

**Le Nouveau Code civil – Livre 3 « Les Biens »**  
**Commentaires de quelques aspects ayant un**  
**impact pour l'entrepreneur :**

- Les troubles de voisinage
- Le droit d'échelle
- Le droit d'accès

Webinaire  
29/06/2021



# LIVRE 3 - Les biens

**Entrée en vigueur : le 1 septembre 2021**

TITEL 1. Dispositions générales

TITEL 2. Divisions des biens

TITEL 3. Droit de propriété

Art. 3.67 : simples tolérances du propriétaire

TITEL 4. Copropriété

TITEL 5. Relations de voisinage

Art. 3.101 et 3.102 : troubles anormaux de voisinage

TITEL 6. Droit d'usufruit

TITEL 7. Droit d'emphytéose

TITEL 8. Droit de superficie

# Troubles de voisinages – règles existantes (art. 544 CC et la jurisprudence)

## Art. 544 BW

« *La propriété*

*est le droit*

*de jouir et disposer des choses*

*de la manière la plus absolue,*

*pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*

# Troubles de voisinages – règles existantes (art. 544 CC et la jurisprudence)

## ● La jurisprudence

- Les arrêts cheminée et canal (Cass. 6 avril 1960)
- Quelques cas d'application de la théorie des troubles de voisinage, compte tenu de l'évolution des techniques
  - Réalisation de travaux de rempiètement
  - Réaliser le rabattement de la nappe phréatique
  - Pose des fondations sur pieux
  - Réalisation de travaux de terrassement et d'excavation
  - ...

→ dommages à la stabilité, affaissement, effondrement, fissures et déchirures, dégâts des eaux et des façades, ... = dommages matériels

# Troubles de voisinages – règles existantes (art. 544 CC et la jurisprudence)

## ● La jurisprudence

- Cas d'application une fois la construction est terminée
  - Perte de lumière et de soleil à travers le mur mitoyen
  - Pollution sonore
  - Perte de vue de la circulation venant en sens inverse en quittant une maison
  - Perte d'esthétique
  - ...

→ dommages immatériels

# Troubles de voisinages – règles existantes - conditions

- Les conditions
  - Troubles anormaux
  - De voisinage
  - Imputabilité

→ pas de faute exigée

# Troubles de voisinages – règles existantes – qui peut être mis en cause?

- Celui qui dispose d'un attribut du droit de propriété
  - Le propriétaire
  - Le locataire, le sous-locataire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit de superficie, ...

→ immunité professionnelle de l'entrepreneur, mais **transfert contractuel** de la responsabilité sur base de la théorie des troubles de voisinage est « possible »

# Troubles de voisinages – règles existantes – qui peut être mis en cause?

- Marchés privés : clause contractuelle
- Marchés publics :

l'art. 79 A.U.R (AR du 14 janvier 2013) qui régleme la responsabilité de l'entrepreneur pour les troubles de voisinage :

*« IL (= l'entrepreneur) prend également toutes les précautions requises par l'art de bâtir et par les circonstances particulières pour sauvegarder les propriétés voisines et éviter les perturbations causées **par sa faute** »*

→ Conformément à la réglementation des marchés publics, la prolongation précitée ne peut être accordée qu'avec une motivation explicite dans le cahier des charges conformément à l'art. 9 § 4 de l'A.U.R. Cette motivation doit être fondée sur « le caractère nécessaire de la dérogation » et dans la mesure où les exigences particulières du marché le rendent nécessaire

# Troubles de voisinages – règles existantes – situation de l'entrepreneur

## ● Situation de l'entrepreneur

- En tant qu'entrepreneur, il ne dispose pas d'un attribut du droit de propriété
- L'entrepreneur est mise en cause dans la pratique sur les bases suivantes :
  - Le droit de superficie ou l'usage des biens pour l'exercice de ses activités – attribut
  - Une clause contractuelle de transfert de risque de l'art. 544 CC
  - la responsabilité extra-contractuelle (art. 1382 CC) – en direct vis-à-vis de voisin qui subit les nuisances ou dans le cadre d'un appel en garantie

# Titre 5. - Relations de voisinage

## Sous-titre

### 1er. - Troubles de voisinage

#### Art. 3.101. Troubles anormaux de voisinage

*§ 1er. Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable.*

*Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient.*

# Titre 5. - Relations de voisinage

## Sous-titre

### 1er. - Troubles de voisinage

*§ 2. Celui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir. Le juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre :*

*1° une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif;*

*2° une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener le trouble à un niveau normal;*

*3° pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normale de l'immeuble ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immeuble causant le trouble, pour ramener le trouble à un niveau normal.*

# Titre 5. - Relations de voisinage

## Sous-titre 1er. - Troubles de voisinage

*§ 3. Si l'un ou les deux biens immeubles voisins sont grevés d'un droit en faveur d'un tiers, qui dispose d'un attribut du droit de propriété, les paragraphes 1 et 2 s'appliquent à ce tiers pour autant que le trouble soit causé par l'exercice de l'attribut et pouvant lui être imputé.*

*Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, il est réputé lui être imputable.*

# Titre 5. - Relations de voisinage

## Sous-titre 1er. - Troubles de voisinage

§ 4. *L'action pour trouble anormal de voisinage se prescrit conformément à l'article 2262bis, § 1er, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code civil.*

art. 3.101 = CODIFICATION DE LA THÉORIE DES TROUBLES DE VOISINAGE

# Titre 5. - Relations de voisinage

## Sous-titre

### 1er. - Troubles de voisinage

#### Art. 3.102. Prévention des troubles anormaux de voisinage

Si un bien immeuble occasionne des **risques graves et manifestes** en matière **de sécurité, de santé ou de pollution** à l'égard d'un bien immeuble voisin, rompant ainsi l'équilibre entre les biens immeubles, le propriétaire ou l'occupant de ce bien immeuble voisin peut demander en justice que des **mesures préventives** soient prises afin d'empêcher que le risque se réalise.

**Art. 3.102 = NOUVEAU**

# Titre 5. - Relations de voisinage

## 1er. - Troubles de voisinage

### ● CONSTATATIONS



- Importance du respect du devoir général de prudence de la part de l'entrepreneur
  - = mesures de prévention des dommages
  - = frais de construction, à la charge du client.
- Importance de faire des états des lieux contradictoires
  - Quid de l'intervention des assureurs ? Qualification comme frais de sauvetage ?
  - Qu'en est-il des risques et des coûts, si l'obligation générale de diligence a été respectée?

# Titre 5. - Relations de voisinage

## Sous-titre 1er. – compétence du juge

### ● LA COMPETENCE DU JUGE DE PAIX

#### ➤ Ajout à l'art. 591 Ger.W.

*« Quel que soit le montant de la créance, le juge de paix prend connaissance des contestations ayant comme objet les troubles anormaux de visées à l'art. 3.101 et 3.102 du Code civil »*

#### ➤ Désormais : compétence exclusive du juge de paix

#### ➤ Conséquences :

➤ juge de paix en tant que juge naturel pour les litiges civils, donc aussi pour les créances qui ne peuvent être valorisées en argent (ex. nuisances sonores, nuisances d'odeurs, ...)

➤ en cas de combinaison d'une action en responsabilité (art. 1382 du Code civil néerlandais) et d'une action pour troubles anormaux, la compétence exclusive prévaut

# Points d'attention, si le maître d'ouvrage prévoit une clause contractuelle de transfert

## ● L'art. 3.101

- Mieux vaut que le maître d'ouvrage souscrit une assurance TRC → clause de transfert pas nécessaire
- Demander d'accepter à l'assureur la clause de transfert en ce qui concerne les troubles anormaux de voisinage pour autant qu'elle est claire et ininterprétable
- Penser à limiter la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage vis-à-vis du client aux dommages matériels, corporels et immatériels consécutifs.

## ● L'art. 3.102

- Discuter et négocier avec l'assureur la couverture éventuelle de l'art. 3.102
- A défaut, refuser de prendre le risque à sa charge: prévoir une clause claire à l'égard du client qui précise explicitement que
  - le risque de l'art. 3.102 du Code civil n'est pas inclus dans les éléments du prix
  - le risque et donc le surcoût sera à la charge du client, ainsi que l'impact sur le planning.

Merci de votre attention