

# Droit des biens et société: de certaines influences

Pascale LECOCQ

Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Liège

## ◆ TABLE DES MATIÈRES ◆

Introduction	195
§ 1. Les troubles de voisinage	196
§ 2. Usufruit et grosses réparations	204



## INTRODUCTION

1. Choisir un thème du droit des biens qui se prêtât, dans une brève dissertation, à une analyse intéressant le juriste dans sa vie professionnelle et qui présentât une certaine note d'actualité ne fût pas chose aisée. Le Livre II du Code civil ayant connu, reconnaissons-le, peu de modifications formelles<sup>(1)</sup>, la tentation était grande – et certains y cèdent volontiers – de choisir l'une ou l'autre question relative à ces « nouveaux biens » que seraient, entre autres, les quotas, les organes humains, les biens dits de l'environnement, ..., de privilégier l'examen de la propriété intellectuelle, ou encore de se tourner vers la dernière grande réforme du Livre II du Code civil, celle de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Outre que ces domaines ne manquent pas d'être récemment et régulièrement traités, il nous paraît que c'est des mutations cachées profondes du droit des biens qu'il importe aussi de parler. Nous l'avons déjà écrit : même si le besoin de certaines adaptations se fait certes

---

<sup>(1)</sup> Voy., e.a., P. LECOCQ, «Le Code Napoléon, un modèle conservé», in *Code civil et modèles. Des modèles du Code au Code comme modèle* (Th. REVET dir.), Paris, L.G.D.J., 2005, pp. 437-470, spéc. n° 15 ; voy. aussi J.-L. THIREAU, «La propriété du code civil: modèles et anti-modèles», in *Code civil et modèles. Des modèles du Code au Code comme modèle, op. cit.*, pp. 157-174, spéc. n° 26.

sentir<sup>(2)</sup>, le droit des biens évolue aussi en douceur et se modernise, besoins de la pratique aidant<sup>(3)</sup>.

2. Les matières traditionnelles du droit des biens sont évidemment perméables aux phénomènes sociétaux contemporains. Ainsi, diverses recherches opérées au sein de l'Unité de droit des biens<sup>(4)</sup> nous ont conduit à déceler dans certaines évolutions jurisprudentielles et doctrinales des traces de ce désir actuel et répandu de responsabilisation ... des autres, reflet d'un sentiment ambiant de victimisation. Ce phénomène mérite selon nous que l'on y prête attention si l'on veut éviter qu'il ne se développe outre mesure, au gré des litiges particuliers et au risque de créer finalement de nouvelles injustices. Nous avons donc choisi d'y consacrer quelques lignes et de l'illustrer par deux exemples, selon nous, révélateurs: les troubles de voisinage et, plus brièvement, la question des réparations d'un bien grevé d'un droit d'usufruit.

### § I. LES TROUBLES DE VOISINAGE

3. Le droit de propriété et sa consécration à l'article 544 du Code ont connu et connaîtront encore de profondes évolutions. C'est notamment sur cet article 544 du Code – mais aussi la tradition ainsi que le principe général consacré par l'article 11 (actuellement 16) de la Constitution – que notre Cour de cassation a fondé, dans deux arrêts jumeaux du 6 avril 1960<sup>(5)</sup>, la théorie des troubles du voisinage:

*«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;*

<sup>(2)</sup> Voy., parmi tant d'autres, B. MALLET-BRICOURT et N. REBOUL-MAUPIN, «Droit des biens: panorama 2005», *D.S.*, 2005, spéc. pp. 2353-2354.

<sup>(3)</sup> Voy. P. LECOCQ, «Servitudes: entre tradition et modernité», *J.T.*, 2004, n° spéc. consacré au bicentenaire du Code civil, pp. 284-286.

<sup>(4)</sup> Voy. not. S. BOUFFLETTE (avec collab. 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 coord.), coll. CUP, vol. 78, Bruxelles, Larcier, 2005, pp. 211 et s., n<sup>os</sup> 26-36; M. DESMARE, «Entretien et réparation des obligations du nu-propriétaire», obs. sous Mons, 1<sup>er</sup> mars 2004, *J.L.M.B.*, 2006, à paraître.

<sup>(5)</sup> Cass., 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p. 915 et concl. av. gén. P. MAHAUX.

» *Qu'en effet, portant par là atteinte au droit de propriété du voisin, il doit l'indemniser, conformément à la tradition et au principe général consacré par l'article 11 de la Constitution* »<sup>(6)</sup>.

4. La théorie, de nature sans aucun doute à limiter les prérogatives du propriétaire, est devenue presque tentaculaire<sup>(7)</sup>: qu'il nous suffise de rappeler, par exemple, que si à l'origine l'on sanctionnait des travaux d'aménagement d'un immeuble causant des dégradations matérielles à l'immeuble voisin, la théorie vise aujourd'hui toute utilisation de l'immeuble<sup>(8)</sup> engendrant un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, que l'action fondée sur l'article 544 du Code civil a, à l'heure actuelle, de l'avis unanime, un caractère autonome, que le champ d'application *ratione personae* s'est considérablement élargi et qu'est désormais concerné tout titulaire d'un droit réel ou personnel, légal ou contractuel, concernant l'immeuble générateur ou victime du trouble<sup>(9)</sup>, que la juste et adéquate compensation ne doit compenser que l'excédent du dommage<sup>(10)</sup>, peut consister en des mesures de réparation en nature, sans toutefois que la compensation puisse consister en une interdiction totale de l'activité perturbatrice<sup>(11)</sup>, *etc.*

5. C'est, plus précisément, la définition contemporaine de l'événement perturbateur qui est au centre de notre examen. Au regard des premiers arrêts de la Cour de cassation, la théorie des troubles de voisinage régissait uniquement la rupture d'équilibre entre fonds voisins causée par un fait positif, une action. Dans un arrêt du 7 décembre 1992, la Cour de cassation offrit une nouvelle dimension à la responsabilité pour troubles de voisinage: l'obligation

<sup>(6)</sup> Voy. pour une analyse contemporaine de ces arrêts, Ed. VIEUJEAN, «Examen de jurisprudence (1960 à 1964) – Personnes et biens», *R.C.J.B.*, 1966, n° 64.

<sup>(7)</sup> Voy., sur la théorie des troubles de voisinage, J. HANSENNE, *Précis – Les biens*, Liège, Éditions de la Collection scientifique de la Faculté de droit, 1996, t. II, n° 818-839; C. MOSTIN, *Les troubles de voisinage*, Diegem, Kluwer, 1998; S. STIJNS et H. VUYE, *Zakenrecht*, b. IV, *Burenhinder*, coll. *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, n° 5, Antwerpen, Story-Scientia, 2000; voy. aussi, pour une étude des troubles de voisinage en matière d'environnement, S. BOUFFLETTE, «Troubles de voisinage et environnement: une histoire d'antagonismes et de complémentarités», in «Entreprises, responsabilités et environnement», *Amén.*, 2004, n° spéc., pp. 7-39.

<sup>(8)</sup> Et pourrait même concerner indirectement des meubles (voy. sur cette question, A. JONLET, «Trouble de voisinage et propriété mobilière», note sous Civ. Liège, 24 mars 1998, *Act. dr.*, 1998, pp. 735 et s.).

<sup>(9)</sup> Voy., en général, Cass., 10 janvier 1974, *Pas.*, 1974, I, p. 488; Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 276; Cass., 9 juin 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 1145; et, plus récemment, Liège, 24 avril 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13738; Civ. Namur, 31 janvier 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1517; Gand, 12 septembre 2000, *R.G.D.C.*, 2000, p. 681; voy., pour un locataire, Civ. Hasselt, 12 septembre 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 87; Bruxelles, 1<sup>er</sup> mars 2000, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13287; Anvers, 6 septembre 1999, *R.G.D.C.*, 2000, p. 560; Bruxelles, 18 janvier 1994, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12414, et pour un emphytéote, Civ. Namur, 15 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 643.

<sup>(10)</sup> Voy. Cass., 23 novembre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 380.

<sup>(11)</sup> Voy. Cass., 14 décembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 966, obs. P. HENRY; *A.J.T.*, 1995-1996, p. 525, note S. SNAET.

de compenser incombe à celui qui a provoqué l'inconvénient excessif, non seulement par un fait, mais désormais également par une omission ou un comportement quelconque; elle condamna dès lors au paiement d'une juste et adéquate compensation en raison de l'abstention de pomper des eaux souterraines ayant provoqué l'inondation de bâtiments voisins<sup>(12)</sup>. La Cour de cassation a, depuis lors, fermement maintenu sa position<sup>(13)</sup>, même si de savants auteurs ont, dès le début, condamné cette extension de la théorie des troubles de voisinage<sup>(14)</sup>.

6. Consciente peut-être du champ d'application désormais très large de la théorie, la Cour de cassation a tenté de préciser la question d'abord dans un arrêt du 3 avril 1998, ensuite dans deux arrêts de 1999, respectivement des 12 mars et 18 novembre<sup>(15)</sup>, en posant – sinon expressément du moins implicitement – l'exigence d'imputabilité: «*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>(16)</sup>. Il s'agissait dans les deux cas d'inconvénients excessifs causés par la propagation d'un incendie à un immeuble voisin, incendie d'origine inconnue. Faut-il le souligner, la doctrine, comme la jurisprudence de fond<sup>(17)</sup>, semblent connaître depuis quelque hésitation sur le sens exact de cette «imputabilité». Les commentaires de ces arrêts ont fleuri dans les revues et ouvrages juridiques et il ne convient pas d'en refaire une énième fois l'analyse<sup>(18)</sup>. Il s'agit ici simplement de constater qu'en la matière, la

<sup>(12)</sup> Voy. Cass., 7 décembre 1992, *J.T.*, 1993, p. 473, obs. D. VAN GERVEN.

<sup>(13)</sup> Voy., not., Cass., 17 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1995, p. 274; Cass., 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334, note P. LECOCQ; Cass., 12 mars 1999, *Larc. cass.*, 1999, p. 95; Cass., 18 novembre 1999, *R.W.*, 2000-2001, p. 15.

<sup>(14)</sup> Voy. ainsi J. HANSENNE, *Droit des biens – Actualité en législation, doctrine et jurisprudence (1991-1995)*, CUP, vol. V, Liège, éd. Formation permanente CUP, 10 novembre 1995, spéc. n° 26.

<sup>(15)</sup> Voy. les réf. cit. *supra*, note 13; voy. aussi, cité par J.-Fr. 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 *Zakenrecht/Droit des biens* (P. LECOCQ, B. TILLEMANS et A. VERBEKE dir.), coll. Droit et Entreprise, n° 12, Bruges, La Charte, 2005, pp. 139 et s., spéc. n° 11, note 18), Cass., 24 avril 2003, disponible sur le site de la Cour de cassation.

<sup>(16)</sup> Cass., 12 mars 1999, *Larc. cass.*, 1999, p. 95.

<sup>(17)</sup> Voy. Civ. Tournai, 18 juin 1998, *Bull. ass.*, 1999, p. 691; Anvers, 4 janvier 1999, *Bull. ass.*, 1999, p. 684, note D. de MAESENEIRE; Liège, 24 avril 2002, inédit; voy. *contra*: Civ. Hasselt, 19 septembre 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 87, qui, en même temps, constate que la seule constatation d'un trouble excessif résultant d'un incendie n'est pas suffisante pour ordonner une compensation et, d'autre part, se contente de la qualité de gardien du locataire pour le déclarer responsable des inconvénients excessifs, en rejetant expressément la nécessité d'établir la cause du feu.

<sup>(18)</sup> Voy., not., P. LECOCQ, obs. sous Cass., 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334; D. de MAESENEIRE, note sous Cass., 3 avril 1998, *Bull. ass.*, 1999, p. 89; N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, «Examen de jurisprudence (1989-1998) – Les biens», *R.C.J.B.*, 2000, pp. 309 et s., n° 132; J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, «Overzicht van rechtspraak (1994-2000) – Zakenrecht», *T.P.R.*, 2001, pp. 837 et s., spéc. n° 74; 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*, Bruxelles, Bruylant, 2002, pp. 479 et s.; J.-Fr. ROMAIN, *op. cit.*; S. BOUFFLETTE (avec

terminologie est trompeuse, dès lors, l'expression de la pensée ambiguë, chacun pouvant prétendre déduire des arrêts précités la position qui le séduit.

7. Le terme «trouble» peut en effet signifier tant l'activité ou le comportement perturbateur que l'état qui en résulte. Ainsi, J.-Fr. Romain, dans son récent article relatif à la condition de l'imputabilité dans la théorie des troubles de voisinage<sup>(19)</sup>, énonce les trois conditions de la théorie des troubles de voisinage: il faut un trouble, en tant que fait non fautif, un dommage et un lien causal entre ce trouble et ce dommage, visant par trouble le comportement perturbateur. En revanche, le Procureur général F. Dumon, dans ses conclusions précédant l'arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 1981<sup>(20)</sup>, écrivait: «*il faut évidemment et nécessairement que la personne obligée à compenser le trouble ait, personnellement ou par personne interposée, provoqué le dommage, c'est-à-dire le trouble de voisinage dont on se plaint, par un fait, une omission ou un comportement quelconque, (...)*», assimilant en quelque sorte trouble et dommage. Dans les pourvois ayant donné lieu aux arrêts de notre Cour de cassation de 1960, l'on peut constater que troubles et dommages sont mis sur un pied d'égalité («*(...) troubles ou dommages prétendument occasionnés à la propriété*») et l'arrêt de 1949, précurseur des arrêts de 1960 précités quoique rendu en termes de responsabilité aquilienne, s'exprimait en termes de «*(...) dommage dépassant la mesure normale des inconvénients du voisinage*». L'on peut penser que la Cour de cassation, pour s'écarter définitivement en 1960 de l'article 1382 du Code civil comme fondement de la théorie des troubles de voisinage, préféra, pour désigner le résultat de l'activité perturbatrice, viser le trouble plutôt que le dommage.

8. Par ailleurs, les auteurs semblent unanimes pour distinguer deux choses: d'une part, le lien de causalité entre l'événement perturbateur et le «dommage» et, d'autre part, la fameuse imputabilité de l'événement perturbateur à la personne assignée sur base de la théorie. Pour le premier, la Cour de cassation a ainsi énoncé dans son arrêt du 18 janvier 1990 qu'«*en rejetant la demande pour les motifs qu'il mentionne, sans constater que le dommage, tel qu'il s'est réalisé, se serait aussi produit sans les troubles précités, l'arrêt viole l'article 544 du Code civil*»<sup>(21)</sup>. Dans les arrêts des 3 avril 1998 et 12 mars 1999, nul doute pour les annotateurs que cette causalité était établie, les conséquences de la propagation de l'incendie d'un immeuble à un autre, le «dommage» invoqué, résultant bien de l'incendie. Quant à la seconde, l'imputabilité, qui nous occupe présentement, la doctrine s'accorde à penser qu'il s'agit de déterminer un lien entre l'événement perturbateur et le titulaire d'un attribut

collab. P. LECOCQ), «La théorie des troubles de voisinage: de l'équilibre entre protection et limitation», *op. cit.*, pp. 211 et s., n<sup>os</sup> 26-36.

<sup>(19)</sup> Voy. J.-Fr. ROMAIN, *op. cit.*

<sup>(20)</sup> Voy. concl. proc. gén. F. DUMON avant Cass., 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 728.

<sup>(21)</sup> Cass., 18 janvier 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 591.

du droit de propriété<sup>(22)</sup>. Le Procureur général F. Dumon, dans ses conclusions précédant l'arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 1981<sup>(23)</sup>, requérait déjà une *imputabilité objective*: «*il faut évidemment et nécessairement que la personne obligée à compenser le trouble ait, personnellement ou par personne interposée, provoqué le dommage, c'est-à-dire le trouble de voisinage dont on se plaint, par un fait, une omission ou un comportement quelconque, (...)*». J.-Fr. Romain énonce d'ailleurs la théorie des troubles de voisinage en termes d'imputabilité objective, à savoir un lien entre un fait juridique et un sujet de droit<sup>(24)</sup>. L'on soulignera toutefois que l'imputabilité revient à rechercher l'origine de l'événement perturbateur – lorsque celle-ci ne s'impose pas naturellement –, sa genèse ou encore – sa *cause*<sup>(25)</sup>; J.-Fr. Romain utilise d'ailleurs, pour expliciter la notion d'imputabilité, l'expression de lien de *causalité* interne entre le trouble et l'auteur du trouble<sup>(26)</sup>. Faut-il dès lors tant s'étonner qu'entre imputabilité et causalité, la plume ait parfois fourché ...

9. De toute façon, distinguer lien de causalité et imputabilité, là n'est pas vraiment la question; c'est dans la détermination de ce que l'on admet être le lien entre l'événement perturbateur et l'auteur que réside le nœud du problème.

Tant que l'origine de l'événement perturbateur ne pouvait être qu'un fait positif, s'interroger sur l'imputabilité ne consistait finalement qu'à déterminer celui qui, dans l'exercice de la jouissance de l'immeuble, attribut du droit de propriété, était l'auteur de ce fait créant des inconvénients excessifs au voisin. Le débiteur de compensation n'est en effet pas toujours aisément identifiable; une hésitation peut survenir lorsque plusieurs individus exercent sur un même bien divers attributs du droit de propriété. L'on a pu ainsi décider que l'auteur n'était pas seulement le propriétaire de l'immeuble, ni même le maître de l'ouvrage: dans un arrêt du 5 mars 1981, la Cour de cassation décide que ne viole pas l'article 544 du Code civil la décision qui constate que l'immeuble de la demanderesse est voisin de celui qui a subi les dommages et que ces dommages ont été causés par des travaux indispensables à la construction de l'immeuble de la demanderesse, travaux exécutés avec son accord, dans une hypothèse où la demanderesse n'était ni le maître de l'ouvrage, ni même propriétaire de l'im-

<sup>(22)</sup> Voy. Y. HANNEQUART, «L'article 544 du Code civil et la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte», *Entr. et dr.*, 1985, pp. 61 et s., spéc. p. 63; 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», *op. cit.*, n° 10; S. BOUFFLETTE (avec collab. P. LECOCQ), «La théorie des troubles de voisinage: de l'équilibre entre protection et limitation», *op. cit.*, n°s 27-29.

<sup>(23)</sup> Voy. concl. proc. gén. F. DUMON avant Cass., 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 728.

<sup>(24)</sup> Voy. J.-Fr. ROMAIN, *op. cit.*, n°s 2-5.

<sup>(25)</sup> Voy. sur ces terminologies multiples, J. HANSENNE, «Le point sur la théorie des troubles de voisinage», *Ann. dr. Liège*, 1985, pp. 141 et s., spéc. n° 14.

<sup>(26)</sup> Voy. J.-Fr. ROMAIN, *op. cit.*, n° 16 *in fine*.

meuble où furent réalisés les travaux litigieux<sup>(27)</sup>. Cet arrêt fut rendu, faut-il le rappeler, à une époque où la Cour de cassation n'avait pas encore décidé que l'inconvénient excessif pouvait être provoqué non seulement par un fait positif, mais aussi par une omission ou un comportement quelconque<sup>(28)</sup>.

10. Dans les arrêts de 1998 et 1999 où la Cour utilise sinon le mot du moins l'idée d'imputabilité, il ne s'agissait pas de faits réalisés à l'initiative de plusieurs personnes, mais d'un incendie d'origine inconnue ayant causé des « dommages ». Et la Cour de décider, répétons-le, qu'« *en admettant l'existence d'un trouble anormal de voisinage sans constater qu'il trouve son origine dans le comportement du demandeur, le jugement ne justifie pas légalement sa décision de condamner le demandeur sur la base de l'article 544 du code civil* »<sup>(29)</sup>, ou encore 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>(30)</sup>.

Certains auteurs entendent interpréter ces arrêts à la lumière notamment des conclusions du Procureur général F. Dumon précitées, conclusions que nous avons volontairement amputées de quelques mots. L'avocat général ajoutait en effet que le dommage doit avoir été provoqué par un fait, une omission ou un comportement quelconque, *fût-ce même le fait de la chose dont on a la garde ou dont on est autrement responsable*<sup>(31)</sup>. Ces auteurs en déduisent que le trouble peut être imputé au gardien de la chose où il naît, sans devoir désigner l'origine exacte du trouble; en d'autres termes, le gardien du bien générateur du trouble est obligé de compenser le dommage, sans que l'on doive vérifier si son comportement est réellement à l'origine du trouble et sauf à prouver l'existence d'une cause étrangère libératoire<sup>(32)</sup>. Cette conception très large des troubles de voisinage, permettant de désigner presque à tous les coups un responsable, n'est pas partagée par tous.

Ainsi J.-Fr. Romain considère que pareille position opère un glissement du contentieux des troubles de voisinage vers celui de la responsabilité du gardien et une confusion entre ces deux régimes. Pour l'auteur, « *l'imputabilité ne*

<sup>(27)</sup> Voy. Cass., 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 728; voy. encore récemment Bruxelles, 23 avril 2004, *R.J.I.*, 2005, p. 71, qui exige un minimum de vérification des qualités des personnes assignées.

<sup>(28)</sup> Voy. *supra*, n° 5.

<sup>(29)</sup> Voy. Cass., 3 avril 1998, *op. cit.*

<sup>(30)</sup> Voy. Cass., 12 mars 1999, *op. cit.*

<sup>(31)</sup> Voy. concl. proc. gén. F. DUMON avant Cass., 5 mars 1981, *Pas.*, 1981, I, spéc. p. 731; voy. aussi Y. HANNEQUART (*op. cit.*, p. 63), qui décidait pareillement que l'usage à l'origine du trouble pouvait se traduire par une action, une omission, par l'activité d'autrui ou encore la présence de choses aptes à engendrer une causalité.

<sup>(32)</sup> Voy. 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 », *op. cit.*, n° 16; voy. dans le même sens, évidemment, J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, *op. cit.*, n° 74.

peut être 'imputée' (...) à un simple gardien. Elle doit l'être à un sujet de droit qui: 1) exerce un pouvoir de fait et de maîtrise du fonds concerné (premier élément), pour son propre compte (2<sup>e</sup> élément) (pouvoir de fait), 2) dans le cadre d'un droit d'usage et de jouissance du fonds, attribut du droit de propriété, en vertu d'un droit réel ou personnel (pouvoir de droit)»<sup>(33)</sup>. Plus précisément, J.-Fr. Romain a réalisé une typologie des cas d'imputabilité et, pour ce qui nous intéresse, à savoir l'événement accidentel apparemment d'origine inconnue, il propose que le demandeur à l'action puisse rapporter «une preuve par défaut d'un trouble imputable au sujet de droit concerné». Lorsque le dommage résulte d'un trouble sans cause décelable, qu'il n'y a pas d'autre cause possible du trouble qu'un fait que l'on peut rattacher au fonds litigieux à l'égard duquel le défendeur à l'action exerçait un droit de jouissance et qu'enfin, le défendeur a conservé pendant les faits litigieux la maîtrise pour son compte du fonds générateur du trouble, alors on pourra conclure, selon l'auteur, que le dommage découle d'un trouble imputable par déduction à un fait du défendeur. «Il faudra donc pouvoir rattacher le trouble dommageable à un fait d'utilisation du fonds, fût-il général, pour peu que ce fait soit établi concrètement dans les circonstances de la cause et qu'il soit constaté par le juge que le trouble n'avait d'autre cause possible qu'un tel fait, imputable au défendeur à l'action». La charge de la preuve incomberait au demandeur.

On en conviendra: semblable démonstration négative paraît malaisée en pratique. Nous sommes bien loin de l'hypothèse d'omission (imputable) tranchée en 1992 par la Cour de cassation où l'inconvénient excessif résultait d'une inondation (événement perturbateur) due à l'omission du propriétaire voisin de pomper les eaux souterraines<sup>(34)</sup>. Nous sommes bien loin, pour reprendre la typologie de J.-Fr. Romain, de l'inconvénient résultant d'un comportement d'inaction qui apparaît clairement dans le chef du défendeur. Que doit-on ou peut-on ici considérer comme un fait d'utilisation du fonds, fût-il général, auquel rattacher l'événement perturbateur, le prétendu responsable devant avoir conservé pendant les faits litigieux la maîtrise du fonds? *Quid* de la personne absente au moment où l'événement perturbateur accidentel se produit?

11. Notre Cour de cassation a-t-elle voulu dans ses arrêts des 3 avril 1998 et 12 mars 1999 adopter l'une ou l'autre de ces positions? Certes, pour tenter de discerner cette volonté, il convient de lire attendus et moyens, mais tous les moyens et tout le moyen<sup>(35)</sup>. Ainsi, dans l'arrêt du 12 mars 1999, l'un des moyens se réfère à l'imputabilité en énonçant que le fait, l'omission ou le comportement causant le trouble doit être imputable à une personne qui dispose d'un des attributs du droit de propriété sur l'immeuble qui provoque le

<sup>(33)</sup> Voy. J.-Fr. ROMAIN, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 22-29.

<sup>(34)</sup> Voy. Cass., 7 décembre 1992, *J.T.*, 1993, p. 473, obs. D. VAN GERVEN.

<sup>(35)</sup> Voy. 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», *op. cit.*, n<sup>o</sup> 19.



trouble, mais on y lit aussi que « (...) *c'est à tort que le juge d'appel considère que la question de savoir si la rupture de cet équilibre résulte de l'exercice que la demanderesse aurait fait de son droit de propriété est dénuée de pertinence* », ou encore « (...) *qu'il ne peut être déduit de la simple circonstance que l'incendie s'est déclaré sur le fonds de la demanderesse qu'un 'fait' ou un comportement non fautif ou une omission non fautive lui est imputable* » (traductions fournies sur le site de la Cour).

La responsabilité des troubles de voisinage constitue une espèce de « responsabilité », mais de responsabilité objective : il n'est pas question de devoir prouver et de prouver une quelconque faute dans le chef du « responsable » assigné<sup>(36)</sup>. Notre Cour suprême a-t-elle voulu aller plus loin et passer de l'omission clairement à l'origine de l'événement causant l'inconvénient excessif à l'hypothèse de celui qui n'aurait rien fait mais disposerait simplement de la garde de la chose ? La Cour de cassation, après avoir mis tant d'ardeur et d'obstination à définir et circonscrire la responsabilité du gardien d'une chose (meuble ou immeuble) atteinte d'un vice, veut-elle réellement voir la responsabilité du gardien d'un immeuble mise en cause sur la base d'un trouble de voisinage en cas d'événement perturbateur dont l'origine est inconnue, sans même rechercher si cet événement peut être lié à un usage, fût-il négatif, précis de son fonds ? L'évolution serait majeure, admettons-le, et l'on veut espérer que si tel était son désir, elle l'aurait à tout le moins expressément énoncé. Sinon, la Cour de cassation aurait-elle alors au moins implicitement admis que l'on démontre l'imputabilité par défaut, aux conditions délicates énoncées par J.-Fr. Romain. Comme l'auteur l'énonce lui-même, cette preuve par défaut est admise de longue date en matière de vice de la chose<sup>(37)</sup> ; convient-il pour autant, avec toutes les incertitudes qu'elle comporte, de l'appliquer en matière de troubles de voisinage ?

Nous craignons déjà en 1998<sup>(38)</sup> les effets secondaires de l'acceptation de l'omission au nombre des sources des inconvénients excessifs du voisinage en cas d'événements apparemment accidentels ou à tout le moins dont la cause est inconnue. Nous espérons toutefois que le concept d'imputabilité, utilisé dans ce nouveau contexte tout à fait particulier, permettrait de prévenir les applications révolutionnaires, voire abusives, de la théorie. Nous continuons à penser que les arrêts de 1998 et 1999 permettent pareil espoir ; nous nous inclinons toutefois si notre Cour de cassation exprime ultérieurement une volonté claire et précise d'admettre finalement que le gardien soit tenu, en vertu de sa seule qualité de gardien, des inconvénients excessifs en cas d'événement perturbateur aux causes inconnues. Nous ajouterons pour conclure qu'à notre connaissance, l'assurance incendie, de nature mixte, couvre en principe aussi la responsabilité encourue par l'assuré aux cas de communications et extensions du sinistre à des biens qui sont la propriété de tiers ; la responsabilité visée ne comprend toute-

<sup>(36)</sup> Voy., e.a., C. MOSTIN, *op. cit.*, n° 90.

<sup>(37)</sup> Voy. J.-Fr. ROMAIN, *op. cit.*, n° 34 et les réf. cit. en note.

<sup>(38)</sup> Voy. Cass., 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1334, obs. P. LECOCQ.

fois pas la couverture de la responsabilité sans faute pour troubles de voisinage sur base de l'article 544 du Code civil. À supposer même qu'une clause expresse prévoie une telle extension, est-il opportun, en voulant découvrir à tout prix un responsable sur base de la théorie des troubles de voisinage, de faire jouer à une assurance de responsabilité, le rôle d'une assurance de choses qui n'existerait pas ?

## § 2. USUFRUIT ET GROSSES RÉPARATIONS

12. L'illustration d'une certaine réception du phénomène de responsabilisation par le droit des biens concerne, comme en matière de trouble de voisinage, un point précis du régime de l'usufruit, celui des réparations, source de fréquents litiges en pratique. Plus exactement, il s'agit de trouver ici, non un responsable, mais, à tout le moins, un débiteur. Voyons.

On le sait, ce sont les articles 605 et 606 du Code civil qui régissent cette matière. L'article 605 du Code civil dispose que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien et que les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire. L'article 606 du Code énumère, lui, les grosses réparations demeurant à charge du nu-propiétaire. Il a fallu, d'évidence, adapter l'énumération limitative de l'article 606 et la Cour de cassation s'y est employée dans un arrêt célèbre du 22 janvier 1970<sup>(39)</sup>.

13. Ce n'est point tant la définition des grosses réparations qui nous intéresse ici que la question de la possibilité ou non, pour l'usufruitier<sup>(40)</sup>, de contraindre le nu-propiétaire à effectuer ces grosses réparations. Le Code énonce en effet que l'usufruitier n'est *tenu* qu'aux réparations d'entretien tandis que les grosses réparations restent *à la charge* du nu-propiétaire. Et cette terminologie différente incite la doctrine et la jurisprudence majoritaires à décider que, si le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à effectuer les réparations d'en-

<sup>(39)</sup> Cass., 22 janvier 1970, *R.W.*, 1969-1970, col. 1535; *J.T.*, 1970, p. 203; *Pas.*, 1970, I, p. 428; *R.C.J.B.*, 1971, p. 463, note J. HANSENNE; voy. aussi, e.a., J.P. Bruxelles, 24 mars 1983, *J.J.P.*, 1983, p. 289; Civ. Liège, 7 mai 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1210; *J.T.*, 1991, p. 342; *Rec. gén. enr. not.*, 1991, n° 23987, p. 251; Civ. Nivelles, 5 novembre 1990, *J.L.M.B.*, 1993, p. 1435; J.P. Saint-Nicolas, 28 février 1994, *R.W.*, 1994-1995, p. 994; Bruxelles, 15 novembre 1994, *Res jur. imm.*, 1995, p. 37; *R.G.D.C.*, 1996, p. 450, note C. VERVLLET; Liège, 7 juillet 1998, *Rev. rég. dr.*, 1998, p. 297; *R.G.D.C.*, 2001, p. 107; J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 400, note P. LECOQ; Liège, 6 juin 2005, inédit.

<sup>(40)</sup> Les art. 605 et 606 du C. civ. ne concernent en effet que les rapports entre usufruitier et nu-propiétaire: voy. Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B.*, 1972, p. 463, note J. HANSENNE, et réf. cit. par P. LECOQ, «Des obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire face aux charges de la copropriété forcée d'immeubles bâtis», note sous J.P. Ixelles, 8 septembre 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 400, spéc. note 6; il conviendra donc de vérifier que les grosses réparations ne sont pas requises par une personne (notamment l'autorité publique) légitimement investie du pouvoir d'agir contre le nu-propiétaire (voy. J. HANSENNE, *op. cit.*, n° 19, en notant, en outre, la transformation, que *certain*s défendent, de la grosse réparation en une charge au sens de l'art. 609 du C. civ.).

tretien, il ne peut, en revanche, absolument point être contraint de réaliser les grosses réparations, ni, d'ailleurs, de rembourser immédiatement à l'usufruitier les sommes qu'il aurait avancées pour exécuter les grosses réparations par ses propres moyens<sup>(41)</sup>, le tout sauf convention contraire<sup>(42)</sup>. Outre l'argument de texte, on observe souvent pour justifier cette différence de traitement entre usufruitier et nu-proprétaire que, sous réserve de l'existence d'obligations réelles accessoires, l'usufruitier ne peut exiger du nu-proprétaire l'accomplissement d'une prestation positive, en l'occurrence la réalisation des grosses réparations; les obligations réelles principales étant purement passives, le nu-proprétaire ne pourrait être obligé d'accomplir les travaux de grosses réparations. D'ailleurs, ajoute-t-on dans cette analyse, même à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier ne peut contraindre le nu-proprétaire à exécuter les grosses réparations (C. civ., art. 600).

Pour tempérer la rigueur de cette position, on rappellera que si les droits de contrainte ou de remboursement immédiat ne sont pas reconnus à l'usufruitier, ce dernier, s'il a fait exécuter les grosses réparations à ses propres frais, peut néanmoins se voir octroyer une indemnité à la fin de l'usufruit, que l'on assoie ce droit sur le principe de l'enrichissement sans cause<sup>(43)</sup> ou sur la théorie des impenses<sup>(44)</sup>.

14. Pourtant, depuis quelques années, émerge en jurisprudence une nouvelle tendance pensant les obligations de l'usufruitier et du nu-proprétaire en termes de corrélation et de symétrie et condamnant dès lors le nu-proprétaire à réaliser les grosses réparations ou, à tout le moins, à rembourser immédiatement

<sup>(41)</sup> Voy. not. H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1953, p. 281, n° 348; J. HANSENNE, «Examen de jurisprudence (1976-1981) – Les biens», *R.C.J.B.*, 1984, p. 138, n° 75; J. HANSENNE, «Examen de jurisprudence (1982-1988) – Les biens», *R.C.J.B.*, 1990, p. 497, n° 88; J. HANSENNE, *Droit des biens – Actualité en législation, doctrine et jurisprudence (1991-1995)*, *op. cit.*, p. 227, n° 39 et réf. cit.; N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 433, n° 186; voy. aussi réf. cit. par C. MOSTIN, note sous J.P. Anderlecht, 28 juillet 1992, *J.J.P.*, 1994, p. 133; voy. toutefois F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. VII, Bruxelles, Bruylant-Christophe & Cie, 1878, p. 56, n° 43.

<sup>(42)</sup> Voy., not., Liège, 25 novembre 1997, *R.G.D.C.*, 1999, p. 150.

<sup>(43)</sup> Au sujet du moment auquel l'indemnisation est accordée (à l'extinction du droit d'usufruit) et du fondement de la demande (l'enrichissement sans cause), voy. J. HANSENNE, «La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit», note sous Cass., 22 janvier 1970, *R.C.J.B.*, 1971, pp. 488 et s., n°s 22 à 26; J. HANSENNE, note sous Liège, 28 juin 1985, *Ann. dr. Liège*, 1986, pp. 70 et s., n°s 4 à 10; J. HANSENNE, «Examen de jurisprudence (1982-1988) – Les biens», *op. cit.*, pp. 497 et s.; voy. aussi réf. cit. par J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY et H. VUYE, *op. cit.*, p. 1063.

<sup>(44)</sup> Sur la théorie des impenses, voy. A. GOSSELIN et L. HERVE, «Du sort des constructions et aménagements immobiliers réalisés par l'occupant. Aspects civils et fiscaux (1<sup>ère</sup> partie)», *Rev. not. belge*, 2004, p. 556, n° 5; J. HANSENNE, *Précis – Les biens*, *op. cit.*, t. II, p. 674, n° 724: ce dernier soutient que, dans l'optique de la *théorie des impenses*, les grosses réparations effectuées par l'usufruitier sont assimilées à des ouvrages non susceptibles d'enlèvement auxquels s'applique le régime des impenses utiles (impenses utiles, et non nécessaires, au motif que, dans la thèse majoritaire, le nu-proprétaire n'est pas obligé d'effectuer les grosses réparations).

le prix des grosses réparations effectuées par l'usufruitier<sup>(45)</sup>. L'article 599 du Code civil, qui empêche le nu-propiétaire de nuire aux droits de l'usufruitier, que ce soit par son fait ou de quelque manière que ce soit, consacrerait l'obligation du nu-propiétaire d'effectuer les grosses réparations puisque « *le nu-propiétaire ne saurait se cantonner dans l'inaction devant la détérioration du bien* ». Cette interprétation serait, en outre, conforme à la fonction dite alimentaire de l'usufruit: ainsi la Cour d'appel de Bruxelles, dans un arrêt du 15 novembre 1994, énonce-t-elle que « *l'étendue voire l'existence même du droit alimentaire (...) ne peuvent dépendre du bon ou du mauvais vouloir du nu-propiétaire; l'institution de l'usufruit par le législateur, par le testateur ou par le propriétaire comporte l'obligation pour le nu-propiétaire de maintenir l'assiette même de ce droit d'usufruit (...) il (le nu-propiétaire) peut être contraint d'effectuer les grosses réparations que la loi met expressément à sa charge. La même obligation incombe au propriétaire qui a constitué un usufruit par convention, et ce en vertu du principe de l'exécution de bonne foi des contrats (article 1134, troisième alinéa du Code civil)* »<sup>(46)</sup>, sans compter qu'accorder une indemnisation à la cessation de l'usufruit présenterait bien peu de sens vu le caractère viager de l'usufruit. On citera encore, dans la même mouvance, une décision inédite du tribunal civil de Liège qui décide que « *la théorie selon laquelle l'usufruitier ne disposerait d'aucun recours durant l'usufruit pour contraindre le nu-propiétaire à effectuer les grosses réparations et en supporter la charge ne trouve appui ni dans les textes du Chapitre I<sup>er</sup> du Titre II du Code civil, ni dans la nature de l'usufruit, ni dans sa fonction économique, ni dans l'équité (...)* »<sup>(47)</sup>.

15. Certains auteurs avaient déjà plaidé pour pareille interprétation en matière de grosses réparations, généralement en se référant à l'article 599 du Code civil<sup>(48)</sup>. D'autres reconnaissent depuis que « *ces décisions méritent d'être épinglées dans la mesure où elles osent rompre avec les solutions généralement admises* » – tout en regrettant que la Cour de cassation n'ait pas été saisie d'un recours sur la question –<sup>(49)</sup> et méritent réflexion, doutant de la pertinence à

<sup>(45)</sup> Voy. Civ. Nivelles, 5 novembre 1990, *J.L.M.B.*, 1993, p. 1435, conf. par Bruxelles, 15 novembre 1994, *Res jur. imm.*, 1995, p. 37; R.G.D.C., 1996, p. 450, note C. VERVLIET. Notons qu'une décision du tribunal civil de Verviers accordait à l'usufruitier un droit immédiat à indemnisation, mais la Cour d'appel de Liège, par un arrêt du 28 juin 1985, a censuré cette position et s'est alignée sur la solution traditionnelle (Liège, 28 juin 1985, *Ann. dr. Liège*, 1986, p. 65, note J. HANSENNE).

<sup>(46)</sup> Bruxelles, 15 novembre 1994, *Res jur. imm.*, 1995, p. 37; R.G.D.C., 1996, p. 450, note C. VERVLIET.

<sup>(47)</sup> Civ. Liège, 15 septembre 1995, inédit, commenté par J. HANSENNE, *Chron. not.*, vol. XXVI, p. 59, n° 26, décision qui s'inscrit et s'intègre dans cette ébauche de mouvement.

<sup>(48)</sup> Voy. H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, t. VI, p. 281, n° 348; R. DERINE, H. VANDENBERGHE et F. VAN NESTE, *Zakenrecht*, d. II A, coll. Beginselen van Belgisch privaatrecht, n° 5, Bruxelles, Story-Scientia, 1984, n° 888; C. VERVLIET, note sous Bruxelles, 15 novembre 1994, R.G.D.C., 1996, p. 456.

<sup>(49)</sup> Voy. N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, *op. cit.*, pp. 431 et s., n°s 185-186.

l'heure actuelle d'une interprétation exégétique des articles 605 et 606 du Code civil<sup>(50)</sup>. Nous ajouterons toutefois que, récemment, la Cour d'appel de Mons a refusé tout net d'octroyer une quelconque indemnité à l'usufruitier pour le trouble de jouissance qu'il aurait subi à la suite de la carence du nu-propiétaire face aux grosses réparations; dans la foulée de la thèse encore majoritaire, la Cour, pour débouter l'usufruitier, invoque le caractère réel du droit d'usufruit et la nature essentiellement passive de l'obligation réelle principale du nu-propiétaire<sup>(51)</sup>.

16. En conclusion, certains auraient donc tendance, de nos jours, à admettre moins volontiers que l'usufruitier ne puisse s'adresser à personne d'autre qu'à lui-même face à la nécessité de réaliser des travaux d'une certaine ampleur et qu'il faille attendre la fin de l'usufruit, et donc le plus souvent le décès de l'usufruitier, pour que ses héritiers soient indemnisés, dans une certaine mesure, des dépenses engagées<sup>(52)</sup>. Pourtant, d'un autre côté, si l'on considère que la source la plus fréquente de droits d'usufruit est la succession légale du conjoint survivant, l'on doit relever que cette position nouvelle contraint le ou les enfants, nus-propiétaires, privés, déjà diraient certains, de la jouissance des biens du défunt jusqu'au décès du conjoint survivant, à déboursier, et trouver, *immédiatement* les sommes nécessaires aux grosses réparations. Le débat est ici, faut-il le dire, bien plus large que le seul souci, et sa légitimité, de trouver un débiteur; il englobe la conception même de notre droit successoral, où s'affrontent des thèses aussi diamétralement opposées que la consolidation de la réserve du conjoint survivant<sup>(53)</sup> et la suppression de toute idée de suprématie du sort du conjoint survivant, et spécialement de sa réserve<sup>(54)</sup>.

<sup>(50)</sup> Voy. J. HANSENNE, *Chron. not.*, 1994, vol. XX, pp. 43-44, n° 17.

<sup>(51)</sup> Voy., pour un commentaire détaillé de cette décision, M. DESMARE, *op. cit.*

<sup>(52)</sup> En notant la possibilité d'une confusion, si les héritiers de l'usufruitier sont précisément les nus-propiétaires.

<sup>(53)</sup> Voy., en ce sens, P. DELNOY, «Le droit successoral civil de 1804 à 2004», *J.T.*, 2004, n° spéc. consacré au bicentenaire du Code civil, pp. 286-288, spéc. p. 288.

<sup>(54)</sup> Voy. not. A. VERBEKE, «Naar een billijk relatie-vermogensrecht», *T.P.R.*, 2001, pp. 373 et s., spéc. n° 14 et réf. cit.

