

Vred. Zomergem

24 juni 2011.

Vrederechter: K. DE GREVE.

Griffier: L. MARTENS.

Advocaten: MM^{TS} H. Tfelt en T. Van De Voorde.

Hinder uit nabuurschap - bomen in een residentiële woonwijk - compensatie door het rooien van de bomen is geen integrale schadeloosstelling

Door gebrek aan onderhoud en snoeiwerk is overlast ontstaan. Compensatie voor het onevenwicht volgens artikel 544 BW bestaat in de verwijdering van de bomen. Gelet op de soort van bomen (naaldbomen), de leeftijd (ongeveer 30 jaar) en de hoogte (20 à 25 meter) kunnen snoeiwerken geen soelaas meer brengen. Dit is geen integrale schadeloosstelling. Dit ontzegt het recht om beplantingen te herplanten niet.

Troubles de voisinage - arbres d'une zone résidentielle - la compensation qui consiste en l'arrachage des arbres n'est pas une réparation intégrale

Une nuisance peut naître par manque d'entretien et de travaux d'élagage. La compensation du déséquilibre existant au sens de l'article 544 C. civ. consiste en l'enlèvement des arbres litigieux. Compte tenu de la sorte d'arbres concernés (des conifères), de leur âge (environ 30 ans) et de leur taille (20 à 25 mètres) des travaux d'élagage n'apportent plus aucune solution. Il ne s'agit pas d'une réparation intégrale. La décision ne porte nullement atteinte au droit de replanter.

(...)

2. Vorderingen en geschil

De vordering van eisende partijen strekt ertoe:

– de verweerdens solidair, minstens *in solidum*, de ene bij gebreke aan de andere te bevelen om de naaldbomen op hun perceel en zich bevindende langs

de scheidinglijn tussen de percelen van partijen te verwijderen, minstens afdoende te snoeien, dit binnen de maand te rekenen vanaf de betekening van het vonnis, dit op straffe van een dwangsom van 75 euro per dag;

– de verweerder solidaire, minstens *in solidum*, de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot betaling aan eisers van een schadevergoeding materieel en moreel vermengd en provisioneel begroot op 1.500 euro;

– de verweerders solidaire, minstens *in solidum*, de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot betaling van de gedingkosten, in hoofde van eisers begroot op 150,76 euro dagvaardingskosten, 37 euro kosten plaatsbezoek en 1.320 euro rechtsplegingsvergoeding.

De eisende partijen steunen hun eis op de artikelen 544 en 1382 van het Burgerlijk Wetboek. Zij wijzen erop dat de door de verwerende partijen nabij de eigendomsgrens ingeplante naaldbomen ondertussen zeer hoog geworden zijn en een overlast veroorzaken waardoor het normale ongemak van nabuurschap overschreden wordt. Zij beklagen zich over een gebrek aan zonlicht en lichtinval, overhangende takken en over veel afval van de dennennaalden. De eisers verwijzen naar een elektronisch bericht van de verweerders d.d. 3 mei 2010 waarin verwezen wordt naar artikel 8 van het huurcontract dat ze hebben onderschreven met de bewoner van hun huis. Daarin staat dat de huurder de verantwoordelijkheid draagt voor het snoeien van de bomen. De verweerders verklaren in voormeld bericht dat het hen niet uitmaakt of de bomen verder gesnoeid of gerooid worden maar dat de kosten ten laste van de huurder moeten vallen. De eisende partijen wijzen erop dat de leeftijd van de bomen niet relevant is in het huidige geschil. Zij verwijzen ook naar een foto uit 1971 waaruit blijkt dat geen bomen te zien waren op het perceel van de verweerders. De eisers ontkennen dat zij de inplanting van de bomen zouden aanvaard hebben. Zij wijzen er ook op dat, gelet op de groei van de bomen, de situatie van jaren gele-

den niet vergelijkbaar is met de huidige situatie.

De verwerende partijen vragen de afwijzing van de eis en de veroordeling van de eisers in betaling van de gedingkosten, welke aan hun zijde worden begroot op de rechtsplegingsvergoeding van 1.200 euro. De verweerders laten gelden dat de bomen waarop de vorderingen betrekking hebben al meer dan 30 jaar ingeplant staan, deel uitmaken van het landschap en als dusdanig ook werden aanvaard door de eisende partijen. Naar het oordeel van de verwerende partijen is er geen sprake van een verbreking van het evenwicht tussen de naburige erven. Zij wijzen erop dat goede nabuurschap berust op een wederkerig gedogen.

In de onmiddellijke omgeving van de woning van beide partijen zouden zich nog hoogstammige bomen bevinden welke door de eisende partijen wel aanvaard worden. Naar het oordeel van de verwerende partijen waren de eisers tevreden met de groene omgeving tot op het ogenblik dat ze een veranda bouwden. Bovendien menen de verwerende partijen dat de verwijdering van bomen niet kan worden gevraagd op grond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek omdat dan immers geen sprake meer is van een compensatie van hinder, maar van een integrale schadeloosstelling, wat uitgesloten is in het voormelde juridische kader. Omdat bovendien de eisende partijen niet zouden slagen in het bewijs van een aan de verweerders toerekenbare fout, zou de eis ook op grond van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek moeten worden afgewezen. De verweerders verwijzen ook naar een verslag van de door hen geraadpleegde boomdeskundige die de leeftijd van de bomen bepaalde tussen 29 en 34 jaren en die besloot dat de bomen perfect gezond zijn. Naar het oordeel van de verweerders vragen de eisende partijen ook ten onrechte het onderhoud van de betreffende bomen omdat uit het voormelde verslag blijkt dat de bomen goed onderhouden zijn. Om al die vermelde redenen menen de verweerders dat al evenmin een schadevergoeding kan worden toegekend.

(...)

4. Beoordeling

4.1.

Tijdens de plaatsopneming van 7 december 2010 werd vastgesteld dat de woningen gelegen zijn in een residentiële woonwijk.

Voorts werd onder meer genoteerd: “De vrederechter neemt foto’s van de veranda, garage, vijver, links bezijden de woning en rechts bezijden de woning en van de dennennaalden in het gras. De vrederechter stelt vast: op het grasplein liggen veelvuldig dennennaalden verspreid, ook op het ijs van de vijver (foto’s 8-14). De eiser stelt een ladder tegen de garage. De vrederechter bekijkt het plat dak van de garage en neemt daar foto’s van (foto’s 9-10). De vrederechter stelt vast: er liggen dennennaalden op het dak van de garage. (...) De vrederechter bekijkt via de ladder ook het dak van het woonhuis. Hij stelt vast dat de sparrennaalden verzamelen aan de goot waar de rooster (spin) zit.”

Uit de bij het proces-verbaal van de plaatsopneming gevoegde foto’s blijkt zeer duidelijk dat er sprake is van een overvloedige val van naalden van de betreffende naaldbomen. Dit werd vastgesteld zowel op het grasplein, als op de vijver, als op het plat dak van de garage.

4.2.

Naburige eigenaars kunnen hun eigendomsrecht op gelijke wijze geldend maken en uitoefenen. Dit recht van elke naburige eigenaar beperkt meteen het gelijke recht van elke andere nabuur. Vandaar dus de theorie van het evenwicht tussen die eigendomsrechten en het gevolg ervan, dat naburen normale hinder moeten gedogen. Eens de betrekkingen tussen de naburige eigendommen vaststaan, rekening houdende met uit het nabuurschap voortvloeiende normale lasten, komt het er dus op aan het aldus geschapen evenwicht in stand te houden. Het is algemeen aanvaard dat de eigenaar van een onroerend goed die

door een niet-foutief feit het voormelde evenwicht verbreekt, bij het opleggen aan een naburige eigenaar van een stoornis die de maat van de gewone buurschapsnadelen overschrijdt, een rechtmatige en passende compensatie – maar dus niet een volledig herstel – verschuldigd is zodat het normale evenwicht hersteld wordt. Een compensatie zal enkel mogelijk zijn indien de weerhouden hinder veroorzaakt wordt door een daad, een verzuim of een gedraging welke toerekenbaar is / zijn aan de nabuur.

Om zeer concreet in dit dossier te bepalen wat moet worden begrepen onder het evenwicht tussen de eigendommen van de partijen dient rekening te worden gehouden met de volgende elementen: – de woningen zijn gelegen in een residentiële woonwijk, hetzij een wijk met voornamelijk vrijstaande woningen in een landelijke omgeving waar normaliter dus allerlei groen, onder meer van bomen, aanwezig is. Het karakter van een residentiële woonwijk houdt in dat het wonen in een groene omgeving mogelijk wordt gemaakt en dat de woonfunctie de vrijwaring van dit groene karakter niet belet. Omgekeerd houdt dit ook in dat het aanwezige groen, onder meer de bomen, de woonfunctie niet belemmert; – uit een door de verweerders voorgelegd verslag, opgemaakt door een boomspecialist, blijkt dat de betreffende bomen wellicht een leeftijd hebben welke varieert tussen 29 en 32 jaar. Uit de plaatsopneming is trouwens gebleken dat in de buurt her en der bomen te zien zijn welke daar al langer dan gisteren staan. Dit kan trouwens ook worden afgeleid uit de namens de eisende partijen neergelegde foto’s. Daarmee is aangetoond dat de bomen kenmerkend zijn voor de omgeving waar de woningen van de gedingpartijen gebouwd werden.

Gelet op de voormelde vaststellingen moet als uitgangspunt worden genomen dat de gedingpartijen de aanwezigheid van bomen en van groen in het algemeen in de buurt van hun woning dienen te aanvaarden. Het gaat immers om een element van de regio waarin ze, conform een vrije keuze, een woning hebben op-

getrokken. De vraag stelt zich hoever dat gedogen moet reiken. Naar het oordeel van de rechtbank moet het uitgangspunt zijn (zie hoger) dat de ontwikkeling van de groene omgeving de woonfunctie niet belet en dat de woonfunctie de handhaving van de groene omgeving niet belet. De woonfunctie is natuurlijk niet beperkt tot het loutere materiële aspect van het wonen. De bewoners dienen zich behaaglijk te voelen in en om de woning en dus ook in de tuin, een veranda, ...

De eisende partijen wijzen er terecht op dat de leeftijd van de bomen niet zeer relevant is in de door hen geschetste juridische context. Het is niet omdat het recht om bomen op een bepaalde plaats te houden verkregen zou zijn middels verjaring dat de betreffende eigenaar daarom vrijgesteld is van het onderhoud van die bomen en van het eerbiedigen van het evenwicht tussen naburige erven. Ook bomen die op een wettelijke afstand van de perceelsgrens staan ingeplant of bomen die meer dan dertig jaar op een bepaalde plaats staan, kunnen het evenwicht tussen naburige erven verstoren of schade veroorzaken. "Verdertiging" is geen vrijgeleide om aan derden hinder of schade toe te brengen. De eisers stellen trouwens zelfs niet dat de bomen er niet mogen staan; zij beklagen zich enkel over overlast en wensen een compensatie bij toepassing van artikel 544 en/of een schadeloosstelling bij toepassing van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

Wel relevant is dat bomen (blijven) groeien en op zeker ogenblik ook in een residentiële woonwijk overlast kunnen veroorzaken. De naaldbomen waarover in het voorliggende dossier betwisting bestaat, kunnen gemakkelijk 20 à 25 meter hoog worden en uit de plaatsopneming is "op zicht" gebleken dat de betreffende naaldbomen de gebruikelijke maximale hoogte hebben bereikt. Dat wordt trouwens bevestigd door de verweerders die argumenteren dat die bomen ongeveer 30 jaar oud zijn.

Uit de plaatsopneming is de overlast wel degelijk gebleken. De woonsituatie van meerdere decennia terug is dus helemaal

niet meer vergelijkbaar met de woonsituatie waarmee de eisende partijen op vandaag geconfronteerd worden. Het spreekt voor zich dat de eisers in de jaren zeventig geen last hadden van de kleine, jong aangeplante dennen. Zij mochten er redelijkerwijze van uitgaan dat deze bomen zouden gesnoeid en passend ingekort worden. In weerwil daarmee zijn de bomen bijzonder hoog geworden. Door die hoogte wordt het afval van de bomen natuurlijk ook ruimer verspreid. Het terrein van de eisende partijen lag werkelijk bezaaid met naalden. Bovendien werden overmatig veel naalden vastgesteld op het vijvertje en het is best aanvaardbaar dat daardoor de afvoer of de waterpomp verstopt geraken. Ook op het plat dak van de garage werd extreme val van naalden vastgesteld. En in de goten komen zeer veel naalden terecht waardoor de spin in de grote afvoer verstopt geraakt. Het is natuurlijk aanvaardbaar dat elke eigenaar of gebruiker van een woning de goten een tweetal keer per jaar uitkuipt. Op zich is bladval ook niet abnormaal. Maar *in casu* komt het de rechtbank voor dat het afval van de naaldbomen van de verwerende partijen wel degelijk extreem is en het redelijkerwijze te aanvaarden ongemak van de nabuur flink overschrijdt.

Uit de plaatsopneming is bovendien gebleken dat deze naaldbomen derwijze gegroeid zijn dat schaduwvorming in de tuin van de eisende partijen onaanvaardbare proporties aanneemt. Schaduwvorming ontnemt niet enkel het voor elke mens noodzakelijke licht, doch bovendien wordt de vegetatie in de omliggende tuinen erdoor, mogelijks ongewenst, gewijzigd, onder meer door meer mosgroei, droge plekken, ... Niet alle planten gedijen in de schaduw. Zonder twijfel heeft ook de wortelgroei van dergelijke grote bomen een nefaste invloed op de grondkwaliteit van het perceel van de eisers en worden de mogelijkheden voor de eisers om zelf beplantingen, zoals groenten en bloemen, te houden flink belemmerd.

De bewering van de verwerende partijen dat de directe aanleiding tot het instellen

van de eis de bouw door de eisers van een veranda is, kan niet worden weerhouden. Ook zonder die veranda zou sprake zijn van de voormelde omschreven overlast.

Uit de plaatsopneming is gebleken dat de hinder waarover de eisers zich beklagen te wijten is aan de naaldbomen op het naburige erf dat de eisers in eigendom toebehoort. Zonder de aanwezigheid van die hoge naaldbomen, die als het ware een hoog scherm vormen, zouden de eisende partijen geen hinder ondervinden door de flinke beperking van lichtinval en zonlicht en door het afval van de betreffende bomen.

Het spreekt voor zich dat deze hinder het gevolg is van de nalatigheid van de verwerende partijen. Mits een onderhoud en snoeiwerk door de jaren heen, met enige empathie voor de legitieme belangen van de buren, zou de hinder op vandaag niet bestaan. Uit het met stukken behoorlijk gestaafde dossier van de eisende partijen blijkt dat de verweerders recent meermaals uitgenodigd werden om te verhelpen aan de problematiek. Ook een bespreking in het kader van een verzoeningszitting voor het vrederecht kon tot geen oplossing leiden. Het verzuim waardoor het evenwicht tussen de naburige percelen wordt verbroken is derhalve volledig toerekenbaar aan de verweerders.

Zoals hoger al aangehaald, moet uit de schriftelijke reacties van de verwerende partijen trouwens worden begrepen dat zij op zich zelfs geen moeite hebben met het rooien van de bomen, als de kosten van een en ander maar ten laste van de huurder komen. Het is natuurlijk niet omdat het kappen van bomen een dure aangelegenheid is dat de verweerders vrijgesteld zijn van het eerbiedigen van het evenwicht tussen naburige percelen. Principieel zou de huurder ook kunnen worden aangesproken op grond van artikel 544 BW. De contractuele plichten van de huurder van de verweerders zijn de eisende partijen echter niet tegenstelbaar. Het is trouwens zeer de vraag in welke mate de huurder, die bij het in

huur nemen geconfronteerd wordt met bomen van meer dan 20 jaar oud, met succes zou kunnen worden aangesproken in het kader van die huurrelatie. Hoe dan ook zijn die contractuele afspraken niet tegenstelbaar aan de eisers. Bij een gebeurlijk stilzitten van die huurder, is het aan de verweerders om ter zake tot passende actie over te gaan.

Het argument van de verwerende partijen (bladzijde 3 van de laatst neergelegde syntheseconclusie), dat ook de eisende partijen gedurende meer dan 30 jaar tevreden waren over de aanwezigheid van de betreffende naaldbomen, bevestigt slechts wat hoger al werd uiteengezet, namelijk dat de grens van het aanvaardbare thans, anders dan voorheen, wel ruim overschreden is. De eisers hebben in het verleden kennelijk geen misbaar gemaakt over de aanwezigheid van naaldbomen, wat ook logisch is in een residentiële woonwijk (zie al hoger). Indien dergelijke bomen niet gesnoeid worden, of, voor zover snoeiwerken onmogelijk zijn, niet tijdig vervangen worden, bereiken deze een hoogte (20 à 25 meter) waardoor buitenmatige hinder niet meer waarschijnlijk, maar zonder meer zeker is.

4.3.

Gezien alle voormelde overwegingen weerhoudt de rechtbank het bestaan van burenhinder op grond van artikel 544 BW. Maar een aan de eisende partijen toerekenbare fout of gebrek aan voorzichtigheid zonder welke de concrete schade zich niet zou hebben voorgedaan acht de rechtbank niet bewezen, zodat de rechtsgrond van artikel 1382/1383 BW niet wordt weerhouden.

4.4.

De eisende partijen vorderen terecht de compensatie van de voormelde hinder. Als uitgangspunt neemt de rechtbank andermaal dat de woningen van de gedingpartijen gelegen zijn in een residentiële woonwijk waar het normaal is dat gewoond wordt in een groene omgeving en waar beperkte lasten ingevolge bladval aanvaardbaar zijn.

De compensatie voor het gecreëerde onevenwicht bestaat zeer concreet in de verwijdering van de naaldbomen. Gelet op de soort van de bomen (naaldbomen), de leeftijd van deze naaldbomen (ongeveer 30 jaar) en de bereikte hoogte (20 à 25 meter) kunnen snoeiwerken geen soelaas meer brengen.

Het is niet omdat de rechtbank beslist dat de naaldbomen dienen gekapt te worden dat de verwerende partijen het recht ontzegd wordt om op hun eigendom beplantingen te houden op een hoogte waardoor de lichtinval op naburige eigendommen niet beperkt of slechts gering beperkt wordt en waardoor er geen sprake is van extreme overlast door afval van deze bomen. De stelling van de verwerende partijen dat de verwijdering van de bomen niet kan worden bevolen, omdat dan sprake zou zijn van een integrale schadeloosstelling, gaat voorbij aan de meest recente rechtspraak van het Hof van Cassatie.

De eisende partijen hebben de verweerders in het verleden meerdere kansen geboden om aan hun terechte opmerkingen tegemoet te komen. De verweerders waren ter zake nalatig. Teneinde de uitvoering van de veroordeling tot het rooien van de bomen te handhaven, wordt een dwangsom opgelegd zoals verder bepaald.

(...)

OM DEZE REDENEN

Beslist de vrederechter zoals volgt:
Op tegenspraak;

Verklaart de vorderingen van de eisende partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond. Veroordeelt de verwerende partijen om de naaldbomen op hun perceel en zich bevindend langs de scheidingslijn met de eigendom van de eisende partijen, aan de J.-straat, 13 te verwijderen binnen de maand na de betekening van dit vonnis, dit onder de verbeurte van een dwangsom van € 75 per dag, volgend op de betekening van

dit vonnis, dat niet alle voormelde naaldbomen verwijderd zijn.

(...)

Note

De l'art de compenser de manière juste et adéquate. Premières applications de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010

Observations sous J.P. Arendonk, 13 juillet 2010 et J.P. Zomergem, 24 juin 2011.

Les deux décisions reproduites ci-dessus nous donnent l'occasion de revenir (1) brièvement sur les éléments déterminant l'étendue de la «juste et adéquate compensation» (2), indemnisation particulière prononcée par le juge du fond confronté à une situation constitutive d'inconvénients excessifs de voisinage.

Quant à la question de savoir que compenser, notons tout d'abord que, si l'étendue de la compensation est précisée avec de plus en plus de nuances et d'affinements par la Cour de cassation, 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

(1) Voy. A. SALVÉ, «Regards croisés sur la notion de «juste et adéquate compensation» - analyse comparative de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010», *Rev. Dr. ULg*, 2011/1, p. 97; «De la juste et adéquate compensation ou de l'art de rétablir l'équilibre rompu», obs. sous J.P. Neufchâteau, 1^{er} juillet 2008, *J.J.P.*, 2011, pp. 242-246; «Contours, détours et alentours de la notion de «juste et adéquate compensation» - sanction de la théorie jurisprudentielle des troubles de voisinage en droit belge», in *Actes des Journées trilatérales Capitaine de Barcelone*, Ed. Facultat de Dret, Universidad de Barcelona, à paraître.

(2) Expression née sous la plume de la Cour de cassation, voy. Cass., 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p. 915 et conclusions de Monsieur l'avocat général P. MAHAUX.

normaux (3) puisqu'il est question de sanctionner un trouble qui serait excessif. 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, en principe, la réparation intégrale du préjudice subi à la suite d'un fait fautif (4). En conséquence, 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 fait, une omission ou un comportement quelconque (5), à l'origine d'un trouble excessif et l'idée est de compenser l'égalité rompue par ce trouble (6).

Si les mesures ordonnées dans les décisions publiées ci-dessus, soit l'abattage de végétaux et l'expulsion d'un animal à l'origine de troubles excessifs de voisinage, ne nous semblent pas constituer, en soi, des mesures illégitimes de «compensation», il nous paraît utile de rappeler que la théorie des troubles de voisinage «ne permet l'indemnisation que pour

l'excès de dommage» (7) et ne peut conduire au prononcé d'une interdiction absolue (8) du fait de l'omission ou du comportement quelconque, entraînant un inconvénient anormal de voisinage, que dans des hypothèses limitées, plusieurs balises ayant été posées en ce sens par la Cour de cassation dans son récent arrêt du 8 février 2010 (9).

Dans cet arrêt, la Cour examine la validité du raisonnement adopté par des juges d'appels qui ont affaire à 11 pins sylvestres dont les branches surplombent partiellement le bien voisin et dont la viabilité (selon expertise) est conditionnée au maintien du trouble excessif dénoncé, l'expert judiciaire indique, en effet, que l'élagage ou l'émondage des branches surplombant le fonds des défendeurs est une mesure inadaptée à cette espèce d'arbres qui «aurait pour conséquence leur dépérissement rapide» et qu'«il est plus indiqué» d'abattre les pins litigieux. En se fondant sur cet avis technique, les juges d'appel ont ordonné l'abattage des arbres en cause estimant que «la solution préconisée par l'expert était la seule qui s'imposait compte tenu de l'essence des-

- (3) Voy. P. LECOCQ, «Troubles de voisinage: qui, comment et pourquoi?», in *Les troubles de voisinage - quatre points de vue*, Recyclage en droit, Anthémis, Louvain 2007/3, pp. 30-45, spéc. n° 25; Cass., 23 novembre 2000, *Pas.*, 2000, I, p. 1789.
- (4) 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; J. HANSENNE, *Les Biens, Précis*, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, t. II, p. 821; J.-P. VERGAUWE, *Les relations de voisinage*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 179.
- (5) Voy. Cass., 7 décembre 1992, *J.T.*, 1993, p. 473, obs. D. VAN GERVEN.
- (6) 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*, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, cahier n° 38, 2003, p. 19.

- (7) Voy. J. DABIN, «Le recours du propriétaire tenu d'indemnisation pour trouble de voisinage contre l'entrepreneur en cas de faute de celui-ci», *op. cit.*, p. 396.
- (8) Voy. 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.
- (9) Voy. Cass., 8 février 2010, *R.G.A.R.*, 2010, p. 14630; *Larcier Cass.*, 2010/5, p. 110; voy. en doctrine, A. SALVÉ, «Regards croisés sur la notion de «juste et adéquate compensation» - analyse comparative de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 2010», *Rev. Dr. ULg*, p. 97; «De la juste et adéquate compensation ou de l'art de rétablir l'équilibre rompu», obs. sous J.P. Neufchâteau, 1^{er} juillet 2008, *J.J.P.*, 2011, pp. 242-246; «Contours, détours et alentours de la notion de «juste et adéquate compensation» - sanction de la théorie jurisprudentielle des troubles de voisinage en droit belge», in *Actes des Journées trilatérales Capitant de Barcelone*, Ed. Facultat de Dret, Universidad de Barcelona, à paraître.



dits arbres et du dommage subi par les défendeurs».

Conformément à l'avis préalable rendu par l'avocat général près la Cour de cassation – lequel indique que «c'est à l'aune de la création d'un nouveau déséquilibre "inverse" (10), qu'il convient d'apprécier la portée exacte de l'impossibilité de prononcer l'interdiction absolue du trouble» (11) – notre Cour suprême rejette le pourvoi introduit par les propriétaires des arbres et précise 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, ne viole pas» l'article 544 du Code civil. Comme nous l'avons déjà indiqué à d'autres occasions (12), l'élément déterminant, pris en compte par la Cour, dans cet arrêt, est, précisément, la constatation de l'inexistence d'un déséquilibre «inverse» résultant du prononcé de l'interdiction absolue du fait non fautif en litige.

Comment les deux décisions ci-dessus publiées appliquent-elles cet enseignement?

Le juge de paix d'Arendonk est aux prises avec un coq bruyant dont les cris et le chant incommode certains voisins.

Le magistrat relève, faisant ainsi écho à l'argument bien connu de la «préoccupap-

tion collective »(13), que les parties habitent dans le centre de Geel (ville flamande de plus de 35.000 âmes (14)) et que le quartier est constitué de constructions mitoyennes très serrées. Il se demande, alors, si un trouble «excessif» perdure en l'espèce, les défendeurs soutenant qu'ils ont déjà fourni de nombreux «efforts» destinés à limiter les inconvénients dénoncés par les demandeurs. Ainsi se sont-ils séparés de leurs précédents volatiles, notamment en éloignant leur coq Sebright (soit un coq nain dont le cri est très aigu (15)), afin d'en acquérir d'autres prétendument moins bruyants; l'on peut, en effet, lire dans la décision que les défendeurs n'ont plus qu'un coq Brahma (soit un coq «géant» au chant rauque et grave (16)) – «race calme» nous dit-on – et cinq poules. Le juge ajoute encore qu'après la vue des lieux, les défendeurs ont fait occulter le toit de leur poulailler.

Ces initiatives des défendeurs n'entraîneront toutefois pas l'adhésion du juge à leur thèse selon laquelle «plus aucun trouble excessif ne perdure». Le juge va, en effet, indiquer que le coq chante particulièrement par beau temps et lorsqu'il aperçoit du «mouvement», notamment sur le fonds voisin, et que les efforts des défendeurs destinés à limiter ses cris sont vains puisqu'il est «inhérent à un coq de chanter, c'est dans sa nature». Avant de conclure que le préjudice dénoncé par les demandeurs excède les troubles normaux du voisinage, le magistrat tiendra encore compte de l'attestation écrite d'un autre voisin direct du poulailler (lequel indique que

(10) Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, t. II, pp. 281 et s.; également, en ce sens, P. LECOCQ, «Troubles de voisinage: qui, comment et pourquoi?», in *Les troubles de voisinage - quatre points de vue, op. cit.*, p. 33; en jurisprudence, 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, Anthémis, Liège 2008, vol. 104, p. 116.

(11) Extrait des conclusions de l'avocat général GENICOT disponibles sur www.cass.be.

(12) Voy. la référence faite à nos précédents écrits dans la note n° 1.

(13) Voy. S. BOUFFLETTE, «Troubles du voisinage et environnement: une histoire d'antagonismes et de complémentarité», in *Entreprises, responsabilité et environnement*, Bruxelles, Kluwer, 2004, pp. 15-20; M. BOES, «Burenhinder en de leer van eerstingebruikneming», *T.M.R.*, 1996, p. 222; voy., en jurisprudence, not., J.P. Visé, 28 mars 2011, *J.J.P.*, 2011, p. 113; Bruxelles, 13 janvier 2011, *R.J.I.*, 2011, p. 204.

(14) Le juge de paix d'Arendonk indique que dans un rayon de 100 mètres (tracé autour du poulailler litigieux), vivent environ 120 personnes.

(15) <http://www.sosgali.org/sebrig.htm>.

(16) <http://www.hunt-cam.fr/ferme/Volaille/poule-brahma.htm>.



«le coq qui vit derrière son fonds fait beaucoup de bruit» et qu'il «ne comprend pas pourquoi il vit ici», soit en ville), des distances relativement courtes séparant la chambre de la fille des demandeurs et leur habitation du poulailler litigieux, du fait que les demandeurs vivent dans leur immeuble depuis 1995 tandis que les défendeurs ne sont arrivés qu'en 2005 (17) et du fait que les demandeurs ne pourraient plus ouvrir leurs fenêtres, ni profiter de leur terrasse et de leur jardin sans subir les cris du coq voisin.

S'interrogeant ensuite sur la manière de compenser le trouble excessif constaté, le magistrat juge insatisfaisante la mesure prise par les défendeurs lesquels ont obscurci le toit de leur poulailler. Il ajoute que même si, actuellement, le coq sort dans l'enclos à volailles pour chanter à 7 h 30 en semaine et à 8 h 30 le week-end, les demandeurs n'ont pas à calquer leur rythme de vie et de sommeil sur celui du coq et doivent pouvoir jouir paisiblement de leur habitation, de leur terrasse et de leur jardin. Il insiste encore sur le fait que l'élevage de volailles n'est qu'un hobby pour les défendeurs et que s'ils ont le droit d'avoir les hobbies qu'ils veulent, ceux-ci ne peuvent pas constituer un trouble excessif pour leurs voisins. Il conclut ensuite en précisant qu'un coq ne devrait pas vivre en ville, qu'il est impossible de solliciter des défendeurs qu'ils maintiennent leur volatile dans l'obscurité, durant de nombreuses heures

(17) Élément qui nous semble relativement peu relevant puisque fondé sur une «préoccupation individuelle» d'un voisin; notons que l'argument issu de la «préoccupation individuelle» – et qui permettrait au premier occupant d'une région ou d'un quartier d'imposer aux futurs arrivants un certain mode de vie – est généralement rejeté en tant que tel en jurisprudence; voy. sur cette question, S. BOUFFLETTE, «Troubles du voisinage et environnement: une histoire d'antagonismes et de complémentarité», in *Entreprises, responsabilité et environnement*, op. cit., pp. 15-20; M. BOES, «Burenhinder en de leer van eerstingebruikneming», op. cit., p. 222; et, en jurisprudence, not., J.P. Visé, 28 mars 2011, *J.J.P.*, 2011, p. 113; Bruxelles, 13 janvier 2011, *R.J.I.*, 2011, p. 204.

par jour, cette mesure étant contraire au bien-être de l'animal, avant d'indiquer que l'expulsion (18) du coq des défendeurs et le prononcé, à leur rencontre, d'une interdiction générale d'avoir un coq dans le centre de Geel sont les seules mesures susceptibles de constituer une compensation légitime et adéquate susceptible de rétablir l'équilibre rompu.

En conclusion, le juge de paix d'Arendonk prononce donc une interdiction absolue du fait non fautif (avoir un coq) à l'origine du trouble excessif dont se plaignent les voisins, compensation qui ne semble plus d'emblée prohibée à la lecture de l'arrêt de la Cour de cassation susmentionné du 8 février 2010. L'on peut toutefois légitimement se demander, au regard des balises fixées par notre Cour suprême dans cet arrêt, si en l'espèce le raisonnement du magistrat cantonal n'est pas susceptible de critiques puisqu'il ne fait aucune place à l'examen des conséquences de la décision prononcée au regard de l'«interdiction de créer un déséquilibre inversé» dans le chef des défendeurs, condamnés à l'expulsion pure et simple de leur volatile bruyant mais surtout contre lesquels est prononcée une interdiction générale d'avoir encore un coq dans leur poulailler du centre de Geel ... Même si l'on observe que le juge de paix indique encore que «les défendeurs peuvent exercer leur hobby à la campagne, mais pas dans une zone d'habitat urbain» et qu'ils «peuvent continuer à avoir des poules (19) mais pas un coq», ces considérations ne nous semblent pas établir qu'en l'espèce il a été véritablement vérifié et justifié qu'aucun désé-

(18) L'expulsion doit, en l'espèce, avoir lieu dans les huit jours suivant la signification du jugement; à défaut une astreinte de 500 € par jour de retard est due.

(19) Notons sur ce point que c'est à raison que le juge de paix refuse l'expulsion de ces poules. Si elles n'engendrent aucun préjudice pour les demandeurs, l'on voit mal pourquoi ils seraient en droit d'en obtenir le départ sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage (la condition d'existence d'un «trouble excessif» n'étant pas remplie).



quilibre inverse ne résulte de la décision rendue.

Quant au cas d'espèce soumis au juge de paix de Zomergem, il nous semble illustrer, davantage, le difficile examen auquel doit se livrer le juge du fond appelé à rétablir l'équilibre rompu entre deux fonds voisins. A nouveau, le magistrat cantonal n'a d'autre choix que de prononcer une interdiction absolue du fait non fautif dénoncé; l'analyse faite par le magistrat cantonal nous semble, toutefois, répondre plus adéquatement aux conditions fixées par la Cour de cassation dans l'arrêt de 2010 prérappelé.

En l'espèce, les demandeurs se plaignent de la présence, sur le fonds de leurs voisins, de conifères âgés d'environ trente ans et qui atteignent une hauteur de 20 à 25 mètres. Leur préjudice est multiple: perte d'ensoleillement et de luminosité, présence sur leur fonds de déchets issus des arbres voisins et ce en quantité abondante, ...

Le juge de paix va objectiver ce préjudice et le qualifier de «trouble excessif», après avoir constaté que le terrain des demandeurs est véritablement jonché de déchets provenant des arbres litigieux, que la chute des aiguilles de ces arbres atteint leur étang et entrave le fonctionnement de leur pompe à eau, que le toit plat de leur garage est recouvert d'aiguilles, que leurs gouttières sont en permanence encrassées, que l'ombre des arbres litigieux sur leur jardin atteint des proportions inacceptables et, enfin, que la perte d'ensoleillement et de luminosité qu'ils subissent sont des éléments non susceptibles de contestation, «les arbres litigieux formant un véritable écran».

Au stade de la détermination de la «juste et adéquate compensation» à prononcer en l'espèce, le magistrat cantonal relève que, s'il est vrai que les propriétés des parties se situent dans un quartier résidentiel et verdoyant dans lequel grandissent des arbres similaires, ces autres arbres sont entretenus, alors qu'*in specie*, la nuisance dénoncée par les demandeurs est née en raison de la négligence

des défendeurs qui n'ont pas entretenu et élagué leurs arbres. Le juge indique encore, d'une part, que les réactions (par écrit) des défendeurs démontrent qu'ils ne sont pas opposés à un arrachage des arbres litigieux – à condition que le coût de celui-ci repose sur le locataire de leur immeuble –, et, d'autre part, que les arbres litigieux ne sont plus susceptibles d'être élagués de manière adéquate (20).

Au regard de ces éléments de fait, le juge de paix décide en l'espèce que «la compensation du déséquilibre créé repose concrètement dans l'enlèvement des conifères» (21) ajoutant «qu'en raison de la sorte d'arbres en cause (des conifères), de l'âge de ces arbres (environ trente ans) et de leur taille (20 à 25 mètres) des travaux d'élagage ne constituent pas une solution» (22).

Dans ce deuxième cas d'espèce, le magistrat cantonal répond à l'argument des défendeurs selon lequel l'enlèvement des arbres litigieux ne peut être prononcé car il ne constitue pas une juste et adéquate compensation mais une réparation intégrale. Le juge de paix écarte ce raisonnement en indiquant que celui-ci «ne tient pas compte de la jurisprudence récente de la Cour de cassation» (23), il relève, d'une part, que des travaux d'élagage n'offrent plus de solution satisfaisante en raison de la sorte d'arbres en litige, de leur taille et de leur âge et, d'autre part, que «la jurisprudence décide que les conifères doivent être entretenus et qu'en l'espèce, les défendeurs ne sont nullement privés du droit de conserver une propriété sur laquelle poussent des plantations dont la hauteur n'empêche pas la lumière d'atteindre les propriétés voisines ou ne la limite pas drastiquement et dont la production de déchets ne

(20) Notons sur ce point que le jugement ne fait aucune référence à une mesure d'expertise ou à l'avis pertinent d'un professionnel sur cette question.

(21) Traduction libre.

(22) Traduction libre.

(23) Traduction libre.

constitue pas une nuisance extrême» (24)
pour les fonds voisins.

C'est là la juste application, nous semble-t-il, de l'arrêt de principe rendu par notre Cour suprême le 8 février 2010.

Arianne SALVÉ,
Assistante et maître de Conférences à
l'ULg

████████████████████

(24) Traduction libre.