

deresse, si les charges ainsi imposées aux défendeurs excèdent celles qu'un particulier doit supporter dans l'intérêt collectif, le jugement attaqué viole l'article 544 de l'ancien Code civil.

Dans cette mesure, le moyen est fondé.

Par ces motifs,

(...)

Casse le jugement attaqué ;

(...)

Siég. : M. M. Lemal (prés.), Mmes M.-Cl. Ernotte, A. Jacquemin, M. M. Marchandise (rapp.)  
et Mme M. Moris. Greffier : Mme P. De Wadripont.

M.P. : M. Ph. de Koster.

Plaid. : M<sup>es</sup> G. Genicot et S. Nudelholc.

J.L.M.B. 23/089

**Tribunal de l'entreprise de Liège,  
division de Liège (5<sup>e</sup> chambre)**

**18 octobre 2022**

- I. Responsabilité - Généralités – Absence de faute en lien causal avec le dommage.**
- II. Propriété - Troubles de voisinage – Imputabilité – Champs d'application *ratione personae*.**
- III. Preuve - Matières civiles – Collaboration à l'administration de la preuve – Charge de la preuve.**

*1. L'existence d'un dommage ne permet pas d'engager la responsabilité d'un tiers, à défaut de rapporter la preuve que ce dommage résulte bien d'une faute identifiée dans le chef de ce dernier.*

*2. La responsabilité objective du propriétaire fondée sur les troubles de voisinage peut être engagée si la construction engendre des troubles anormaux chez le voisin, quand bien même l'entrepreneur en charge des travaux n'a commis aucune faute ou, qu'à l'inverse, le trouble résulte justement d'une faute de l'entrepreneur. Néanmoins, le simple fait d'être propriétaire d'un bien qui se trouve être à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ne suffit pas à rencontrer la condition d'imputabilité requise pour que soit établie la responsabilité objective du propriétaire. Afin d'apprécier l'imputabilité du trouble anormal au voisin, il y a lieu de rechercher quel fait, omission, ou comportement quelconque se trouve à l'origine du trouble anormal. Lorsque le trouble survient dans le cadre de travaux commandés par un voisin, la condition d'imputabilité n'est rencontrée que dans l'hypothèse où le trouble est inhérent auxdits travaux. Partant, la responsabilité du maître de l'ouvrage ne pourra être retenue, sur la base de la théorie des troubles de voisinage, si le trouble résulte du fait d'un entrepreneur totalement étranger au travail pour lequel il a été engagé.*

*Le titulaire d'un attribut du droit de propriété sur un fonds qui occasionne un trouble anormal de voisinage au fonds voisin peut être cité en justice par la victime du trouble, sans qu'il ne soit requis qu'il ait la qualité de propriétaire, comme de simples occupants ou gardiens détenant la jouissance de l'immeuble. Dès lors qu'en l'espèce, les contrats de culture en cause peuvent s'analyser sous l'angle d'un bail à ferme, se pose la question de savoir si le titulaire de ce bail doit être considéré comme le titulaire d'un droit de jouissance sur le fonds victime.*

3. L'article 8.4 du Code civil consacre expressément l'obligation pour toutes les parties de collaborer à l'administration de la preuve. Cette disposition permet également d'aménager les règles relatives à la charge de la preuve dans certaines circonstances. Le fait pour la partie demanderesse de ne pas avoir immédiatement diligenté une expertise contradictoire qui aurait pu éventuellement apporter des éléments d'informations complémentaires concernant les circonstances de la pulvérisation ne suffit pas à faire supporter la charge de la preuve au défendeur.

(S.R.L. Z. / Xuan et Vivian)

### Exposé du litige

1. La S.R.L. Z. est active dans le secteur fruitier, notamment la création de nouvelles variétés de pommes et la production de bois de greffage.

Elle est locataire d'une parcelle d'une superficie de 4,92 hectares sise le long de la rue (...) à (...). Elle y cultive une plantation d'arbres mères.

Cette parcelle est séparée de la parcelle appartenant à Vivian, agriculteur, par la rue (...). Cette parcelle est dévolue à la culture de céréales. Les travaux cultureux et d'entretien sont confiés par Vivian à Xuan.

2. En avril 2019, Vivian a fait appel aux services de Xuan afin de procéder à un désherbage. Ce dernier a procédé à un désherbage chimique de la parcelle de céréales.

3. La S.R.L. Z. expose que le produit pulvérisé a atteint sa propre parcelle, et endommagé de nombreux arbres, rendus inutilisables pour la production de bois.

La S.R.L. Z. a fait appel à l'ingénieur agronome Gilles qui s'est rendu sur place et a estimé, dans un rapport du 12 juillet 2019, que le produit a été soufflé sur la plantation de la demanderesse en raison de la dérive, endommageant un total de 335 arbres mères, qui ne pourront plus être utilisés en tant que tels et devront dès lors être arrachés.

Il a estimé le dommage ainsi provoqué à une somme totale de 46.230,00 euros.

Dans son rapport, l'ingénieur agronome Gilles constate que les arbres endommagés sont précisément ceux qui jouxtent la route en bordure de la parcelle de Vivian, tandis que les arbres situés plus en retrait ne sont pas atteints :

« ces constats démontrent que l'origine des dégâts provient de la dérive de la parcelle de grains » (traduction libre).

4. Ce rapport a été adressé le 13 juillet 2019 à Xuan qui l'a communiqué à sa compagnie d'assurance Axa Belgium.

5. Celle-ci a désigné un contre-expert en la personne de Paul qui s'est rendu sur place le 6 août 2019.

Le 7 août 2020, ce dernier a transmis une contre-proposition d'indemnisation, tout en réservant sa position quant au principe de la responsabilité de son assuré :

« En ce qui concerne la cause possible nous devons d'abord prendre contact avec notre assuré, lequel est et reste d'avis que sa responsabilité n'est pas engagée. Je lui ai demandé des informations à ce sujet » (traduction libre).

Par courriel du 20 août 2019, Gilles réagit à ce courriel en indiquant à Paul :

« Je me réfère à notre visite contradictoire sur les lieux le 6 août 2019. Sur la base de la visualisation des dégâts, nous avons pu constater clairement que l'origine des dommages provient des herbicides de la parcelle de céréales de votre assuré. Je ne comprends dès lors pas la résistance de votre assuré. En tant qu'expert vous avez pu examiner les lieux de manière approfondie et je pense que vous êtes également parvenu à la conclusion que les dégâts ne peuvent avoir pour seule cause que les herbicides

qui sont dérivés de la parcelle de céréales de votre assuré. Puis-je demander de confirmer la responsabilité de votre assuré ? » (traduction libre).

Le 22 août 2019, *Paul* répond ce qui suit :

« *Nous avons en effet fait rapport en ce sens à notre mandante*<sup>1</sup>, la compagnie d'assurance. Nous n'avons pas encore reçu de réponse.

Avez-vous des remarques complémentaires concernant ma proposition d'indemnisation ? » (traduction libre).

6. Dans un courriel du 20 septembre 2019, *Paul* communique l'accord chiffré d'Axa quant à l'estimation des dommages et indique pour le surplus que :

« Nos résultats ont été transmis à nos commettants avec l'estimation susmentionnée, afin qu'ils puissent juger et décider en matière de couverture. En tout cas notre assuré n'a toujours pas l'air convaincu.

*Cependant, dans notre rapport à l'assureur, nous mentionnons les constatations et les conclusions que nous avons faites ensemble, sur [la] base de l'expertise contradictoire réalisée. (...) ».*

*Gilles* a répondu le jour même que la contre-proposition d'indemnisation émise par Axa était acceptée à la condition que la responsabilité de *Xuan* soit reconnue en indiquant que (« Si la responsabilité de *Xuan* est contestée, nous nous réservons de réclamer notre estimation initiale du dommage » – traduction libre).

7. Le 24 septembre 2019, la S.R.L. Z. a contresigné le P.V. d'évaluation des dommages pour un montant de 35.426,00 euros.

8. Malgré de nombreux rappels, ainsi qu'un dernier rappel le 7 janvier 2020 indiquant qu'à défaut d'accord amiable, la S.R.L. Z. réclamerait le montant de l'indemnité tel qu'estimé par *Gilles*, la somme n'a pas été versée à la S.R.L. Z. Le conseil de celle-ci a mis en demeure *Xuan* le 31 janvier 2020, de lui verser la somme de 46.230,00 euros.  
(...)

15. Par exploit d'huissier signifié le 2 mars 2021, la S.R.L. Z. a lancé citation contre *Vivian* et *Xuan* devant le tribunal de l'entreprise de Liège, division de Liège, afin d'entendre condamner ceux-ci *in solidum*, sur le pied des articles 1382 et 544 du Code Civil, à lui payer la somme de 46.230,00 euros en principal à majorer d'intérêts de retard au taux légal à dater du 31 janvier 2020 et jusqu'à complet paiement.

## **Discussion**

### **Quant à la responsabilité extracontractuelle (article 1382 du Code Civil)**

16. La S.R.L. Z. estime à titre principal que *Xuan* et *Vivian* sont tous deux responsables des dégâts causés aux arbres plantés sur sa parcelle, sur le pied de l'article 1382 du Code civil.

En ce qui concerne *Xuan*, elle considère que, vu l'ampleur de ces désordres, ils ne peuvent résulter que d'un usage anormal et donc fautif des produits pulvérisés par ce dernier.

Elle tient par ailleurs *Vivian* pour responsable de ne pas avoir « veillé à ce que les travaux réalisés par *Xuan* ne causent de dommages aux tiers, (...) alors que ces travaux étaient exécutés sur sa parcelle » et de n'avoir pris « aucune précaution particulière » à cet égard.

17. Cette position ne peut être suivie.

Conformément à l'article 8.4 du nouveau Code civil, qui règle la charge de la preuve :

<sup>1</sup> Le tribunal met en évidence.

« Celui qui veut faire valoir une prétention en justice doit prouver les actes juridiques ou faits qui la fondent » ; « En cas de doute, celui qui a la charge de prouver les actes juridiques ou faits allégués par lui succombe au procès, sauf si la loi en dispose autrement ».

En principe, c'est donc à la S.R.L. Z. de prouver que les conditions de la responsabilité civile extracontractuelle prévues par l'article 1382 du Code civil sont réunies dans le chef des parties défenderesses, à savoir un dommage en lien causal avec une ou plusieurs faute(s) imputable(s) à chacune des parties défenderesses.

Autrement dit, l'existence d'un dommage ne permet pas d'engager la responsabilité d'un tiers, à défaut de rapporter la preuve que ce dommage résulte d'une faute bien identifiée dans son chef.

18. Il n'est pas contesté – et pour autant que de besoin la S.R.L. Z. le démontre sur la base des pièces déposées – que l'épandage de pesticides agricole est une activité à risque, faisant l'objet de prescriptions légales et recommandations techniques, concernant notamment l'agrégation des compétences professionnelles et du matériel, les conditions météorologiques et atmosphériques (température et force du vent).

Il n'est toutefois pas démontré que *Xuan* aurait, concrètement, violé l'une de ces prescriptions ou recommandations en l'espèce. La demanderesse n'est pas en mesure d'identifier précisément un ou plusieurs manquements dans le chef de ce dernier.

19. La S.R.L. Z. fait valoir qu'elle est dans l'impossibilité de caractériser plus avant un comportement fautif, dès lors qu'elle n'était pas présente, n'ayant pas été prévenue, au moment de la pulvérisation et estime que *Xuan* ne collabore pas à l'administration de la preuve qui lui incombe.

À cet égard, l'article 8.4 du nouveau Code civil consacre désormais expressément l'obligation pour toutes les parties de collaborer à l'administration de la preuve. Cette disposition permet également d'aménager les règles relatives à la charge de la preuve dans certaines circonstances, à savoir que « le juge peut déterminer, par un jugement spécialement motivé, dans des circonstances exceptionnelles, qui supporte la charge de prouver lorsque l'application des règles énoncées aux alinéas précédents serait manifestement déraisonnable ».

20. En l'espèce, *Xuan* produit spontanément une série de pièces dont il ressort qu'il a respecté les règles applicables à l'activité d'épandage d'herbicides.

Ainsi :

- (i) son pulvérisateur est agréé comme étant en parfait état d'entretien et d'inspection, conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 25 août 2004 relatif au contrôle obligatoire des pulvérisateurs ;
- (ii) contrairement à ce que soutient la S.R.L. Z., *Xuan* produit l'extrait du registre des produits phytopharmaceutiques qu'il tient conformément à l'obligation prévue à l'article 67 du règlement européen 1107/2009, qui reprend les données relatives au produit utilisé ;
- (iii) *Xuan* travaille en collaboration avec un technicien agronome (*Charles*) pour déterminer le type de produits à utiliser et la meilleure date pour pulvériser, il avait fait doser son produit par le technicien agronome ;
- (iv) il travaille en collaboration avec un conseiller « phyto » dont le travail consiste, notamment, à s'assurer que les conditions météorologiques autorisant la pulvérisation sont rencontrées. En l'occurrence, le relevé météorologique quotidien réalisé par le conseiller phyto produit par *Xuan* en pièce 1 montre qu'à l'heure à laquelle la pulvérisation a été réalisée à 7 heures 45, ni la température ni la force du vent ne s'y opposaient, au regard notamment des prescriptions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 septembre 2013 relatif à une application des pesti-

cides compatible avec le développement durable. L'extrait du programme informatique de gestion des cultures reposant sur les relevés de stations météo privées proches du lieu d'intervention le confirme ;

- (v) *Xuan* dispose d'une phyto-licence conformément à l'article 20 de l'arrêté royal du 19 mars 2013 visant à parvenir à une utilisation des produits phytopharmaceutiques et adjuvants compatible avec le développement durable. Il a été contrôlé le 10 décembre 2019 par un inspecteur AFSCA pour les trois années précédentes dans le cadre de l'application du guide sectoriel pour les entrepreneurs de travaux agricoles et horticoles, équivalent au Standard Vegaplan. Depuis le 21 janvier 2022, il dispose du certificat Vegaplan.

Contrairement à ce que soutient la S.R.L. Z., *Xuan* a loyalement collaboré à l'administration de la preuve.

21. Par ailleurs, il ne se justifie pas, de renverser la charge de la preuve à moins de considérer que l'épandage de produits phytopharmaceutique entraîne une responsabilité objective.

Le tribunal tient compte à cet égard du fait que la S.R.L. Z. n'était pas en l'espèce dans l'impossibilité de prouver l'existence d'un manquement en raison, d'une part, des règles et prescriptions techniques précises qui encadrent l'exercice de l'activité et, d'autre part, de la possibilité pour la S.R.L. Z. de diligenter immédiatement une expertise contradictoire qui aurait pu, le cas échéant, apporter des éléments d'information complémentaires concernant les circonstances de la pulvérisation. Au contraire, la S.R.L. Z. n'a jamais mis en œuvre une telle procédure alors que les dégâts ont été observés dès le 12 juillet 2019, et que l'assureur de *Xuan* lui a fait savoir à tout le moins en août 2019 que son assuré contestait sa responsabilité.

La citation n'a été diligentée qu'en mars 2021, soit près de deux ans plus tard. Entretiens, la S.R.L. Z. a remplacé les arbres endommagés. Le fait qu'aucune constatation ne soit plus possible en raison de l'écoulement des délais ne peut conduire à faire supporter la charge de la preuve au défendeur.

Il y a dès lors lieu de dire la demande tendant à entendre condamner *Xuan* à indemniser le dommage de la S.R.L. Z. sur le pied de l'article 1382 du Code civil non fondée.

22. Il découle également de ce qui précède qu'aucun défaut de prévoyance ou de précaution ne peut être reproché à *Vivian*, dès lors que celui-ci a fait appel à un professionnel spécialisé et homme de l'art disposant des agréments requis par la législation relative aux produits phytosanitaires.

### **Quant à la responsabilité pour troubles de voisinage (article 544 de l'ancien Code civil)**

23. La S.R.L. Z. estime à titre subsidiaire que *Vivian* engage sa responsabilité en tant que propriétaire de la parcelle voisine, sur la base des troubles anormaux de voisinage.

24. Le siège des règles en matière de troubles de voisinage se trouve dorénavant à l'article 3.101 du Code civil. Cette disposition étant entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021, soit postérieurement aux faits, il convient de se référer à l'article 544 de l'ancien Code qui prévoit que :

« 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 ».

Ce principe en vertu duquel tout propriétaire a le droit de jouir normalement de sa chose a pour corollaire que les propriétaires voisins ont un droit égal à la jouissance de leur propriété, de sorte « qu'une fois fixés les rapports entre les propriétés de ceux-ci, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi

établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires » ; « 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 de voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'égalité rompue »<sup>2</sup>.

25. La responsabilité objective du propriétaire peut être engagée si la construction provoque des troubles anormaux chez le voisin, peu importe que l'entrepreneur n'en réponde pas personnellement, à défaut d'avoir commis une faute, ou au contraire que le trouble soit dû à une faute de l'entrepreneur<sup>3</sup>.

Trois conditions spécifiques sont requises pour que la responsabilité objective fondée sur les troubles de voisinage sorte ses effets :

- il faut un trouble occasionné au voisin ;
- ce trouble doit être anormal ;
- il doit être imputable à la personne dont la responsabilité est mise en cause<sup>4</sup>.

En ce qui concerne la condition d'imputabilité, la jurisprudence constante considère que la responsabilité objective liée aux troubles de voisinage suppose qu'un comportement, un fait ou une omission soit imputable – même sans faute – au responsable – ce qu'il appartient au demandeur en responsabilité de démontrer<sup>5</sup>.

Il est précisé à cet égard que le simple fait d'être propriétaire d'un bien qui se trouve être à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ne suffit pas à remplir la condition d'imputabilité requise<sup>6</sup>. Afin d'apprécier l'imputabilité du trouble anormal au voisin, il y a lieu de rechercher quel fait, omission, ou comportement quelconque de celui-ci est exactement à l'origine du trouble anormal. En cas de troubles survenus dans le contexte de travaux commandés par un voisin, la condition d'imputabilité sera remplie, si le trouble est inhérent auxdits travaux. 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 la base de la théorie des troubles de voisinage<sup>7</sup>.

26. L'existence d'un trouble anormal n'est pas contestée en l'espèce.

*Vivian* conteste par contre l'imputabilité aux motifs (i) que le lien causal entre l'endommagement des arbres de la S.R.L. Z. et la pulvérisation d'herbicides sur sa parcelle ne serait pas démontré et (ii) subsidiairement qu'aucune action ou omission en lien avec ce trouble ne lui est imputable personnellement dès lors que la pulvérisation résulte exclusivement d'une initiative de *Xuan* qui assure la gestion des cultures sur la parcelle.

### *(i) Quant à la preuve du lien causal*

27. La preuve du lien causal incombe à la S.R.L. Z., comme rappelé ci-avant. Elle doit être examinée à l'aune des dispositions suivantes :

- L'article 8.5 du Code civil prévoit que « *Hormis les cas, où la loi en dispose autrement, la preuve doit être rapportée avec un degré raisonnable de certitude* » ;

<sup>2</sup> Cass., (2 espèces), 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, pp. 915 et s.

<sup>3</sup> Cass., 24 avril 2003, *Pas.*, 2003, p. 870 ; *R.C.J.B.*, 2006, p. 735 et note J.-Fr. ROMAIN.

<sup>4</sup> Notamment S. BOUFFLETTE, « 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. Lecocq (dir.), coll. CUP, vol. 78, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 215, n° 6 et les réf.

<sup>5</sup> Cass., 3 avril 1998, *Pas.*, 1998, I, p. 440 ; *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334 et note P. LECOCQ.

<sup>6</sup> Notamment Cass., 3 avril 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 469.

<sup>7</sup> E. JADOU, « Troubles du voisinage : quand l'entrepreneur joue les troubles fêtes », note *R.G.D.C.*, 2017/2, p. 99.

- L'article 8.6 prévoit quant à lui que « *Sans préjudice de l'obligation de toutes les parties de collaborer à l'administration de la preuve, celui qui supporte la charge de la preuve d'un fait négatif peut se contenter d'établir la vraisemblance de ce fait. La même règle vaut pour les faits positifs dont, par la nature même du fait à prouver, il n'est pas possible ou pas raisonnable d'exiger une preuve certaine* ».

28. Le tribunal à égard aux éléments suivants :

- la nature des désordres observés correspond aux conséquences d'une pulvérisation telle que celle qui a été réalisée sur la parcelle de *Vivian*. Le délai entre la pulvérisation et la constatation desdits désordres est cohérent ;
- les arbres les plus touchés sont ceux qui sont précisément exposés du côté de la parcelle de *Vivian* ;
- il ressort des échanges entre parties que les conseils techniques de la S.R.L. Z. et de l'assureur de *Xuan* étaient d'accord pour considérer que les dégâts aux arbres ont été causés par la pulvérisation d'herbicides sur la parcelle de *Vivian*.

Ceci ressort plus particulièrement des pièces déjà citées dans le cadre de l'exposé du litige, en l'occurrence :

- le courriel du 20 août 2019, *Gilles* réagit à ce courriel en indiquant à *Paul*, expert mandaté par Axa comme assureur de *Xuan* :

« Je me réfère à notre visite contradictoire sur les lieux le 5 août 2019. Sur la base de la visualisation des dégâts, nous avons pu constater clairement que l'origine des dommages provient des herbicides de la parcelle de céréales de votre assuré. Je ne comprends dès lors pas la résistance de votre assuré. En tant qu'expert vous avez pu examiner les lieux de manière approfondie et je pense que vous êtes également parvenu à la conclusion que les dégâts ne peuvent avoir pour seule cause que les herbicides qui sont dérivés de la parcelle de céréales de votre assuré. Puis-je demander de confirmer la responsabilité de votre assuré ? » (traduction libre).

Dans sa réponse du 22 août 2019, *Paul* ne conteste pas ces affirmations. Au contraire, il partage cette analyse du lien causal :

« *Nous avons en effet fait rapport en ce sens à notre mandante*<sup>8</sup>, la compagnie d'assurance. Nous n'avons pas encore reçu de réponse (...) ».

Il le confirme encore par courriel du 20 septembre 2019 :

« Nos résultats ont été transmis à nos commettants avec l'estimation susmentionnée, afin qu'ils puissent juger et décider en matière de couverture. En tout cas notre assuré n'a toujours pas l'air convaincu. *Cependant, dans notre rapport à l'assureur, nous mentionnions les constatations et les conclusions que nous avons faites ensemble, sur [la] base de l'expertise contradictoire réalisée*<sup>9</sup>. (...) ».

- Axa elle-même, en sa qualité d'assureur de *Xuan* a expressément confirmé qu'il ressortait des constatations de son expert « que la croissance d'un certain nombre d'arbres (335 au total) aurait été freinée. Les arbres en question se trouvent en effet tous du côté du champ de céréales qui, en avril 2019, a fait l'objet de pulvérisations. *À défaut d'une autre cause possible, et vu la situation des autres arbres abîmés, il y a eu accord selon lequel il peut au moins exister un lien causal entre les pulvérisations et la croissance retardée*<sup>10</sup> » (courrier du 26 février 2020).

Les avis des conseils techniques qui se sont rendus sur place après le sinistre concordent donc pour considérer que les dommages résultent de la pulvérisation, sans autre cause possible.

Cette appréciation n'est pas contredite par le fait que, quelques mois plus tard, le 7 mai 2020, Axa nuancera cette affirmation en indiquant que le lien causal est pos-

<sup>8</sup> Le tribunal met en évidence.

<sup>9</sup> Le tribunal met en évidence.

<sup>10</sup> Le tribunal met en évidence.

sible mais qu'il pourrait y avoir d'autres causes, telles que « du trafic agricole qui peut également transporter des pesticides et donc les répandre accidentellement ».

Il s'agit là d'une pure hypothèse, contraire aux conclusions concordantes des conseils techniques, sur la base des constatations effectuées sur place.

29. C'est à juste titre que *Vivian* souligne que ces constatations ne lui sont pas opposables au même titre que si elles résultaient d'une expertise amiable ou judiciaire contradictoire, dès lors qu'il n'était pas lui-même présent lorsqu'elles ont été réalisées.

Le lien de causalité peut toutefois être prouvé par le recours à un faisceau d'indices graves, précis et concordants allant au-delà de tout doute raisonnable.

En l'espèce, le tribunal estime que la preuve du lien de causalité est rapportée avec un degré raisonnable de certitude par l'ensemble des éléments repris au point n° 27 ci-avant.

### *(ii) Quant à l'action ou omission en lien avec le trouble et à la qualité de « voisin » responsable*

30. Si initialement, la responsabilité pour troubles de voisinage concernait les propriétaires, seuls visés par l'article 544 du Code civil, le champ d'application de la théorie a été étendu par la jurisprudence, approuvée par la majorité de la doctrine. La responsabilité objective intéresse davantage *le voisinage* que la propriété proprement dite.

La Cour de cassation a dès lors admis que non seulement des titulaires de droits réels sur le fonds victime du trouble, mais même des *locataires ou d'autres titulaires d'un droit personnel de jouissance* puissent s'en prévaloir mais aussi qu'inversement, le titulaire d'un attribut du droit de propriété sur un fonds occasionnant un trouble anormal à un fonds voisin puisse faire l'objet d'un recours de la part de la victime du trouble, sans qu'il soit requis qu'il ait la qualité de propriétaire<sup>11</sup>, comme par exemple de simples occupants ou gardiens détenant la jouissance de l'immeuble<sup>12</sup>.

31. La question se pose en l'espèce de savoir sur qui repose la qualité de voisin au sens de l'article 544 du Code civil.

Il apparaît que *Xuan* ne s'est pas uniquement vu confier une mission ponctuelle de pulvériser un produit herbicide sur un champ cultivé par son propriétaire. Au contraire, il effectue l'ensemble des travaux de culture, et dispose d'une totale liberté quant à l'entretien et à la culture de la parcelle, des semis jusqu'à la récolte. *Xuan* est immatriculé à la Banque-Carrefour des entreprises pour l'exercice d'une activité agricole (culture et élevage associé).

*Vivian* expose qu'il n'est quant à lui informé que du type de culture qu'il plante et de la date à laquelle il réalise les semis, et non des opérations d'entretien qu'il effectue.

*Xuan* atteste en ce sens dans le cadre de la présente procédure que :

« Je soussigné *Xuan* (...), déclare par la présente être responsable de l'entièreté des travaux culturaux sur la parcelle de *Vivian*, impliqué dans le conflit entre *Julien* et moi-même » ;

« Ne serait-il pas utile de se mettre en rapport directement avec eux pour rappeler mon entière responsabilité dans le chef des décisions de suivi cultural qui me sont conseillées par un technicien agronome ? J'ai carte blanche des semis jusqu'à la récolte ».

32. Les contrats de culture peuvent s'analyser sous l'angle de l'article 2, 2°, de la loi sur les baux à ferme, qui permet le transfert temporaire de la jouissance du bien.

<sup>11</sup> Notamment N. VERHEYDEN-JEANMART, P. COPPENS et C. MOSTIN, *Les biens – Examen de jurisprudence (1989 à 1998)*, 2000, n° 118, p. 333 et les réf. citées ; Fr. WILMET, « Chapitre VI. Troubles de voisinage », in *Droits réels. Chronique de jurisprudence 2006-2015*, J.-Fr. Romain (dir.), coll. Les Dossiers du Journal des Tribunaux, vol. 103, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 146, n° 141.

<sup>12</sup> Civ. Bruges, 18 juin 2003, R.A.B.G., 2004, p. 79 ; Civ. Bruxelles, 17 octobre 1997, *Pas.*, 1996, II, p. 87.



La question se pose dès lors de savoir si *Xuan* doit être considéré comme titulaire d'un droit de jouissance sur le fonds et les conséquences éventuelles de cette situation sur l'application de l'article 544 du Code civil.

Le tribunal ordonne d'office la réouverture des débats pour permettre aux parties de s'expliquer sur ce point et réserve à statuer pour le surplus.

Par ces motifs,

(...)

Dit la demande recevable,

Ordonne d'office la réouverture des débats pour permettre aux parties de s'expliquer sur le point visé aux motifs du présent jugement (n°32),

(...)

Réserve à statuer pour le surplus, en ce compris quant aux dépens,

(...)

Siég. : Mme **D. Gol**, MM. **Ph. Delvaux** et **Chr. De Maeseneire**. Greffier : M. **D. Deramaix**.  
Plaid. : M<sup>es</sup> **L. Feron** (*loco* **P. Henry**), **P. Lejeune**, **M. Bontemps** (*loco* **A. Grégoire** et **Y. Kevers**)  
et **A. Leboutte** (*loco* **C. Nagels** et **J.-L. Andrzejewski**).

J.L.M.B. 23/090

N.B. : Cette décision est l'occasion de mettre en perspective les principes rappelés par le tribunal de l'entreprise de Liège quant aux champs d'application *ratione personae* de la théorie des troubles de voisinage avec l'article 3.101 du Code civil qui codifie désormais cette théorie prétorienne. Si l'entame de la nouvelle disposition ne vise que les « propriétaires voisins », il ressort de son paragraphe 3 qu'elle a également vocation à s'appliquer en faveur, ou à l'encontre d'ailleurs, de toute personne qui dispose d'un attribut du droit de propriété<sup>1</sup>. Le texte consacre ainsi légalement l'extension *ratione personae* du champ d'application de l'action pour troubles de voisinage, admise antérieurement par les cours et tribunaux et rappelée par le tribunal de l'entreprise de Liège dans la décision commentée<sup>2</sup>. Un locataire peut donc être un voisin au sens de cette définition. Et, inversement, il est habilité à intervenir à l'action pour troubles de voisinage, aussi bien dans sa version défensive qu'offensive<sup>3</sup>. En revanche, suivant l'article 3.101, paragraphe 3, alinéa 2, du Code civil, les professionnels de la construction et autres préposés restent, conformément à une jurisprudence constante<sup>4</sup>, exclus du champ d'application de l'action pour trouble de voisinage<sup>5</sup>. Ainsi, le trouble qui résulte de travaux réalisés par un tiers, mais autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire d'un attribut du droit de propriété, est imputé à ce dernier et non au tiers en charge des travaux. Cette imputabilité du trouble au maître d'ouvrage (qu'il soit propriétaire ou titulaire

<sup>1</sup> Voy. Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 276 ; Cass., 9 juin 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 1145 ; Bruxelles, 5 novembre 1998, *R.G.D.C.*, 2000, p. 681 ; Civ. Namur, 31 janvier 2001, *cette revue*, 2001, p. 1517 ; Anvers, 17 février 2005, *R.W.*, 2007-2008, p. 283.

<sup>2</sup> Voy. N. GOFFLOT, L. DERU et Fr. BOUSSA, « Questions choisies de droit des biens – Les classifications des biens, les troubles de voisinage et les servitudes », in *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police*, 2022, vol. 34, Bruxelles, la Charte, 2022, p. 22.

<sup>3</sup> Voy. V. SAGAERT, « Leidt bovenmatige burenhinder tot een onverantwoord aansprakelijkheidsrecht ? », *R.W.*, 2021-2022, p. 137.

<sup>4</sup> Voy. Cass., 28 janvier 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 521, concl. av. gén. P. MAHAUX, *R.W.*, 1964-1965, p. 2117, *J.T.*, 1965, p. 259, note M. FLAMME ; Cass., 14 juin 1968, *Pas.*, 1968, p. 1177 ; Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, 1976, p. 276 ; Cass., 29 mai 1975, *Arr. Cass.*, 1975, p. 1033 ; Cass., 24 avril 2003, *R.C.J.B.*, 2006, p. 735, note J.-Fr. ROMAIN.

<sup>5</sup> La doctrine n'est toutefois pas unanime à ce sujet. Voy. à cet égard, J.-Fr. ROMAIN, « La condition d'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage », in *Zakenrecht*, B. Tillemans, P. Lecoq et A. Verbeke (dir.), Bruges, la Charte, 2005, p. 162 ; E. JADOU, « Troubles de voisinage : quand l'entrepreneur joue les troubles fêtes », note sous Liège, 13 mars 2013, *R.G.D.C.*, p. 100.

d'un attribut du droit de propriété) est toutefois conditionnée à l'« inhérence »<sup>6</sup> des travaux<sup>7</sup> autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire d'un attribut du droit de propriété. La Cour de cassation, dans un arrêt du 7 mai 2018, a ainsi décidé que le trouble subi par un voisin en raison d'un incendie qui s'est déclaré à la suite de l'utilisation d'un chalumeau de soudage par un tiers, pour procéder à la réparation d'une toiture, est imputable au propriétaire de la toiture qui a commandé les travaux litigieux, l'utilisation du chalumeau constituant « une activité inhérente à l'ouvrage dont il avait la charge, pendant son exécution »<sup>8</sup>. Évidemment, l'immunité des acteurs de la construction (et autres préposés) en matière de troubles de voisinage ne les exonère pas de leur responsabilité extracontractuelle, qui, le cas échéant, pourra être retenue conjointement à celle du propriétaire-maître d'ouvrage. De même, rien n'empêche ce dernier, dont la responsabilité est retenue sur la base de l'article 3.101, paragraphe 3, alinéa 2, du Code civil, de se retourner lui-même contre son entrepreneur, et ce, tant sur une base extracontractuelle que contractuelle dans le cadre d'une action en garantie. Il n'est d'ailleurs pas rare de voir ces différents recours s'exercer simultanément au sein d'une même procédure<sup>9</sup>.

Laura DERU

## Justice de paix du canton de Waremme

13 janvier 2022

- I. Propriété - Troubles de voisinage – Droit transitoire – Faits et actes antérieurs au 1<sup>er</sup> juillet 2021.**
- II. Propriété - Troubles de voisinage – Défaut d'entretien d'une haie – Trouble esthétique – Atteinte à la jouissance paisible des lieux – Rupture d'équilibre entre les propriétés voisines – Étendue de la juste et adéquate compensation.**

*1. Dès lors que le conflit de voisinage qui oppose les parties à la cause concerne une situation née avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 février 2020, il convient d'appliquer l'article 544 de l'ancien Code civil et non l'article 3.101 du Code civil, l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 37, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi précisant que les dispositions du livre 3 du Code civil s'appliqueront aux actes juridiques et faits juridiques survenus après leur entrée en vigueur, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2021.*

*2. La présence d'une haie, sur le fonds voisin, devenue un écran de bois mort en raison d'un défaut d'entretien, constitue un trouble excessif de voisinage compte tenu de son caractère particulièrement inesthétique et dangereux. Elle implique un déséquilibre manifeste entre les propriétés voisines au sens de l'article 544 de l'ancien Code civil, ce déséquilibre étant dû au comportement des défendeurs qui, par ce manque d'entretien, ont laissé leur haie dépérir au point de constituer un danger pour leurs voisins. L'enlèvement pure et simple de la haie litigieuse constitue une juste et adéquate compensation.*

*(Marc et Jeanne / Claude et Murielle)*

<sup>6</sup> Voy. 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., 24 avril 2003, R.C.J.B., 2006, p. 772, n° 30.

<sup>7</sup> Proposition de loi du 16 juillet 2019, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., S.E. 2019, n° 55-0173/001, p. 188.

<sup>8</sup> Voy. Cass., 7 mai 2018, *cette revue*, 2019, p. 1784.

<sup>9</sup> Voy. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 322.