqué le dommage, c'est-à-dire le trouble de voisinage dont on se plaint, 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 »<sup>31</sup>.

Un second courant doctrinal réfute cette opinion en ce qu'elle ferait naître une présomption d'imputabilité abstraite<sup>32</sup>. Celui-ci estime en effet que la position

de la Cour de cassation doit être entendue en ce sens que nul ne peut être tenu de compenser le déséquilibre engendré par un trouble anormal trouvant son origine dans un fait, une omission ou un comportement quelconque qui ne lui est pas imputable. En d'autres termes, le juge du fond doit constater une imputabilité concrète entre l'événement perturbateur et la personne assignée. En effet, ne pas raisonner de la sorte reviendrait, d'une part, à hisser le lien d'imputabilité entre le trouble et la personne jouissant du fonds au rang de présomption abstraite<sup>33</sup>, et d'autre part, à l'assimiler à la question du champ d'application *rationae personae* de la théorie des troubles de voisinage<sup>34</sup>.

**10.** La Cour de cassation, suivie ensuite par les juridictions de fond<sup>35</sup>, paraît s'être rangée du côté de cette thèse, majoritaire, dans deux arrêts des 3 avril et 25 juin 2009<sup>36</sup>. Le premier arrêt casse la décision de la Cour d'appel d'Anvers dès lors qu'elle admettait qu'un trouble anormal d'origine inconnue soit imputable au gardien de l'immeuble – soit, en l'espèce, le propriétaire occupant l'immeuble – sans autre motivation. Dans la seconde affaire, maintes fois commentée en doctrine<sup>37</sup>, un peintre, accomplissant des travaux commandés par le maître de l'ouvrage, s'était nettoyé les mains avec du white spirit tout en fumant ; sa cigarette, tombée dans ledit composant, avait instantanément provoqué un incendie se propageant à l'immeuble voisin ; en appel, la Cour avait admis que le propriétaire devait compenser l'inconvénient excessif subi par son voisin du fait du comportement du peintre chargé d'intervenir sur son fonds ; arguant que le fait du peintre, générateur du trouble anormal, n'était pas inhérent aux travaux enjointés par le propriétaire, la Cour de cassation a cassé le raisonnement de la Cour d'appel.

27. Voir Cass., 12 mars 1999, *Larc. Cass.*, p. 95 ; *Pas.*, 1999, p. 371 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 657 et *Cass.*, 18 novembre 1999, *R.W.*, 2000-2001, p. 15.

28. Voir Cass., 12 mars 1999, *op. cit.*

29. Voir S. STIJNS et H. VUYE, « Pas de fumée sans feu? Analyse critique des arrêts de la Cour de cassation du 3 avril 1998 et du 12 mars 1999 en matière de troubles de voisinage et d'incendie d'origine inconnue » in *Liber Amicorum Lucien Simont*, Bruylant, Bruxelles, 2002, n° 16 ; J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, « Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000) », *op. cit.*, n° 74 ; S. VERECKEN, « Burenhinder uit evenwicht bij gebrek aan bewezen verstoring 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 beiden? » note sous J.P. Zelzate, 27 avril 2006, *R.G.D.C.*, 2007, p. 537 ; C. BAEKELAND, « De toerekenbaarheid van artikel 544 BW en aannemers bij burenhinder: snijdt het Hof van Cassatie zich niet in zijn eigen vingers? » note sous Gand, 17 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2009, pp. 291 et s.

30. Voir Cass., 5 mars 1981, *Arr. Cass.*, 1980-1981, 748 ; *Pas.*, 1981, I, 728, concl. F. DUMON.

31. *Ibid.*

32. Voir F. WILMET, *Droits réels, Chronique de jurisprudence 1998-2005, Dossiers JT*, n° 63, sous la direction de J.-F. ROMAIN, Bruxelles, Larcier, 2007, n° 82 ; J.-F. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinages (et extension du raisonnement à la théorie de l'apparence) » in P. LECOQ, B. TILLEMANN et A. VERBEKE (éd.), *Zakenrecht/Droit des biens*, *op. cit.*, n°s 22 à 29 ; S. BOUFFLETTE, avec la collaboration de P. LECOQ, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, n°s 26 à 36 ; P. LECOQ, « Droit des biens et société : de certaines influences », *Rev. dr. Ulg.*, 2006, pp. 195 et s., spéc. n°s 3 à 11 ; P. LECOQ, « Les troubles de voisinage : qui, comment, pourquoi ? » in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, *op. cit.*, pp. 7 à 47, spéc. n° 9 ; P. LECOQ, « Troubles de voisinage. Synthèse et actualités » in *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, sous la direction de P. LECOQ, CUP, vol. 104, 2008, n° 19 ; Q. VAN ENIS, « Le point sur la condition

d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *J.L.M.B.*, 2009, p. 464 et s. ; M. GARNY, « Les troubles de voisinage », *J.T.*, 2011, pp. 233 et s.

33. Voir F. WILMET, *Droits réels, Chronique de jurisprudence 1998-2005, Dossiers JT*, n° 63, sous la direction de J.-F. ROMAIN, Bruxelles, Larcier, 2007, n° 82 ; J.-F. ROMAIN, « Réflexions au sujet de la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinages (et extension du raisonnement à la théorie de l'apparence) » in P. LECOQ, B. TILLEMANN et A. VERBEKE (éd.), *Zakenrecht/Droit des biens*, *op. cit.*, n°s 22 à 29 ; S. BOUFFLETTE, avec la collaboration de P. LECOQ, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, n°s 26 à 36 ; P. LECOQ, « Droit des biens et société : de certaines influences », *Rev. dr. Ulg.*, 2006, pp. 195 et s., spéc. n°s 3 à 11 ; P. LECOQ, « Les troubles de voisinage : qui, comment, pourquoi ? » in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, Anthémis, 2007/3, pp. 7 à 47, spéc. n° 9 ; P. LECOQ, « Troubles de voisinage. Synthèse et actualités » in *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, sous la direction de P. LECOQ, *op. cit.*, n° 19 ; Q. VAN ENIS, « Le point sur la condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », *J.L.M.B.*, 2009, pp. 464 et s. ; M. GARNY, « Les troubles de voisinage », *J.T.*, 2011, pp. 233 et s.

34. Voir S. BOUFFLETTE, avec la collaboration de P. LECOQ, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, n° 33.

35. Voir *réc.*, *Civ. Anvers*, 14 janvier 2015, *T.B.O.*, 2015, p. 117 ; Gand, 17 avril 2013, *R.G.D.C.*, 2014, p. 342 ; Liège, 23 juin 2011, *Bull. ass.*, 2012, p. 124.

36. Voir Cass., 25 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 469, note P. LECOQ et S. BOUFFLETTE ; *T.B.O.*, 2010, p. 166, note P.G. ; *R.W.*, 2011, p. 1645, note DE BIE ; *Cass.*, 3 avril 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 469, note P. LECOQ et S. BOUFFLETTE.

37. Voir concernant l'arrêt du 3 avril 2009, *Arr. Cass.*, 2009, liv. 4, 981 ; *Juristenkrant*, 2010 (reflet E. DE KEZEL), liv. 201, 3 ; *R.A.B.G.*, 2011, liv. 11, 740, note E. DE BAERE ; *R.G.D.C.*, 2009, liv. 9, 469, note C. BAEKELAND ; *Bull. ass.*, 2010, liv. 1, 84, note J.P. ROGGE ; *R.G.D.C.*, 2009, 477, note P. LECOQ et S. BOUFFLETTE. Voir concernant l'arrêt du 25 juin 2009, *Pas.*, 2009, liv. 6 à 8, 1665, concl. T. WERQUIN ; *R.A.B.G.*, 2011, liv. 11, 742, note E. DE BAERE ; *R.W.*, 2010-2011, liv. 39, 1644, note T. DE BIE ; *R.G.D.C.*, 2009, liv. 9, 477, note P. LECOQ et S. BOUFFLETTE.



**11.** C'est ce dernier type de situation qui retient présentement, derechef, l'attention. Afin d'apprécier l'imputabilité du trouble anormal au maître de l'ouvrage, il y a lieu de rechercher quel fait, omission, ou comportement quelconque est exactement à l'origine du trouble anormal<sup>38</sup>. À l'occasion d'un arrêt de la Cour de cassation du 24 avril 2003<sup>39</sup>, certains ont rappelé<sup>40</sup> que, dans les liens d'un contrat d'entreprise, c'est précisément la conclusion d'un tel contrat et l'autorisation accordée à l'entrepreneur d'intervenir sur le fonds du maître de l'ouvrage qui tissent l'imputabilité du trouble anormal à ce dernier ; en l'absence d'une telle décision du maître de l'ouvrage, le trouble ne se serait vraisemblablement pas produit<sup>41</sup>. Mais encore, il y a lieu également d'exiger une forme d'inhérence du trouble aux travaux commandés par le maître de l'ouvrage<sup>42</sup>. Ainsi, le fait d'un entrepreneur, totalement étranger à ce pour quoi il a été engagé, empêchera la condamnation du maître de l'ouvrage sur base de la théorie des troubles de voisinage.

**12.** C'est en suivant ces principes que s'est exprimée la Cour d'appel de Liège dans la décision reproduite ci-dessus : « *le fait imputé à G.M. [maître de l'ouvrage] et qui serait à l'origine du trouble, est l'autorisation donnée à Z.E. [entrepreneur], et implicitement à toute personne qu'il se substitue, d'exécuter des travaux sur son fonds, ce qui constitue un acte de jouissance de son fonds par le propriétaire. La condition d'imputabilité du trouble implique que soit vérifié si le fait positif qui a occasionné l'incendie était inhérent aux travaux ainsi autorisés par le sieur G. M. [maître de l'ouvrage]. La réponse est bien affirmative, (...) dans la mesure où la faute commise par le sieur A.L. consiste à avoir malencontreusement projeté des étincelles sur la toiture voisine lors du placement d'un roofing au chalumeau. Ce fait constitue un risque raisonnablement prévisible pour le maître d'ouvrage. Il est donc inhérent aux travaux qu'il a autorisés* ». Cette affaire doit être rapprochée d'une décision de la même Cour, du 12 novembre 2013<sup>43</sup>, dans laquelle un entrepreneur avait réalisé des travaux de toiture engendrant des infiltrations d'eau à l'immeuble voisin ; si, certes, la Cour établit que ce trouble a été causé par l'entrepreneur, il n'en demeure pas moins que celui-ci trouve son origine dans le fait du propriétaire de l'immeuble en travaux, qui en a la jouissance ; en effet, le trouble subi par le voisin est inhérent aux travaux de réfection de la toiture commandés par le maître de l'ouvrage.

**13.** S'agissant enfin du détour, jusqu'ici inédit à notre connaissance, opéré par la Cour d'appel, par la notion

de « risque raisonnablement prévisible », ne s'agit-il pas simplement là d'une référence à l'analyse du Professeur Y. HANNEQUART à laquelle souscrit également J.-F. ROMAIN édictant que « *ce dont le propriétaire a pris l'initiative, l'action qui lui est rattachée, fût-ce même par l'interposition d'autrui ou le fait de la chose, c'est uniquement la réalisation de l'ouvrage et des activités normalement inhérentes à celle-ci* », celui-ci poursuivant qu'il faut « *discerner dans l'activité déployée sur le terrain par des tiers, ce qui s'y trouve en quelque sorte prédéterminé par la décision même de les faire agir et ce qui n'y est au contraire introduit que par des facteurs propres à eux et étrangers à cette dernière* »<sup>44</sup> ? En d'autres termes, dans le cas d'espèce, le maniement d'un chalumeau en vue du placement d'un roofing relève de l'exécution normale du travail commandé par le maître de l'ouvrage.

## Conclusion

**14.** Responsabilité objective, mise en cause du voisin par le fait de son entrepreneur à certaines conditions, la théorie des troubles de voisinage a tout pour plaire ! Sur le plan pratique et probatoire, la plupart des victimes favoriseront souvent l'action pour troubles de voisinage contre le maître de l'ouvrage. En effet, lorsque le comportement fautif de l'entrepreneur paraît malaisé à établir, il semble plus efficace d'invoquer la théorie des troubles de voisinage, et ce, afin d'éviter la réalisation d'une expertise tendant à démontrer la faute dans le chef de l'entrepreneur, et d'ainsi s'épargner une procédure longue et coûteuse. Mais ne nous méprenons pas. Premièrement, il convient de rappeler la différence d'indemnisation, au moins théorique, existant entre le recours sur pied de l'article 544 du Code civil et celui de l'article 1382 du même Code : alors que la réparation d'un trouble anormal de voisinage ne vise qu'à compenser le déséquilibre subi entre voisins, en nature ou en argent au choix du magistrat, la responsabilité extracontractuelle offre une réparation totale, en nature en principe, du dommage. En second, plus fondamentalement, si cette voie peut séduire, elle est moins convaincante socialement et humainement parlant : agir, par facilité, contre son voisin plutôt que contre l'entrepreneur, c'est, sans contester, prendre le risque de mettre en péril, précisément, les relations de voisinage existant jusqu'alors. La victime doit en être à tout le moins avertie et s'interroger : le jeu en vaut-il la chandelle ?

Elisabeth JADOUL

Assistante à l'Université de Liège

Collaboratrice notariale

38. Il est ici à noter que pour apprécier l'inconvénient causé par un trouble de voisinage, le juge ne peut tenir compte d'événements postérieurs, étrangers au fait, à l'omission ou au comportement qui l'ont causé et à l'inconvénient lui-même qui auraient amélioré la situation de la victime (Cass., 18 septembre 2014, *T.B.O.*, 2015, p. 244 ; *R.G.A.R.*, 2015, n° 15218).

39. Voir Cass., 24 avril 2003, *Arr. Cass.*, 2003, liv. 4, 1035 ; *Pas.*, 2003, liv. 4, 870 ; *R.C.J.B.*, 2006, liv. 4, 735, note J.-F. ROMAIN ; *R.G.A.R.*, 2004, liv. 10, n° 13937.

40. Voir déjà sur ce point, Y. HANNEQUART, « L'article 544 du Code civil et la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte », *Entr. et dr.*, 1985, pp. 66 et 67.

41. Voir en ce sens J.-F. 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., 24 avril 2003, *op. cit.*, p. 773.

42. Voir réc. en ce sens, Liège, 12 novembre 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1240 ; Civ. Bruxelles, 30 septembre 2011, *Res jur. imm.*, 2012, p. 285.

43. Voir Liège, 12 novembre 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1240.

44. Voir J.-F. 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., 24 avril 2003, *op. cit.*, p. 773 ; Y. HANNEQUART, « L'article 544 du Code civil et la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte », *op. cit.*, p. 67.

