

## JUGE DE PAIX : AUSSI JUGE NATUREL DES TROUBLES DE VOISINAGE

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES  
PR6279-20140102-1147-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P.C CHARLEROI  
([www.snp-charleroi.be](http://www.snp-charleroi.be))

PHOTO

Dans notre récent article « Juge de Paix, Juge naturel de la copropriété » (Cri, Janvier 2014 n°320) nous avons mis en exergue, à l'heure de la spécialisation des juridictions, l'utilité de regrouper, au sein de la même juridiction, les conflits issus du droit de la copropriété. Nous avons relevé à cet effet l'embarras compréhensible des magistrats cantonaux quant à l'appréhension de leurs compétences sur base des textes applicables.

Cet article a suscité divers commentaires de praticiens reconnaissant la nécessité de voir étendue, sans contestation possible, l'extension de la compétence du Juge de Paix en cette matière.

Qu'en est-il en matière de troubles de voisinage ?

Rappelons brièvement ce que recouvre celle-ci (essentiellement sur base de l'excellent article de doctrine : « Les troubles de voisinage », M.A. GARNY, J.T. n° 6430, page 233 et suivantes).

Cette théorie trouve sa source dans une interprétation de l'article 544 du Code Civil depuis deux arrêts de principe du 6/4/1960 (Cassation, 6/4/1960, R.G.A.R. n° 6557).

*« 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 leur propriété compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires ; ... 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 ».*

Cette notion de troubles peut recouvrir une multitude de situations dont certaines ont été « épinglées » (J.T. : voir supra).

- ▶ Non-entretien généralisé d'un jardin avec entassement de branchages le long de la haie mitoyenne ;
- ▶ Infiltration d'eau dans une habitation provenant d'un fonds voisin ;
- ▶ Perte d'ensoleillement ;
- ▶ Etc...

Encore faut-il que ce trouble (non fautif) soit considéré comme anormal, c'est-à-dire qu'il excède la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage.

Relevons à cet effet une décision du Tribunal Civil de Tournai (Civil Tournai, 11<sup>ème</sup> chambre, 17/1/2013, J.T. 2013, page 442), décision aussi amusante qu'intéressante.

Il s'agissait, pour le Tribunal, de statuer sur le trouble lié à l'intensité notoire des « coquericos » du coq et à celui lié à la présence de poules.

*Ainsi que le précise le résumé de la décision, l'intensité notoire des « coquericos » du coq et le fait que plusieurs animaux se relaient pour les pousser, voire se répondent, constitue ensemble un inconvénient qui dépasse la mesure que les voisins doivent supporter, même en milieu rural, à moins de jouxter immédiatement une exploitation agricole. Par contre, la présence de poules en nombre limité, dont l'huissier de justice instrumentant ne relève ni l'odeur, ni le caquetage, ne constitue un trouble dépassant la mesure normale des inconvénients du voisinage, la présence d'œufs pouvant même être presque vue comme un avantage ».*

Nous voyons là toute la sphère d'interprétation possible en ce qui concerne l'approche du caractère anormal des troubles.

Relevons aussi que, dans l'approche du caractère anormal du trouble, une certaine jurisprudence est sensible à l'usage qui avait été conféré au bien par le premier occupant (thèse de la préoccupation individuelle des lieux selon laquelle l'usage normal de la propriété s'apprécie à l'usage qui lui avait été conféré par le premier occupant). Mais ce n'est pas un critère apparemment décisif.

Il faut encore que ce trouble, sans être fautif (nous insistons sur ce point) puisse être imputé à une personne déterminée susceptible d'être clairement identifiée comme l'auteur du trouble.

Il faudra aussi prouver le lien causal entre le comportement de cet auteur et le dommage subi par le fonds voisin, l'appréciation de ce lien causal (et non du comportement de l'auteur du trouble) se faisant conformément au droit commun de la responsabilité civile.

Ce trouble doit également générer un dommage qui justifiera alors la réclamation d'indemnités et/ou une remise de la situation en pristin état afin de rétablir l'égalité rompue (et non afin de réparer le préjudice subi, ce qui serait le cas si est invoqué l'article 1382 du Code Civil).

### **Mais quel Tribunal va-t-il connaître de ce contentieux ? Le Tribunal de Première Instance ou de commerce (litige contre un commerçant) ou le Juge de Paix ?**

La question nous apparaît encore controversée mais une décision du Tribunal de Première Instance de Nivelles va, comme nous le suggérons aussi en matière de copropriété, vers une reconnaissance de la compétence du Juge de Paix, le mieux placé, en tant que Juge de Proximité, pour connaître de ce type de litige.

Le Tribunal de Première Instance de Nivelles, avant de renvoyer la cause devant le Juge de Paix (Tribunal Nivelles, 15/11/2011, J.J.P., 2013, page 196), dans un attendu très condensé (avec multiples conjonctions et, partant, devant être relu plusieurs fois...) relève :

*« ... Malgré la publication d'opinions différentes, il y a lieu de considérer cependant que, compte tenu du choix du législateur de confier par préférence aux Juges de Paix le litige de proximité, que manifeste l'ensemble des compétences spéciales de l'article 591 du Code Judiciaire, du fait que les contestations de voisinage peuvent être gérées au mieux au niveau de la Justice de Paix, aucun motif, ni de fait, ni de droit, ne justifie d'écarter à priori des « obligations que la loi impose aux propriétaires de fonds contigus », qui font l'objet de la compétence spéciale établie par l'article 591-3<sup>e</sup> précité du Code Judiciaire, les obligations qui sont établies par l'article 544 du Code Civil ».*

Ainsi, il faut retenir que les obligations qu'il faut respecter sur base de l'article 544 du Code Civil (ne pas créer un « déséquilibre » dans l'exercice du droit de propriété par l'exercice abusif de celui-ci) sont des obligations qui, si elles ne sont pas respectées, peuvent entraîner la saisine du Juge de Paix sur base de l'article 591-3<sup>e</sup> du Code Judiciaire qui rend compétent ledit Juge pour les « obligations que la loi impose aux propriétaires de fonds contigus ».

Relevons un autre point intéressant de cette décision : L'article 591-3<sup>e</sup> du Code Judiciaire, qui pourrait justifier la compétence du Juge de Paix en matière de troubles de voisinage, fait état de « propriétaires » de fonds contigus mais le Tribunal de Première Instance n'apparaît pas se considérer incompetent si le Trouble de voisinage émane d'une autre partie que le propriétaire.

C'est ainsi que le Tribunal de Première Instance, sur ce point, motive sa décision comme suit :

*« Pour l'application de l'article 591-3<sup>e</sup> du Code Judiciaire qui détermine la compétence spéciale du Juge de Paix à cet égard, il faut relever, en outre, que rien ne justifie d'en limiter l'application aux seuls propriétaires » (c'est nous qui soulignons).*

*Au contraire, il faut relever que ledit article 591-3<sup>e</sup> ne vise pas des personnes (les propriétaires de fonds contigus) mais des obligations et que ces obligations particulières en cause attribuées à la compétence spéciale du Juge de Paix ne sont limitées à cet égard qu'en ce qu'elles doivent être imposées par la loi elle-même (et non par une convention), selon les termes « que la loi impose » et en ce qu'elles doivent être attachées à la double qualité de « propriétaires » d'une part et « de fonds contigus » d'autre part.*

*A cet égard, il faut considérer que les limites du droit de propriété établies par ledit article 544 ne s'appliquent pas aux seuls propriétaires mais s'étendent à tout titulaire de droits réels ou personnels sur de tels fonds ayant un des attributs du droit de propriété...*

*L'article 544 du Code Civil s'applique ainsi à tout voisin « qu'il soit le propriétaire du fonds... ou qu'en raison d'un droit réel ou personnel, il dispose à l'égard de ce fonds d'un des attributs du droit de propriété » et « il est indifférent que ce droit réel ou personnel trouve son origine dans une convention ou dans une disposition légale » (Cass. 9/6/1983, pas. 1983, I, page 1145).*

---

Nous sommes d'accord pour considérer que la théorie des troubles de voisinage vise toute personne qui, en vertu d'un droit réel ou d'un droit personnel exerce un attribut du droit de propriété sans être pour autant propriétaire. Mais, même si nous ne pouvons que louer, dans un but de cohérence au niveau de la compétence, cette interprétation extensive de l'article 591-3<sup>e</sup> du Code Civil pour dire compétent le Juge de Paix lorsque le trouble n'émane pas d'un propriétaire, reconnaissons néanmoins que l'interprétation faite de cet article est assez audacieuse, l'article 591-3<sup>e</sup>, stipulant expressément « pour les obligations que la loi impose aux propriétaires de fonds contigus. »

---

Dans notre article précédent (LE CRI, n°320), nous prônions que le législateur, pour accroître la compétence du Juge de Paix en matière de copropriété et éviter les discussions doctrinales et jurisprudentielles sur ce, se penche sur l'opportunité de modifier l'article 591-2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> bis du Code Judiciaire.

Mais, puisque la théorie des troubles de voisinage est devenue un véritable principe général de droit et plus qu'une simple création jurisprudentielle (J.T. op.cit. page 234) ne faudrait-il pas également mettre à l'étude l'intérêt d'une modification textuelle de l'article 591-3<sup>e</sup> du Code Judiciaire pour que, en toute hypothèse, lorsqu'est invoquée la théorie des troubles de voisinage, le Juge de Paix puisse se déclarer compétent ?

La question reste ouverte.