

# Regards croisés sur la notion de « juste et adéquate compensation » – Analyse comparative de l’arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010

Arianne SALVÉ

Assistante ULg  
Avocate

## INTRODUCTION

La théorie des troubles de voisinage est une construction prétorienne issue des arrêts jumeaux rendus le 6 avril 1960<sup>(1)</sup> par la Cour de cassation. Aux termes de ces deux décisions, la Cour suprême formula une nouvelle limitation à la propriété individuelle, en se fondant sur une lecture particulière de l’article du Code civil qui consacre son absolutisme, l’article 544. Elle énonça, en effet :

« 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

---

<sup>(1)</sup> Cass., 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p. 915 et conclusions de Monsieur l’avocat général P. Mahaux.

mesure des inconvénients ordinaires de voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'équilibre rompu ; ».

La présente contribution est consacrée à la sanction d'un inconvénient excessif ; à savoir la «juste et adéquate compensation», indemnisation particulière qui pourra être prononcée par le juge du fond confronté à un fait (même non fautif), à une omission ou à un comportement quelconque à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

## I. COMMENT COMPENSER ? EN NATURE OU PAR ÉQUIVALENT – ÉVOLUTION JURISPRUDENTIELLE

Attardons-nous quelques instants, encore qu'il ne s'agisse pas de l'objet de notre propos, essentiellement consacré, en effet, à l'«intensité» de la compensation, sur la *nature* de la compensation qui pourra être ordonnée par le juge du fond aux prises avec un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

Si, dans un premier temps, certains auteurs soutinrent que la compensation devait être nécessairement versée en argent et ne pouvait consister en des mesures en nature<sup>(2)</sup>, la doctrine et la jurisprudence actuelles défendent majoritairement la possibilité d'une compensation en nature, la solution se rapprochant ainsi de ce que permet l'article 1382 du Code civil<sup>(3)</sup>. Notons toutefois que, dans le cadre de la responsabilité extracontractuelle, le juge a l'obligation de privilégier, en principe, la réparation intégrale en nature, tandis que le juge saisi sur la base de l'article 544 du Code civil aurait<sup>(4)</sup> le choix de la forme de la compensation et disposerait ainsi d'une large marge d'appréciation quant à la mesure appropriée<sup>(5)</sup>.

Les mesures ordonnées sont en pratique les plus diverses, même si, dans bien des hypothèses, tel le préjudice commercial par exemple, la compensation par équivalent est la seule envisageable. On notera d'ailleurs que, s'agissant d'argent, on peut imaginer le versement d'une rente plutôt qu'une compensation

<sup>(2)</sup> Voy. pour cette position, parfois légèrement nuancée, les auteurs cités par C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, coll. Pratique du droit, Diegem, Kluwer, 1998, n° 135.

<sup>(3)</sup> Voy., quant à l'affirmation du choix de principe, J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, «Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht, 1994-2000», *T.P.R.*, 2001, n° 81 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, «Examen de jurisprudence (1989-1998). Les biens», *R.C.J.B.*, 2000, pp. 59 et s. et pp. 291 et s., spécialement n° 126 ; S. STIJNS et H. VUYE, *Burenhinder, op. cit.*, n° 278 ; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage, op. cit.*, n° 135 ; J. HANSENNE, *Précis, Les biens*, Éd. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, t. II, p. 821.

<sup>(4)</sup> Voy. sur cette controverse, certains auteurs affirmant que la réparation en nature devrait aussi être privilégiée en matière de troubles de voisinage, S. STIJNS et H. VUYE, *Burenhinder, op. cit.*, n° 279.

<sup>(5)</sup> Voy., sur ce point, S. STIJNS et H. VUYE, *Burenhinder, op. cit.*, nos 148 et 280.

en capital, solution qui présente davantage de souplesse<sup>(6)</sup>. Quant aux mesures en nature, mentionnons, à titre exemplatif, que le juge de paix de Waremmes envisage – même si, finalement, il ne l'ordonne point, faute d'avoir constaté un trouble excessif – le déplacement d'une machine à lessiver ou encore l'érection d'une palissade entre les deux propriétés<sup>(7)</sup>, que le magistrat de Tielt contraint le carillonneur à respecter le règlement horaire prévu<sup>(8)</sup>, que la cour d'appel de Bruxelles confirme que la destruction partielle non exagérée d'une construction massive constitue la compensation adéquate, en sus d'une indemnité pour le trouble passé<sup>(9)</sup> ou encore que le tribunal civil de Bruges ordonne des travaux de nettoyage à la suite de la fuite d'une citerne à mazout<sup>(10)</sup>.

## II. QUI DOIT COMPENSER ?

L'obligation de compenser le trouble excessif de voisinage est une obligation personnelle qui pèse sur la personne titulaire d'un attribut du droit de propriété sur un bien au moment où le fait générateur du trouble s'y réalise<sup>(11)</sup>. Peu importe que l'inconvénient subi par la victime n'apparaisse qu'ultérieurement, et notamment après la transmission du bien générateur du trouble à un tiers. En d'autres termes, la cession de l'immeuble à l'origine du trouble n'implique pas un transfert de l'obligation de compenser du propriétaire originaire au tiers acquéreur. C'est à cette conclusion que fut amenée la Cour de cassation au terme d'un premier arrêt du 23 décembre 1971<sup>(12)</sup> ; elle y apporta toutefois une nuance dans un deuxième arrêt du 17 novembre 1995<sup>(13)</sup> par lequel, sans remettre en cause le caractère personnel de l'obligation de compenser, elle précisa que si l'actuel propriétaire du bien a contribué à la réalisation ou à la *pérennité* du dommage résultant pourtant d'un comportement du précédent propriétaire, il doit en supporter les conséquences. Relativement à l'espèce soumise à la Cour dans cette seconde affaire, S. Boufflette note que « si l'action

(6) Voy., à propos de la rente, not. J. HANSENNE, *Précis, Les biens, op. cit.*, n° 838, p. 821 *in fine*; H. VUYE, « Fundamentele regels en recente tendensen inzake burenhinder », *op. cit.*, pp. 26 et 27.

(7) Voy. J.P. Waremmes, 30 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1240.

(8) Voy. J.P. Tielt, 28 juin 2000, *R.G.D.C.*, 2000, p. 423, le magistrat ajoutant d'ailleurs que seul un franc peut être réclamé pour le trouble passé, un plus grand dommage n'étant pas établi; voy. aussi Civ. Bruxelles, 25 novembre 2004, *Res jura imm.*, 2006, p. 274, interdisant à un voisin d'exercer son activité musicale entre 19 heures et 8 heures du matin chaque jour, les dimanches et jours fériés.

(9) Voy. Bruxelles, 10 juin 2003, *R.W.*, 2006-2007, p. 450.

(10) Voy. Civ. Bruges, 13 septembre 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 430.

(11) Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage: de l'équilibre entre protection et limitation », in *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, sous la direction de P. LECOCQ et P. LEWALLE, Commission Université-Palais, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2005, vol. 78, p. 252.

(12) Cass., 23 décembre 1971, inédit mais cité par Y. HANNEQUART in *Le droit de la construction*, et Cass., 20 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1014.

(13) Cass., 17 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1997, p. 274.

avait également été dirigée contre le précédent propriétaire du terrain litigieux, une condamnation *in solidum* aurait certainement pu être prononcée»<sup>(14)</sup>.

À propos du droit à la compensation, à présent, notons qu'il est également personnel et peut donc être invoqué même après la perte de la qualité de propriétaire ou d'occupant du fonds préjudicié<sup>(15)</sup>. C'est en ce sens que s'est, en effet, exprimée notre Cour suprême<sup>(16)</sup> en cassant une décision qui refusait à une personne le droit d'être indemnisée du préjudice subi dans la mesure où elle ne disposait plus de la qualité de propriétaire au moment de l'intentement de l'action, en concluant à un défaut d'intérêt dans son chef.

### III. QUE COMPENSER ? QUANTITÉ DE LA JUSTE ET ADÉQUATE COMPENSATION

Quant à l'étendue de la compensation, elle sera précisée avec de plus en plus de nuances et d'affinements par la Cour de cassation, bien que son principe fondateur reste inchangé : il s'agit, en effet, de mettre fin à une rupture d'équilibre entre fonds voisins, la compensation ne pouvant porter que sur ce qui excède la limite des inconvénients normaux<sup>(17)</sup>, puisqu'il s'agit de sanctionner un trouble qui serait excessif – cette définition ne permettant évidemment pas à un propriétaire de refuser de subir le moindre préjudice dû à l'aménagement d'une parcelle voisine<sup>(18)</sup>.

Si l'auteur du trouble doit à la victime une «juste et adéquate» compensation destinée à rétablir l'équilibre, cette indemnisation ne peut, en principe, conduire à des résultats équivalents à ceux qu'eût permis une action fondée, non sur la théorie des troubles de voisinage, mais sur l'article 1382 du Code civil consacrant le droit commun de la responsabilité délictuelle. Cette disposition impose, en effet, la réparation intégrale du préjudice subi à la suite d'un fait fautif<sup>(19)</sup>. Pour reprendre les termes utilisés par J. Dabin, «l'action fondée sur l'article 1382 donne droit à réparation pour le moindre dommage ; en

<sup>(14)</sup> Voy. S. BOUFFLETTE, «La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation», *op. cit.*, p. 253.

<sup>(15)</sup> *Ibid.*

<sup>(16)</sup> Cass., 28 juin 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1243.

<sup>(17)</sup> Voy. P. LECOCQ, «Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi?», in *Les troubles de voisinage - quatre points de vue*, Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007/3, pp. 30 à 45, spéc. n° 25 ; Cass., 23 novembre 2000, *Pas.*, 2000, p. 1789.

<sup>(18)</sup> Voy. en ce sens, Liège, 20 juin 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p. 839, explicité ci-après.

<sup>(19)</sup> Voy. J. HANSENNE, *Précis, Les biens, op. cit.*, t. II, p. 821 ; J.-P. VERGAUWE, *Les relations de voisinage*, Larcier, Bruxelles, 2008, p. 179 – ce dernier auteur ajoutant que «la réparation du préjudice sera, en théorie, moins complète que celle offerte sur le recours fondé sur l'article 1382 du Code civil. En effet, le trouble anormal de voisinage ne sera réparé que dans la stricte mesure de la rupture de l'équilibre préexistant, compte tenu des relations de voisinage et des inconvénients ordinaires de celui-ci» ; précisons que nous aurions de loin préféré l'emploi des substantifs «compensation» et «trouble» en lieu et place de ceux de «réparation» et «préjudice».

revanche, l'action fondée sur l'article 544 ne permet l'indemnisation que pour l'excès de dommage, c'est-à-dire ce qui excède la limite des inconvénients normaux<sup>(20)</sup>. En d'autres termes, lorsqu'une faute est établie, son auteur est appelé à réparer la totalité du dommage en lien causal avec cette faute, tandis que sur la base de la théorie des troubles de voisinage, on prend en considération un événement à la source d'un trouble excessif et l'idée est de compenser l'égalité rompue par ce trouble<sup>(21)</sup>. Au-delà de cette distinction, de principe, entre réparation et compensation, la question que nous nous proposons d'examiner plus avant est la suivante: le juge peut-il prononcer l'interdiction absolue de l'activité perturbatrice?

#### IV. L'INTERDICTION ABSOLUE DE L'ACTIVITÉ À L'ORIGINE DE L'INCONVÉNIENT EXCESSIF: ANALYSE COMPARATIVE DES ARRÊTS DE LA COUR DE CASSATION DU 14 DÉCEMBRE 1995 ET DU 8 FÉVRIER 2010

##### A. Arrêt du 14 décembre 1995<sup>(22)</sup>

###### I. Décision attaquée

Selon le juge de paix de Saint-Trond et, en appel, le tribunal de première instance d'Hasselt, le fait de jouer de la batterie dans l'habitation des demandeurs en cassation «entraîne un dérangement énorme et un bruit particulièrement énervant», causant un trouble excédant les inconvénients ordinaires du voisinage devant être supportés entre voisins et entraînant, partant, une rupture de l'équilibre établi entre les propriétés voisines. Rappelant implicitement la distinction entre réparation intégrale et juste et adéquate compensation, les juridictions de fond concluent qu'aucun acte illicite, constitutif d'une faute, ne peut être reproché aux demandeurs, avant de décider – un peu simplement sans doute – qu'en vue de rétablir l'équilibre rompu, il sera fait interdiction «aux demandeurs, à leur fils ou à tout autre membre de la famille de jouer ou de s'exercer à jouer de la batterie ou de tout instrument assimilé dans leur habitation», sous peine d'une astreinte de 5 000 francs par infraction à cette interdiction.

<sup>(20)</sup> Voy. J. DABIN, «Le recours du propriétaire tenu d'indemnisation pour trouble de voisinage contre l'entrepreneur en cas de faute de celui-ci», obs. sous Cass., 14 juin 1968, *R.C.J.B.*, 1968, p. 396.

<sup>(21)</sup> Voy. J. HANSENNE, «L'abus de droit et les troubles de voisinage», in *Chronique de droit à l'usage des Juges de paix et de police*, Éd. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, cahier n° 38, 2003, p. 19.

<sup>(22)</sup> Cass., 14 décembre 1995, *Bull. cass.*, 1996, p. 1163, note P. HENRY, «La juste compensation des troubles de voisinage: la fin d'une controverse?»; *A.J.T.*, 1996, p. 525, note S. SNAET, «De sanctie bij burenhinder veroorzaakt door een niet-foutieve gedraging»; *R.G.A.R.*, 1998, n° 12979; *Pas.*, 1996, I, 1163.

## 2. Griefs

Les demandeurs soutenaient en terme de pourvoi que, dans la mesure où le trouble dénoncé est causé par un exercice non fautif du droit de propriété, le rétablissement de l'équilibre rompu entre les droits des propriétaires voisins ne peut donner lieu qu'à une juste et adéquate compensation ne portant pas atteinte à la manière licite d'exercer le droit de propriété. Ils ajoutaient en substance que ladite compensation ne vise nullement la réparation intégrale, si bien qu'en se fondant sur la seule constatation d'une rupture de l'équilibre entre des propriétés voisines, et après avoir souligné que les agissements reprochés aux demandeurs n'étaient pas fautifs, le jugement attaqué ne pouvait pas interdire totalement l'exercice licite que les demandeurs faisaient de leur droit de propriété, au risque d'excéder de la sorte les limites d'une juste et adéquate compensation.

## 3. Conclusions de l'avocat général Bresseleers

L'avocat général s'est montré favorable à une cassation du jugement entrepris, estimant que «si l'interdiction complète d'un comportement n'est pas en soi une mesure illégitime, le juge, en interdisant l'activité non fautive et le désagrément litigieux dans la mesure où il dépasse les inconvénients normaux de voisinage, renverse purement et simplement le déséquilibre dénoncé, créant en conséquence un nouveau déséquilibre»<sup>(23)</sup>. Partant, il concluait en précisant que le jugement attaqué lui semblait interdire aux demandeurs, de façon illégitime, une des facettes de l'exercice de leur droit de propriété et constituait, ce faisant, une violation de l'article 544 du Code civil, en ce que «permettre la suppression totale de l'activité perturbatrice reviendrait à confondre compensation et réparation intégrale, le juge créant par là une nouvelle rupture d'équilibre»<sup>(24)</sup>.

## 4. Décision de la Cour<sup>(25)</sup>

Suivant cet avis, la Cour trancha comme suit: «lorsque le trouble a été causé par un fait non fautif, la juste et adéquate compensation rétablissant l'équilibre rompu, ne peut consister en l'interdiction absolue de ce fait, même si, selon le juge du fond, l'interdiction absolue est la seule manière de rétablir l'équilibre rompu». La Cour casse ainsi le jugement attaqué qui, tout en confirmant que le fait de jouer de la batterie n'était pas illicite, constatait qu'il excédait en l'espèce les inconvénients normaux de voisinage et décidait partant

<sup>(23)</sup> Extrait des conclusions de l'avocat général Bresseleers, *Arr. Cass.*, 1995, II, p. 1126.

<sup>(24)</sup> *Ibid.*

<sup>(25)</sup> Cass., 14 décembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 966, note P. HENRY, «La juste compensation des troubles de voisinage: la fin d'une controverse?» ; *R.W.*, 1996-1997, p. 188 ; *Bull. cass.*, 1996, p. 1163 ; *A.J.T.*, 1996, p. 525, note S. SNAET, «De sanctie bij burenhinder veroorzaakt door een niet-foutieve gedraging» ; *R.G.A.R.*, 1998, p. 12979.

d'interdire aux demandeurs, à leur fils ou à tout autre membre de la famille de jouer de cet instrument ; cette décision prive, selon la Cour, les demandeurs en cassation « de la jouissance de leur propriété » (*sic*).

### 5. Portée pratique de cet arrêt

La théorie des troubles de voisinage repose sur le postulat que la vie en société génère quantité d'inconvénients qui doivent être supportés par tout un chacun, pour autant qu'ils ne dépassent pas la norme de ce qui est acceptable<sup>(26)</sup>. Le corollaire de la distinction, parfois encore méconnue par les juridictions de fond<sup>(27)</sup>, entre « réparation intégrale » et « compensation du seul excès » réside dans le fait que la sanction fondée sur la théorie des troubles de voisinage ne peut, *en principe*, constituer en une interdiction totale de l'activité perturbatrice. Cette précision apportée par l'arrêt précité de 1995 fut, en général, assimilée par les juridictions de fond, devant parfois user d'inventivité pour permettre le respect de ce précepte. Ainsi, le juge de paix de Zomergem décida-t-il, avec ingéniosité, qu'un coq peut demeurer sur le fonds troublant s'il ne chante que de 7 à 22 heures, une couverture foncée devant être posée sur sa cage le reste du temps<sup>(28)</sup>.

Selon J. Hansenne, l'idée qui doit dominer la démarche du juge est de rétablir un équilibre, la solution à retenir ne pouvant pas conduire à la création d'un déséquilibre en sens inverse<sup>(29)</sup>. Au regard de la jurisprudence, il admet toutefois qu'il n'est pas toujours aisé de prononcer une juste et adéquate compensation, sans ordonner une interdiction absolue du fait générateur du trouble dénoncé. Ainsi, note-t-il que plusieurs magistrats ont décidé du retour au *statu quo ante* (en ordonnant l'enlèvement de moteur bruyant, d'une citerne à mazout située à courte distance d'une fenêtre, l'expulsion (par voie d'huissier) d'un coq bruyant ou encore l'éloignement d'un chien aboyant exagérément en pleine ville) tandis que d'autres parviennent à ordonner une compensation tout en nuances, en évitant de prononcer une interdiction totale de l'événement à l'origine du trouble excessif<sup>(30)</sup>. Et l'auteur de conclure en ajoutant : « s'il nous faut émettre une opinion, nous dirons qu'il faut laisser au juge la plus grande liberté d'appréciation en cette matière, de manière à lui permettre de décou-

(26) Voy. S. BOUFFLETTE, « La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation », *op. cit.*, p. 254.

(27) Voy. N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence, 1989-1998, Les Biens », *op. cit.*, p. 346.

(28) J.P. Zomergem, 8 août 1997, *T.G.R.*, 1997, p. 218.

(29) Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, t. II, pp. 281 et s.

(30) Voy. Bruxelles, 6 octobre 1999, *R.G.A.R.*, 2001, n° 13337 ; voy. encore à propos de l'inévitable problème du trouble causé par des plantations, Civ. Bruxelles, 13 novembre 2001, *J.T.*, 2001, p. 275 (décision commentée ci-après).

vrir le meilleur moyen, quel qu'il soit, d'en revenir, à l'équilibre rompu. C'est sagesse élémentaire, nous semble-t-il»<sup>(31)</sup>.

P. Lecocq souligne, quant à elle, l'immense pouvoir d'appréciation laissé au juge, en cette matière<sup>(32)</sup> et épingle parmi d'autres<sup>(33)</sup>,

- la décision du juge de paix de Tournai qui rappelle qu'il faut toujours veiller à ce que la compensation ordonnée ne crée pas un déséquilibre en sens inverse tout en affirmant – un peu librement estime l'auteur – que la juste et adéquate compensation peut consister en « l'arrêt des activités génératrices des dommages excessifs, en l'adoption de mesures adéquates tendant à les supprimer ou encore en la condamnation au paiement d'une indemnité compensatoire » ;
- et l'attitude du magistrat cantonal de Charleroi confronté aux aboiements incessants d'un chien qui, après avoir précisé qu'il pourrait ordonner l'expulsion du chien – mesure radicale s'il en est –, opte pour le paiement d'une indemnité mensuelle à la victime du trouble jusqu'à ce que les « dispositions nécessaires » pour faire cesser les aboiements aient été adoptées.

P. Lecocq note aussi que le recours à une compensation entraînant l'interdiction absolue de l'activité génératrice du trouble n'a pas disparu de l'arsenal de mesures adoptées par les magistrats appelés à « sanctionner » une application de la théorie des troubles de voisinage<sup>(34)</sup>. Ainsi, cite-t-elle encore un jugement du tribunal de première instance de Bruges<sup>(35)</sup> qui décide de la démolition pure et simple d'antennes gsm génératrices d'un trouble jugé excessif, en soulignant – non sans ironie – que selon le tribunal, « il ne s'agit pas de prononcer l'interdiction absolue de l'activité perturbatrice puisque, dès que les parties en litige auront trouvé le moyen d'exercer l'activité sans trouble excessif, celle-ci pourra reprendre »<sup>(36)</sup>. Dans la même veine, nous constatons que le juge de paix d'Eghezée n'hésite pas, quant à lui, à ordonner l'éloignement d'un chien de

<sup>(31)</sup> Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, t. II, p. 823.

<sup>(32)</sup> Voy. P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi? », in *Les troubles de voisinage - quatre points de vue, op. cit.*, p. 33.

<sup>(33)</sup> Voy. encore les décisions citées par P. LECOCQ, « Troubles de voisinage. Synthèse et actualités », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, sous la direction de P. LECOCQ, Commission Université-Palais, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2008, vol. 104, p. 116.

<sup>(34)</sup> *Ibid.*

<sup>(35)</sup> Civ. Bruges, 4 février 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 508, note F. BAUDONCQ.

<sup>(36)</sup> Voy. P. LECOCQ, « Troubles de voisinage : qui, comment et pourquoi? », in *Les troubles de voisinage - quatre points de vue, op. cit.*, pp. 36 et 37; elle ajoute, concernant cette dernière décision du tribunal civil de Bruges, que « les différents commentateurs n'ont guère été convaincus par ce raisonnement » (voy. S. BOUFFLETTE, « Troubles de voisinage et environnement : une histoire d'antagonismes et de complémentarités », in *Entreprises, responsabilités et environnement* (X. THUNIS et Fr. TULKENS dir.), Mechelen, Kluwer, 2004, n° 58 et F. BAUDONCQ, « Van GSM-manie naar mobilofobie? », *R.G.D.C.*, 2003, pp. 513 à 518, spéc. n° 6), même pas les plus accommodants (ainsi, H. VUYE, qui approuve la décision du tribunal sur bien des points, considère néanmoins que le juge a, en l'espèce, bel et bien ordonné une réparation intégrale)».



race berger écossais, aussi effrayant que violent, supprimant ainsi purement et simplement l'origine du trouble<sup>(37)</sup>.

## B. Arrêt du 8 février 2010<sup>(38)</sup>

### I. Décision attaquée

Les défendeurs sollicitent l'entérinement des conclusions de l'expert judiciaire qui préconise l'abattage pur et simple des 11 pins sylvestres litigieux, dont 10 sont plus que trentenaires. L'abattage de ces arbres est préconisé par l'expert au motif que leurs branches surplombent partiellement le bien voisin (soit une allée carrossable) et qu'un élagage partiel de ces arbres est inadapté pour les espèces de pins concernées et aurait pour conséquence «un dépérissement rapide à court terme des pins». Le tribunal de Nivelles estime comme le premier juge qu'il faut abattre ces arbres, la solution préconisée par l'expert étant la seule qui s'impose compte tenu de l'essence de ces arbres et du trouble excessif subi par les défendeurs, lequel consiste notamment en un risque – non hypothétique<sup>(39)</sup> – pour la sécurité des personnes et des biens. Les juges d'appel retiennent sur la base du rapport d'expertise, non contesté sur ce point, que la seule solution susceptible d'empêcher le trouble anormal du voisinage consiste en un élagage des pins mais dont l'effet est tel que, provoquant pour des raisons scientifiques propres, leur dépérissement, leur abattage intégral est inévitable. Le tribunal estime en outre que quoi qu'en disent les demandeurs, même à la campagne, le dommage subi par les défendeurs est anormal et excessif et rompt, partant, l'équilibre entre les propriétés voisines (au sens de l'article 544 du Code civil).

### 2. Grief

Le moyen, en sa 2<sup>e</sup> branche, est fondé sur la jurisprudence issue de l'arrêt du 14 décembre 1995 ayant consacré, selon les demandeurs, l'impossibilité de principe pour les juridictions de fond de prononcer l'interdiction absolue de l'événement à l'origine du trouble.

Il est rédigé en ces termes: «La juste et adéquate compensation rétablissant l'équilibre rompu ne peut jamais consister en l'interdiction absolue du fait non fautif qui cause le trouble, même si, selon le juge du fond, l'interdiction absolue est la seule manière de rétablir l'équilibre rompu». Cette compensation ne peut être constituée que par l'interdiction du dépassement de cet équilibre.

<sup>(37)</sup> J.P. Eghezée, 9 février 1998, *J.J.P.*, 1999, p. 138.

<sup>(38)</sup> Cass., 8 février 2010, *R.G.A.R.*, 2010, p. 14630; *Larcier Cass.*, 2010/5, p. 110.

<sup>(39)</sup> «Ce risque ayant été relevé par le rapport de l'expert et par l'incident survenu le 19 janvier 2007: ce jour-là, le sommet d'un des pins sylvestres litigieux, jouxtant la propriété des [défendeurs], s'est cassé et a chuté sur un arbre voisin, ce dernier ayant dû être abattu», nous dit l'arrêt; voy. Cass., 8 février 2010, précité.

### 3. Conclusions de l'avocat général J.-M. Genicot<sup>(40)</sup>

L'avocat général près la Cour énonce, dans un premier temps, que les mesures de compensation tendant à effacer les dépassements de la limite des inconvénients normaux de voisinage ne peuvent consister en une interdiction absolue du « trouble », – par définition jugé non fautif –, même si cette interdiction est la seule manière de véritablement rétablir l'équilibre rompu ; rappelant en cela, la jurisprudence antérieure de la Cour et son arrêt du 14 décembre 1995<sup>(41)</sup>. Il poursuit d'ailleurs en reproduisant les propos de l'avocat général Bresseleers, appelé à s'exprimer sur la question juste avant cet arrêt de cassation : « permettre la suppression totale de l'activité perturbatrice non fautive reviendrait à confondre compensation et réparation intégrale, le juge créant par là une nouvelle rupture de l'équilibre »<sup>(42)</sup>. Il ajoute ensuite que, selon lui, « c'est donc à l'aune de la création d'un nouveau déséquilibre « inverse », qu'il convient d'apprécier la portée exacte de l'impossibilité de prononcer l'interdiction absolue du trouble, même si cette interdiction est la seule manière de véritablement rétablir l'équilibre rompu »<sup>(43)</sup>. Son idée est qu'il suffit de constater qu'une interdiction n'emporte pas un déséquilibre « inverse » pour admettre celle-ci, puisqu'une des conditions de son exclusion fait alors défaut.

Relativement au cas d'espèce qui lui est soumis, il estime que « la seule solution susceptible d'empêcher le trouble anormal de voisinage consiste en un élagage des pins dont l'effet serait, pour des raisons scientifiques propres à cette espèce d'arbres, leur dépérissement ; ce faisant, leur abattage intégral est inévitable »<sup>(44)</sup>. Sur la question de savoir si l'éradication des épineux trentenaires en litige est (ou non) de nature à créer un nouveau déséquilibre au préjudice des demandeurs en cassation, l'avocat général répond, en substance, par la négative estimant que la viabilité de ces arbres est conditionnée au maintien du trouble anormal de voisinage dont se plaignent les défendeurs – puisqu'il n'est pas possible de compenser le trouble sans supprimer les arbres – et qu'en outre, l'abattage préconisé par l'expert n'interdit pas aux demandeurs de procéder à une reconfiguration arborée de leurs fonds, à leur meilleure convenance et conformément aux règles applicables, sans créer, de ce fait, « un nouveau déséquilibre inversé »<sup>(45)</sup>.

<sup>(40)</sup> Disponibles sur [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>(41)</sup> Cass., 14 décembre 1995, précité.

<sup>(42)</sup> Extrait des conclusions de l'avocat général Bresseleers, (précitées), *Arr. Cass.*, 1995, II, p. 1126.

<sup>(43)</sup> Extrait des conclusions de l'avocat général Genicot, disponibles sur [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>(44)</sup> *Ibid.*

<sup>(45)</sup> *Ibid.*

#### 4. Décision de la Cour sur cette 2<sup>e</sup> branche

La Cour commence par rappeler toute une série de constatations en fait formulées, tant par le magistrat cantonal, qu'en appel par le tribunal civil de Nivelles. Ainsi, note-t-elle que :

- le jugement attaqué constate que les pins litigieux, plantés sur le fonds des demandeurs en cassation, à proximité de la limite séparative des fonds, causent aux défendeurs un dommage qui rompt l'équilibre entre les propriétés voisines ;
- l'expert judiciaire estime que l'élagage ou l'émondage des branches surplombant le fonds des défendeurs, mesure inadaptée à cette espèce d'arbres, « aurait pour conséquence leur dépérissement rapide » et qu'en vue « d'éviter des interventions partielles irrémédiables à moyen terme, d'éradiquer l'évolution des désordres pour l'habitation ainsi que des troubles de la zone carrossable et de sécuriser les lieux, il est plus indiqué » d'abattre ces pins ;
- et enfin que le tribunal considère, sur la base du rapport de cet expert, que l'abattage est la seule solution « qui s'impose, compte tenu de l'essence de ces arbres et du dommage subi » par les défendeurs, les travaux réalisés par les demandeurs après la prononciation du jugement entrepris n'étant « pas de nature à remédier à tous les dommages dont se plaignent les défendeurs » mais seulement à éviter qu'à l'avenir ceux-ci en subissent d'autres du même ordre.

Et la Cour de décider qu'en condamnant pour ces motifs, les demandeurs en cassation, à cette compensation, « le jugement attaqué, *qui ne les prive pas du droit d'avoir sur leur fonds des plantations qui ne causent pas aux défendeurs un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage*<sup>(46)</sup>, ne viole pas » l'article 544 du Code civil. Il semble que l'élément déterminant, pris en compte par la Cour pour rejeter le pourvoi – aux motifs que le jugement attaqué ne prononce pas une interdiction absolue du fait non fautif à l'origine du trouble excessif *engendrant un nouveau déséquilibre inverse*<sup>(47)</sup> – soit fondé sur la constatation que l'abattage ordonné n'entraîne pas une interdiction subéquente de replanter des végétaux ligneux, après éradication des pins litigieux.

### C. Conclusion

L'analyse de ces deux arrêts consécutifs ne conduit pas, nous semble-t-il, à un revirement – à proprement parler – de la jurisprudence de notre Cour suprême. L'idée qui persiste est celle d'une juste et adéquate compensation spécifiquement adaptée à un cas d'espèce donné et visant à rétablir l'équilibre rompu

<sup>(46)</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>(47)</sup> C'est encore nous qui soulignons.

entre les fonds voisins. Ainsi que le présentait J. Hansenne<sup>(48)</sup>, il existe, par essence, des hypothèses où le magistrat est confronté à des circonstances de fait telles qu'une compensation proportionnée ne pourra qu'aboutir à l'interdiction absolue de l'événement à l'origine du trouble excessif. La Cour de cassation, confrontée à une telle réalité semble alors admettre le prononcé d'une interdiction absolue à condition de satisfaire à une exigence supplémentaire, à savoir que l'interdiction prononcée n'entraîne pas un déséquilibre en sens inverse. En soutien de cette idée, premièrement, nous notons que l'avocat général Bresseleers écrivait, déjà, avant le premier arrêt du 14 décembre 1995 que « l'interdiction complète d'un comportement n'est pas en soi une mesure illégitime »<sup>(49)</sup>. Deuxièmement, nous rappellerons que l'avocat général Genicot, appelé à se prononcer avant l'arrêt de rejet du 8 février 2010, expose expressément qu'à son sens « c'est à l'aune de la création d'un nouveau déséquilibre « inverse », qu'il convient d'apprécier la portée exacte de l'impossibilité de prononcer l'interdiction absolue du trouble »<sup>(50)</sup>, estimant qu'il suffit de constater qu'une interdiction n'emporte pas un déséquilibre « inverse » pour l'admettre. Enfin, troisièmement, il nous semble possible de tirer argument du fait que la Cour, pourtant habituée à s'exprimer le plus succinctement possible, prend la peine de préciser que le jugement dont pourvoi, en ce qu'il « ne prive pas les demandeurs du droit d'avoir sur leur fonds des plantations qui ne causent pas aux défendeurs un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage », ne viole pas l'article 544 du Code civil. Cet attendu, lu à la lumière des conclusions précitées de l'avocat général Genicot – qui, pour rappel, souligne que l'abattage préconisé par l'expert n'interdit pas aux demandeurs de procéder à une reconfiguration arborée de leurs fonds, à leur meilleure convenance et conformément aux règles applicables, sans pour autant créer un « déséquilibre inversé » –, nous paraît particulièrement éclairant quant aux intentions de la Cour de peaufiner encore sa position.

Il nous semble donc raisonnable de conclure que ce dernier arrêt s'inscrit dans une démarche d'affinement et de précision des contours du concept de « juste et adéquate compensation », né sous la plume de la Cour elle-même. La conséquence pratique de cette dernière décision nous semble aller dans le sens d'un nouvel élargissement du pouvoir d'appréciation de juge du fond, en la matière; l'arsenal des mesures auxquelles il peut avoir recours continue de s'étendre pour épouser mieux encore les circonstances de fait.

<sup>(48)</sup> Voy. J. HANSENNE, « L'abus de droit et les troubles de voisinage », *op. cit.*, pp. 22 et 23; cet auteur s'exprime, en effet, comme suit : « Sans doute, dans les exemples repris, était-il possible de compenser le dommage excessif autrement qu'en interdisant totalement l'usage d'une batterie (voy. par ex., Mons, 7 novembre 1990, *J.L.M.B.*, 1991, p. 41 : limitation de l'utilisation d'un carillon) ou en ordonnant l'arrachage d'arbres. Toutefois, si le principe de l'interdiction de prononcer l'arrêt absolu de l'activité intempestive devait se généraliser (au nom du droit de jouir de sa propriété, s'il vous plaît !), on ne peut que plaindre les juges de paix qui se trouveraient désormais aux prises avec des animaux brailards. Que nous sachions la muselière pour caille n'a pas encore été inventée (...) ».

<sup>(49)</sup> Extrait des conclusions de l'avocat général Bresseleers, *Arr. Cass.*, 1995, II, p. 1126.

<sup>(50)</sup> Extrait des conclusions de l'avocat général Genicot, disponibles sur [www.cass.be](http://www.cass.be).

Pour le praticien, cette précision nouvelle apportée par la Cour risque, toutefois, de constituer une difficulté supplémentaire entravant sa mission de conseil notamment quant à la prévisibilité du résultat qui pourra être atteint..., la casuistique propre à la matière et l'affinement, toujours plus grand, des notions qui définissent le champ d'application de la théorie des troubles de voisinage ne débouchant pas toujours sur un renforcement de la sécurité juridique.

Concluons, pour illustrer notre propos, par un parallèle entre trois décisions rendues récemment en matière de plantations à l'origine d'un trouble excessif et dont les solutions, bien que radicalement différentes, nous semblent être d'intelligentes mises en œuvre, au regard des éléments concrets, du concept de juste et adéquate compensation.

Notons, d'abord, le jugement du tribunal civil de Nivelles, à l'origine de l'arrêt du 8 février 2010, qui a pris en compte le fait que les pins litigieux n'étaient ni susceptibles d'un élagage, ni d'un étêtage – mesures qui les auraient transformés en simples troncs et auraient inévitablement entraîné leur dépérissement – avant de conclure à leur abatage, puisque leur viabilité était conditionnée au maintien du trouble excessif dénoncé.

Souignons, ensuite, l'arrêt de la cour d'appel de Liège, rendu le 20 juin 2002<sup>(51)</sup>, qui prononce l'abatage d'une partie seulement des arbres du voisin, à savoir ceux qui – selon l'expert désigné en instance – privent l'habitation des demandeurs originaires de tout ensoleillement les jours les plus courts de l'année.

Terminons, en évoquant l'intéressant exemple fourni par une décision du tribunal de première instance de Bruxelles du 13 novembre 2000<sup>(52)</sup>, saisi par des demandeurs, qui se plaignent que plusieurs arbres de haute tige plantés dans le jardin des défendeurs (en particulier, un chêne et six conifères) empêchent le soleil de pénétrer dans leur jardin et dans leur maison, dans la mesure où ces arbres ne sont pas, selon eux, maintenus à une hauteur raisonnable. L'expert désigné conclut que l'ombre des arbres litigieux est gênante le matin pendant tout l'hiver, présente toute l'année à l'heure de midi et, dans une moindre mesure, entre avril et août. Le tribunal en déduit que le jardin et une partie de l'habitation des plaignants sont anormalement privés de lumière aux périodes les plus sombres de l'année et condamne dès lors le propriétaire perturbateur à procéder à l'élagage et l'étêtage<sup>(53)</sup>, si nécessaire, du chêne et des thuyas de manière à maintenir le premier à une hauteur de 9 mètres et les seconds à une hauteur de 4 mètres. Ce faisant, il considère que ce mode de réparation n'interdit pas au propriétaire des arbres de disposer d'un jardin arboré mais permet de maîtriser l'ampleur de la végétation de telle sorte que la zone d'ombre qu'elle projette soit plus limitée.

<sup>(51)</sup> Liège, 20 juin 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p. 839; décision citée par P. LECOCQ, « Troubles de voisinage: qui, comment et pourquoi? », in *Les troubles de voisinage - quatre points de vue, op. cit.*, p. 32.

<sup>(52)</sup> Civ. Bruxelles, 13 novembre 2000, *J.T.*, 2001, p. 275 cité, notamment, par J.-P. VERGAUWE, *Les relations de voisinage, op. cit.*, pp. 221 à 223.

<sup>(53)</sup> En précisant que cet élagage devra être effectué deux fois par an, sous peine d'astreinte.