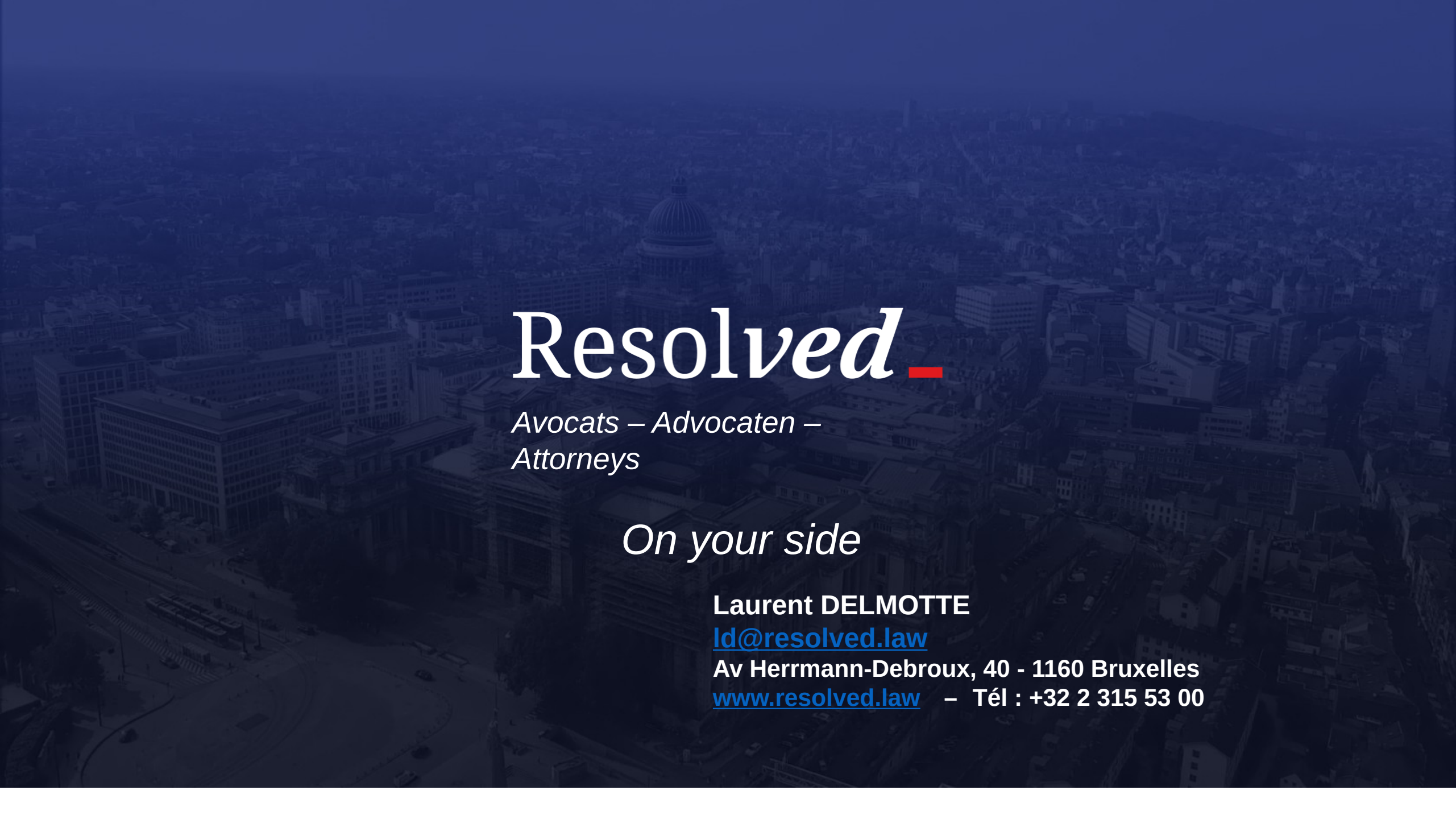




# Resolved\_

*Avocats – Advocaten –  
Attorneys*

*On your side*

**Laurent DELMOTTE**

[ld@resolved.law](mailto:ld@resolved.law)

**Av Herrmann-Debroux, 40 - 1160 Bruxelles**

[www.resolved.law](http://www.resolved.law) – Tél : +32 2 315 53 00

# Les troubles du voisinages et les autorisations administratives

Formation à destination des géomètres, architectes et agents immobiliers

RESOLVED AVOCATS – ADVOCATEN

**Laurent DELMOTTE (avocat – Resolved)**

## Objet de la formation

Le même fait (une construction, une exploitation, un arbre, un mur ou un chantier) peut être lu au regard de plusieurs régimes.

L'autorité compétente en matière d'urbanisme statue en amont sur la légalité et les nuisances acceptables du projet avant son exécution; le juge civil statue éventuellement ensuite sur les droits subjectifs et l'équilibre concret entre fonds.

La formation consiste à éviter de confondre ces offices et à exposer leur articulation.



# QUELS ACTEURS, QUELLES AUTORITES?

**Voisin / riverain**

réclamation, recours, action civile

**Titulaire du permis/ aussi un voisin**

mise en œuvre, respect des conditions, preuve

**Administration (autorité délivrante)**

instruction, motivation, conditions ou refus, recours administratifs

**Juge judiciaire (juge de paix ou tribunal de première instance)**

droits subjectifs, compensation, art. 159 Const.

**Conseil d'État (en Flandre Raad voor Vergunningsbetwistingen)**

légalité, motivation, erreur manifeste d'appréciation

# LE PAYSAGE NORMATIF : DROIT CIVIL ET ~~DROIT PUBLIC ET ADMINISTRATIF~~

## DROIT CIVIL

*Rapports entre personnes privées (physiques ou morales)*

### 01 Livre 3 du Code civil

Propriété, voisinage, troubles anormaux de voisinage et action préventive.

### 02 Livre 6 du Code civil

Responsabilité extracontractuelle, faute et fait des choses.

## DROIT PUBLIC / ADMIN.

*Autorisations, polices et contrôle, rapports de personnes privées avec l'administration*

### 03 En Région Wallonne CoDT + décret permis d'environnement (unique)

Permis d'urbanisme, permis d'environnement/permis unique et polices administratives spéciales.

### 04 Constitution et droit public et administrative général

Droits subjectifs, exception d'illégalité et exécution des décisions de justice.

PARTIE I

# DROIT CIVIL : SITUER LE TROUBLE DE VOISINAGE PARMI LES RESPONSABILITÉS

---

# TROIS MÉCANISMES, TROIS LOGIQUES

|                | Faute extracontractuelle                    | Fait des choses                        | Trouble de voisinage                       |
|----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Point d'entrée | Faute + dommage + causalité                 | Vice d'une chose corporelle            | Déséquilibre entre immeubles voisins       |
| Logique        | Réparation intégrale                        | Responsabilité du gardien              | Compensation de l'excès                    |
| Utilité        | Négligence, violation ou mauvaise exécution | Mur, arbre, canalisation, installation | Bruit, ombre, odeurs, chantier, jouissance |

## UN DOMMAGE/TROUBLE CAUSE PAR UN VOISIN : TROIS PORTES D'ENTRÉE CIVILES

01

La faute : la violation d'une règle légale ou réglementaire ou du devoir général de prudence cause un dommage.

02

Le fait des choses : une chose corporelle viciée cause un dommage.

03

Le trouble de voisinage : un fonds voisin rompt l'équilibre des jouissances.

# RESPONSABILITÉ EXTRACTIONNELLE (Responsabilité civile) POUR FAUTE

**Base légale actuelle :** art. 6.5 et 6.6 C. civ. : faute, dommage et lien causal.  
Avant le 1er janvier 2025 : art. 1382 et 1383 de l'ancien Code civil.

**Droit transitoire :** le Livre 6 vise les faits générateurs postérieurs à son entrée en vigueur.

## Cass., 20 juin 1997

### Faits

Lors de travaux de toiture, les zones démantelées n'avaient pas été immédiatement recouvertes ou suffisamment protégées contre les infiltrations.

Une faute de chantier peut être invoquée par un tiers si elle viole aussi le devoir général de prudence.

Un manquement contractuel peut aussi fonder une responsabilité extracontractuelle envers un tiers lorsqu'il constitue, indépendamment du contrat, une violation du devoir général de prudence. Pour les faits postérieurs au 1/01/2025, la base légale devient les art. 6.5 et 6.6 C. civ.

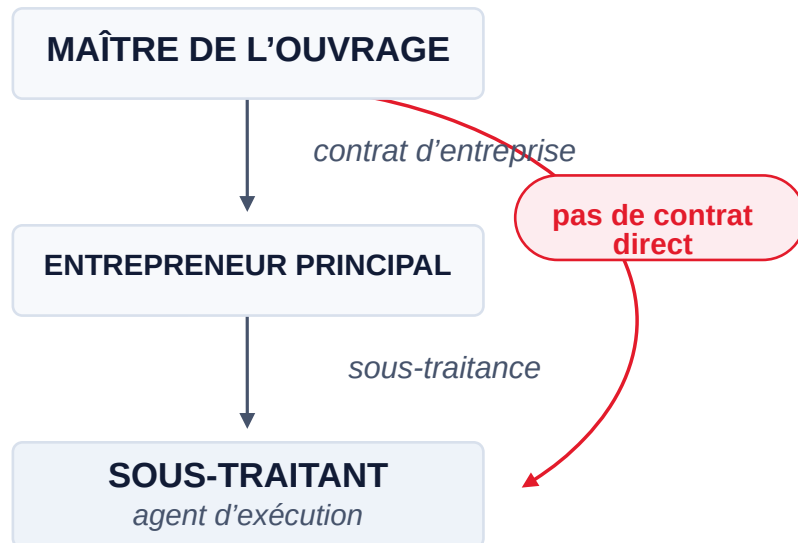


# AVANT 2025 : ANCIENNE QUASI-IMMUNITÉ DE L'AGENT D'EXÉCUTION

**AVANT LE 1ER JANVIER 2025**

Le sous-traitant, utilisé pour exécuter le contrat d'entreprise, était qualifié d'agent d'exécution et bénéficiait en principe d'une quasi-immunité extracontractuelle à l'égard du maître de l'ouvrage.

## SCHÉMA DES TRAVAUX



## RÈGLE ANCIENNE

### Principe

le maître de l'ouvrage ne pouvait pas invoquer une simple mauvaise exécution contre le sous-traitant sur le terrain extracontractuel.

### Exception admise seulement si deux conditions étaient réunies :

**1**

faute distincte  
manquement au devoir  
général de prudence

+

**2**

dommage distinct  
autre que le dommage  
contractuel

# APRES 2025 : FIN DE LA QUASI-IMMUNITÉ DE L'AUXILIAIRE

DEPUIS LE 1ER JANVIER  
2025

L'art. 6.3, § 2 C. civ. met fin à la quasi-immunité : le maître de l'ouvrage peut agir directement contre le sous-traitant, auxiliaire de l'entrepreneur principal, sur le terrain extracontractuel.

## SCHÉMA DES TRAVAUX



## NOUVELLE RÈGLE

**Principe** la personne lésée peut agir contre l'auxiliaire de son cocontractant sur le terrain extracontractuel, sauf si la loi ou le contrat en dispose autrement.

Conditions ordinaires de la responsabilité extracontractuelle :

**1**  
faute

**2**  
dommage

**3**  
lien causal

**Limites** l'auxiliaire peut opposer les moyens de défense tirés du contrat principal, de son propre sous-contrat et des règles spéciales applicables.

# RESPONSABILITÉ DU FAIT DES CHOSES CORPORELLES

**Art. 6.16 C. civ.** - Responsabilité sans faute du gardien d'une chose corporelle affectée d'un vice.



## QUI EST LE GARDIEN

- Est gardien celui qui exerce un **pouvoir de direction et de contrôle** non subordonné sur la chose.
- Le propriétaire est **présumé** gardien.
- Cette présomption peut être renversée s'il prouve qu'une autre personne exerce effectivement la garde.

## **LE LOCATAIRE**

La location ne transfère pas automatiquement la garde au locataire. Le locataire n'est gardien que s'il exerce effectivement un pouvoir autonome de direction et de contrôle sur la chose.

## QU'EST-CE QU'UN VICE

- La chose est affectée d'un vice lorsqu'elle n'offre pas la sécurité à laquelle on peut légitimement s'attendre, compte tenu des circonstances.
- La victime doit établir : vice + dommage + lien causal.



# TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

---

01

Le trouble de voisinage ne recherche pas d'abord une faute ni un vice de la chose.

02

Il sanctionne **une rupture d'équilibre** entre immeubles voisins.

03

Il exige un trouble excédant les inconvénients normaux et imputable au défendeur.

04

La compensation vise l'excès, pas nécessairement l'intégralité du dommage.

# CUMULER OU CHOISIR SON FONDEMENT

---

01

Un même fait peut être invoqué sur plusieurs bases, mais chaque régime conserve ses conditions propres.

02

Le fondement retenu influence la compétence du juge, la preuve, la prescription et le remède demandé.

03

La faute et le fait des choses visent le dommage ; le trouble vise d'abord le rééquilibrage entre fonds.

04

Dans une assignation, l'articulation ou la hiérarchie des demandes doit être pensée dès le départ.

# LE CHANTIER : UNE SITUATION À PLUSIEURS RESPONSABILITÉS

01

Le maître de l'ouvrage (propriétaire) autorise les travaux sur son fonds.

02

L'entrepreneur réalise matériellement les travaux.

03

L'architecte conçoit, conseille et surveille selon sa mission.

04

Le voisin peut subir à la fois dégâts matériels et perte de jouissance.



# LE CHANTIER : UNE SITUATION À PLUSIEURS RESPONSABILITÉS

Pour autant que les conditions de chacune soit remplies, les responsabilités pour faute, contractuelles ou extra-contractuelles ou actions en compensation peuvent se cumuler



PARTIE II

# LE RÉGIME CIVIL DES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

---

# HISTORIQUE

---

1960

arrêts fondateurs de  
la Cour de cassation

1992–1998

précisions sur  
l'imputabilité

2012

compensation  
limitée à l'excès

2021

entrée en vigueur  
du Livre 3

2025

Articulation avec le  
Livre 6

# CASS., 6 AVRIL 1960

## LES FAITS DE L'AFFAIRE

Un conflit de voisinage naît après la construction d'un immeuble voisin plus élevé, qui perturbe le tirage de la cheminée d'une maison existante.

01

### La situation initiale

Une maison existante se trouve à côté d'un terrain voisin.

02

### La nouvelle construction

Sur le fonds voisin, un immeuble à appartements beaucoup plus élevé est construit.

03

### L'effet des travaux

Cette construction modifie l'environnement de la maison voisine, notamment par l'exhaussement du mur mitoyen.

04

### Le trouble subi

Après les travaux, la cheminée de la maison ne tire plus normalement.

## LA DEMANDE

Les propriétaires de la maison demandent que la cheminée soit exhaussée aux frais du voisin, afin d'en rétablir le fonctionnement normal.

## L'ENJEU

Les travaux sont réalisés sur le fonds voisin, mais ils causent à la maison voisine un trouble dépassant les inconvénients normaux du voisinage.

# CASS., 6 AVRIL 1960 : LE RAISONNEMENT FONDATEUR

---

01

Point de départ : l'ancien article 544 reconnaissait à chaque propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose.

02

Les propriétaires voisins disposent d'un droit égal à cette jouissance : leurs droits doivent donc être mis en équilibre.

03

Lorsque les charges normales du voisinage sont dépassées, la rupture d'équilibre peut être sanctionnée même sans faute.

04

La sanction n'est pas la réparation aquilienne classique, mais une juste et adéquate compensation.

Cass., 20 avril 2012

*« L'article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose.*

*Le propriétaire d'un immeuble qui, par un fait, une omission ou un comportement quelconque, rompt l'équilibre entre les propriétés 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.*

*S'agissant de compenser une rupture d'équilibre, cette disposition légale ne permet d'indemniser que ce qui excède la limite des inconvénients normaux. »*

# DE L'ARTICLE 544 ANCIEN AU LIVRE 3 DU CODE CIVIL

---

01

La théorie est née dans la jurisprudence avant d'être codifiée.

02

La loi du 4 février 2020 a inséré le Livre 3 « Les biens » dans le Code civil.

03

Les articles 3.101 et 3.102 sont entrés en vigueur le 1er septembre 2021.

04

La codification ne supprime pas le rôle de la jurisprudence antérieure.

# LE DROIT TRANSITOIRE NE DOIT PAS ÊTRE OUBLIÉ

---

01

Le Livre 3 s'applique aux actes et faits juridiques postérieurs à son entrée en vigueur, soit le 1er septembre 2021.

02

Il ne porte pas atteinte aux droits acquis avant son entrée en vigueur.

03

La prescription commencée avant le nouveau régime obéit à des règles transitoires spécifiques (inchangée en ce qui concerne le trouble du voisinage).

# ARTICLE 3.101

01

## § 1er - principe et appréciation

Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble.

Chacun doit respecter l'équilibre établi : il ne peut causer à son voisin un trouble qui excède les inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable.

L'excès s'apprécie selon toutes les circonstances : moment, fréquence, intensité, préoccupation ou destination publique du bien d'où provient le trouble.

02

## § 2 - mesures ordonnées par le juge

Celui qui rompt l'équilibre est tenu de le rétablir. Le juge ordonne les mesures adéquates :

- 1° indemnité pécuniaire ;
- 2° indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires ;
- 3° interdiction du trouble ou mesures concernant l'immeuble causant le trouble, si cela ne crée pas un nouveau déséquilibre.

03

## § 3 - imputabilité aux titulaires de droits

Si l'un des immeubles est grevé d'un droit en faveur d'un tiers disposant d'un attribut du droit de propriété, les §§ 1er et 2 s'appliquent à ce tiers lorsque le trouble résulte de l'exercice de cet attribut et peut lui être imputé.

Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement, il est réputé imputable à celui qui les a autorisés.

04

## § 4 - prescription

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

→ Cela renvoie aux délais de 5 ans et 20 ans.

## ARTICLE 3.101

---

### 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.

§ 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 normaux 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.

§ 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.

§ 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.

# LES CONDITIONS DE L'ACTION EN COMPENSATION

---

01

Un immeuble “voisin” doit être concerné.

02

Un trouble doit excéder les inconvénients normaux du voisinage.

03

Le trouble doit être imputable à l'auteur assigné.

04

La demande vise une compensation ou une mesure de rééquilibrage.

# LA NOTION DE VOISINAGE EST FONCTIONNELLE

---

Le voisinage ne suppose pas la contiguïté des fonds : il suffit qu'un trouble provenant d'un immeuble produise ses effets sur un autre. Eloignement de plusieurs kilomètres ne s'oppose pas à l'application.

## SURVOLS D'AVIONS

Le bruit aérien peut affecter des habitations situées bien au-delà du périmètre immédiat de l'aéroport.

Le voisinage se déduit ici de l'impact concret du trouble sonore, non de la proximité cadastrale.

## PFAS

La pollution aux PFAS démontre qu'un trouble peut se propager loin du fonds générateur.

Une décision belge a admis un trouble anormal de voisinage au profit d'une famille habitant à environ 1 km de l'usine 3M.

## NUISANCES DIFFUSES

Odeurs, fumées, vibrations, poussières ou bruit industriel peuvent déployer leurs effets bien au-delà de la limite séparative.

Ce qui compte, c'est la portée concrète du trouble.

# POUVOIR PUBLIC : LE SEUIL D'ANORMALITÉ

**Cass., 23 nov. 2000 + Cass., 12 janv. 2023**

Le juge intègre l'intérêt collectif dans l'appréciation du trouble et dans la compensation.

## CHARGE NORMALEMENT TOLÉRABLE

le voisin supporte l'inconvénient

**Liège, 9 juin 1998**

TRAVAUX DE VOIRIE / COMMERCE

**Faits** accès rendu plus difficile durant des travaux publics

**Solution** **trouble non excessif**

**Critère** préjudice spécial non établi

## TROUBLE ANORMAL À COMPENSER

le sacrifice individuel dépasse le seuil admissible

**Mons, 15 sept. 2003**

PARKING PUBLIC EN ZONE RÉSIDENTIELLE

**Faits** création d'une aire de stationnement en quartier résidentiel

**Solution** **trouble anormal**

**Critère** nuisance excessive vu le cadre résidentiel

**J.P. Charleroi, 8 janv. 2020**

ARBRES D'UN ESPACE VERT PUBLIC

**Faits** nuisances liées à des arbres sur un fonds public

**Solution** **trouble tolérable**

**Critère** intérêt environnemental de l'espace vert

**Civ. Arlon, 21 mai 2002**

VOIE RAPIDE / CARREFOUR

**Faits** nouvelle voie rapide près d'habitations calmes

**Solution** **indemnisation admise**

**Critère** modification importante du cadre de vie

# LA PRÉOCCUPATION COLLECTIVE

## 01 UN CRITÈRE D'APPRÉCIATION

L'article 3.101, § 1er, C. civ. impose de tenir compte de la préoccupation parmi les circonstances d'appréciation du trouble.

Le juge tient donc compte de l'environnement concret dans lequel les fonds sont situés.

## 02 L'USAGE DU QUARTIER COMPTE

Le caractère normal ou excessif d'une nuisance varie selon le contexte : rural, semi-rural, résidentiel ou urbain.

Une nuisance admissible à la campagne peut devenir excessive en ville : c'est la dimension collective de la préoccupation.

## 03 EXEMPLE : LE CHANT DU COQ

À la campagne, le chant régulier d'un coq peut relever des inconvénients normaux du voisinage.

En milieu urbain, il peut au contraire constituer un trouble excessif.

# CASS., 12 JANVIER 2023 - LE PIN DE LA VILLE DE LIÈGE

## Exemple de troubles de voisinage causés par un pouvoir public

### FAITS

- Un pin de Weymouth appartient à la Ville de Liège.
- Ses aiguilles tombent sur l'immeuble voisin.
- Elles obstruent la descente d'eau de cet immeuble.
- Les voisins obtiennent une compensation.

### PARTICULARITÉ

L'auteur du trouble n'est pas un voisin privé : c'est un pouvoir public, ici la Ville de Liège.

La Cour rappelle que, lorsque l'auteur du trouble est un pouvoir public, le juge ne peut pas se limiter au test ordinaire des inconvénients normaux du voisinage.

Il doit aussi vérifier si les charges imposées au voisin excèdent celles qu'un particulier doit supporter dans l'intérêt collectif.

**« ... excèdent celles qu'un particulier doit supporter dans l'intérêt collectif. »**

# LE CARACTÈRE ANORMAL DU TROUBLE

---

01

Cass., 3 décembre 2018 : l'appréciation du trouble se fait **in concreto**, en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce, notamment de la configuration des lieux, de la destination et de l'état du bien.

02

Il n'existe pas de seuil abstrait valable pour tous les quartiers.

03

Le juge apprécie la nature, l'intensité, la durée, la fréquence et le contexte du trouble.

# IL N'EXISTE PAS DE CATALOGUE FERMÉ DES TROUBLES

01

## NUISANCES SONORES

Cris, hurlements, musique, animaux, installations techniques, circulation.

**Cass., 19 févr. 2026** : dans une copropriété, des cris et hurlements répétés, accompagnés d'autres comportements perturbateurs, rendaient la cohabitation particulièrement difficile. La persistance des nuisances, établie notamment par des enregistrements, a justifié des mesures fortes pour rétablir l'équilibre.

02

## NUISANCES MATÉRIELLES

Fissures, infiltrations, humidité, vibrations, poussières, perte de lumière.

**Bruxelles, 21 mars 2024** : des travaux de rénovation et d'extension avaient causé des fissures dues aux vibrations, ainsi que des infiltrations et taches d'humidité dans l'immeuble voisin. La cour distingue les désagréments ordinaires d'un chantier des dégâts matériels rompant l'équilibre entre les fonds.

03

## NUISANCES DE JOUISSANCE

Odeurs, vues, perte d'intimité, perte d'ensoleillement, pollution, usage normal du bien.

**J.P. Mons, 14 oct. 2024** : la chute récurrente de feuilles et d'aiguilles provenant d'arbres voisins pouvait entraîner un préjudice indemnisable en raison du ramassage imposé, alors que la simple gêne liée à la végétation n'était pas indemnisée.

# BÂTIMENT VICTIME FRAGILE (Réceptivité): LE TROUBLE DISPARAÎT-IL ?

## BÂTIMENT FRAGILE ≠ EXONÉRATION

La fragilité du fonds victime n'efface pas nécessairement le trouble ; elle joue surtout sur la causalité et la compensation.

### Cass., 15 nov. 2013

#### FAITS

Travaux de fondation voisins → vibrations → fissures / infiltrations.

#### CONTEXTE

L'immeuble victime était déjà fragilisé / plus réceptif aux désordres.

#### QUESTION

Peut-on réduire la compensation au seul motif de cette fragilité ?

#### RÉPONSE

Non : il faut vérifier si les dégâts se seraient produits de la même manière sans les vibrations du chantier.

1

#### EXISTENCE DU TROUBLE

Cass., 9 nov. 2018

La réceptivité anormale n'exclut pas le trouble de voisinage.

2

#### CAUSALITÉ

Cass., 15 nov.  
2013

Comparer avec le scénario sans chantier / sans fait perturbateur.

3

#### COMPENSATION

Cass., 3 déc. 2018

Ajustement possible selon les circonstances : âge, destination, état technique.

# L'IMPUTABILITÉ : Pas d'automatisme

01

Il ne suffit pas que le trouble provienne matériellement d'un fonds.

**Cass., 3 avril 1998** : Un incendie d'origine inconnue s'était déclaré dans un immeuble et avait causé un trouble au fonds voisin. Les juges avaient condamné le propriétaire essentiellement parce que le trouble provenait matériellement de son immeuble. La Cour de cassation casse la décision : le simple fait que le trouble provienne d'un fonds ne suffit pas ; il faut encore pouvoir rattacher son origine à un fait, une omission ou un comportement imputable à la personne poursuivie.

02

Il faut le rattacher à un fait, une omission ou un comportement imputable.

**Cass., 7 décembre 1992** : Des bâtiments voisins avaient subi une inondation liée aux eaux souterraines. Le comportement reproché consistait notamment à ne pas avoir pris les mesures nécessaires, notamment le pompage, pour empêcher ou arrêter l'inondation. La Cour précise qu'il n'est pas nécessaire qu'un propriétaire ait accompli un acte positif : une omission ou une abstention peut également rendre le trouble imputable.

:

03

Cette exigence explique que le trouble de voisinage ne soit pas une responsabilité totalement automatique.

**Cass., 25 juin 2009** : Une propriétaire avait fait réaliser des travaux par un entrepreneur. Un ouvrier s'était nettoyé les mains au **white-spirit**, puis avait fumé ; sa cigarette avait provoqué un incendie qui s'était propagé à la propriété voisine. La question était de savoir si le seul fait d'avoir commandé les travaux permettait d'imputer le trouble à la propriétaire. La Cour souligne qu'il faut rechercher si le comportement à l'origine du dommage est **inhérent aux travaux autorisés** : il ne suffit donc pas qu'un entrepreneur intervienne sur le fonds pour que tout comportement de celui-ci soit automatiquement imputé au propriétaire.

# CASS., 9 SEPTEMBRE 2021 : CHUTE D'UN ARBRE

## FAITS

- un arbre situé sur un fonds voisin tombe pendant une forte tempête
- le fonds voisin subit un dommage matériel
- le juge du fond rattache le trouble à la qualité de gardien du fonds

## QUESTION

La provenance matérielle de l'arbre suffit-elle à imputer le trouble au propriétaire ?

## RAISONNEMENT

- la Cour distingue provenance du trouble et imputabilité juridique
- le trouble doit résulter d'un fait, d'une omission ou d'un comportement du défendeur
- la seule garde du fonds ne permet pas de déduire ce comportement

## SOLUTION

cassation, faute de constat d'un élément imputable suffisant

# PORTÉE PRATIQUE DE L'ARRÊT SUR L'ARBRE



01 Pour le demandeur : ne pas se limiter à montrer que l'arbre vient du fonds voisin.

02 Il faut documenter l'état de l'arbre, les alertes, l'entretien, les signes visibles ou l'omission reprochée.

03 Pour le défendeur : établir la force de l'événement ou l'absence de comportement imputable.

04 Pour l'expert : distinguer constat matériel, cause technique et imputation juridique.

## TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR UN ENTREPRENEUR : QUI EST TENU DES TROUBLES

---

01

Le voisin assigne souvent le maître de l'ouvrage.

**Cass., 7 mai 2018** : Le propriétaire d'un immeuble avait chargé une entreprise de **réparer le revêtement d'une plate-forme**. Pendant les travaux, l'entrepreneur utilise un **chalumeau**, ce qui provoque un incendie qui se propage à l'immeuble voisin. La Cour admet que le voisin puisse réclamer compensation au propriétaire : l'utilisation du chalumeau était **inhérente aux travaux commandés**, même si le dommage avait matériellement été causé par l'entrepreneur.

02

Les travaux sont réalisés par l'entrepreneur, parfois avec une faute propre.

03

L'enjeu est de savoir si le trouble est inhérent aux travaux autorisés ou étranger à ceux-ci.

# LA LIGNE JURISPRUDENTIELLE SUR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

---

01

La Cour vérifie d'abord si les travaux ont été expressément ou tacitement autorisés par le maître de l'ouvrage.

02

Elle examine ensuite si le fait dommageable de l'entrepreneur est inhérent aux travaux commandés.

03

Le maître de l'ouvrage n'est pas automatiquement tenu pour tout comportement autonome ou étranger de l'entrepreneur.

04

Depuis l'art. 3.101, § 3, la règle est plus lisible, mais les limites pratiques restent contentieuses.

# BRUXELLES, 21 MARS 2024 : LES FAITS DU CHANTIER

---

## FAITS

- démolition d'un bâtiment utilisé comme station-service
- le bâtiment voisin se retrouve privé d'une protection latérale
- condensation, moisissures, murs froids et ponts thermiques apparaissent

## QUESTION

Ces dégâts sont-ils de simples désagréments ordinaires de chantier ou une rupture d'équilibre ?

## RAISONNEMENT

- la Cour distingue désagréments ordinaires de chantier et dégâts affectant le bâtiment voisin
- l'accord donné à la démolition rattache le trouble à l'utilisation du fonds du maître de l'ouvrage
- les victimes ne doivent pas nécessairement être propriétaires du fonds atteint

## SOLUTION

imputabilité retenue et compensation des remèdes nécessaires

# BRUXELLES, 21 MARS 2024 : PORTÉE

01

Un chantier entraîne nécessairement certains désagréments ordinaires.

02

Mais lorsque les travaux causent des dégâts au bâtiment voisin, l'ensemble de ces dégâts peut excéder les inconvénients normaux.

03

La compensation peut alors correspondre au coût des remèdes nécessaires.



# ARCHITECTES ET ENTREPRENEURS : ATTENTION AU FONDEMENT

---

01

La théorie du trouble de voisinage vise classiquement celui qui détient un attribut de jouissance du fonds.

02

L'entrepreneur ou l'architecte, lorsqu'il n'a pas cet attribut, sera plutôt appréhendé par les régimes de responsabilité civile.

03

Le maître de l'ouvrage peut néanmoins être recherché si le trouble résulte de travaux qu'il a autorisés.

04

Le choix du défendeur doit donc distinguer maîtrise du fonds, garde d'une chose, mission technique et faute éventuelle.

# COMPENSATION ≠ RÉPARATION INTÉGRALE

---

01

Le vocabulaire est important : le trouble de voisinage appelle une compensation.

**Cass., 20 avril 2012** : La Cour de cassation rappelle que le mécanisme des troubles de voisinage n'a pas pour objet de réparer un dommage comme en responsabilité civile. L'objectif est de rétablir l'équilibre entre les fonds : l'auteur du trouble doit donc une « juste et adéquate compensation ».

02

En principe, seule la partie excessive du trouble est compensée.

**Cass., 23 novembre 2000** : Ici, la Cour est particulièrement explicite. Des troubles avaient été causés par des travaux publics et les juges du fond avaient accordé une somme correspondant à l'intégralité du préjudice. La Cour de cassation censure cette approche : les inconvénients normaux du voisinage doivent rester supportés par la victime ; seule la partie qui dépasse ce seuil peut faire l'objet d'une compensation.

03

En pratique, la frontière entre compensation et réparation intégrale peut devenir difficile lorsque le trouble se matérialise par des dégâts au bâtiment.

# LES MESURES QUE LE JUGE PEUT ORDONNER

## ART. 3.101, § 2

En cas de trouble excessif, le juge ne répare pas nécessairement tout le dommage : il ordonne une juste compensation destinée à rétablir l'équilibre entre voisins.

## Trois types de mesures

01

### Indemnité pécuniaire

Le juge peut accorder une somme d'argent, sans nécessairement couvrir la totalité du dommage.

02

### Mesures sur le fonds victime

Exemple : installation d'une haie ou d'un écran végétal sur le terrain du demandeur, aux frais du voisin à l'origine du trouble.

03

### Mesures sur le fonds source

Le juge peut aussi ordonner une mesure sur le fonds à l'origine du trouble, si elle ne crée pas un nouveau déséquilibre.

**Cass., 8 février 2010** : Des pins de haute tige situés sur un fonds causaient des dommages et des risques au fonds voisin. L'expert avait constaté qu'un simple élagage n'était pas une solution viable : il aurait entraîné le dépérissement des arbres. Les juges ont donc ordonné leur abattage. La Cour de cassation valide cette mesure parce qu'elle permettait de mettre fin au trouble sans interdire au propriétaire d'avoir, à l'avenir, d'autres plantations ne causant pas de trouble excessif.

La mesure doit être proportionnée : elle compense le trouble excessif, mais ne doit pas faire naître un nouveau déséquilibre entre les fonds voisins.

# CASS., 14 DÉCEMBRE 1995 : L'AFFAIRE DE LA BATTERIE

## FAITS

- des voisins se plaignent du bruit d'une batterie jouée dans une habitation
- les juges constatent un dérangement énorme et particulièrement énervant
- ils écartent la faute, mais interdisent absolument la batterie sous astreinte

## QUESTION

Le juge peut-il supprimer totalement une activité licite pour rétablir l'équilibre ?

## RAISONNEMENT

- la Cour rappelle la juste et adéquate compensation
- le fait de jouer de la batterie n'était pas illicite
- l'interdiction absolue prive les demandeurs de la jouissance de leur propriété

## SOLUTION

cassation de l'interdiction absolue

# L'INTERDICTION TOTALE COMME DÉSÉQUILIBRE INVERSE

---

01

Une activité licite peut causer un trouble anormal.

02

Mais la compensation ne peut pas toujours consister à supprimer cette activité.

03

Le juge doit restaurer l'équilibre sans créer un nouveau déséquilibre au détriment du fonds source.

# LA PREUVE DU TROUBLE ET DE L'IMPUTABILITÉ

---

01

Le demandeur doit prouver le trouble, son caractère anormal et son imputabilité.

02

Les faits juridiques se prouvent par toutes voies de droit.

03

En pratique : constats, photos datées, mesures acoustiques, études d'ombre, rapports techniques, expertises.

# QUEL JUGE SAISIR ?

La compétence dépend du fondement choisi : trouble de voisinage sans faute ou responsabilité extracontractuelle pour faute.

## 1. TROUBLE DE VOISINAGE

### Fondement

Art. 3.101 C. civ. : rupture de l'équilibre entre fonds voisins, même sans faute.

### Juge compétent

**Le juge de paix est le juge naturel des troubles de voisinage.**

## 2. ACTION POUR FAUTE

### Fondement

Art. 6.5 et 6.6 C. civ. : faute, dommage et lien causal.

### Compétence selon le montant

**≤ 5.000 € : juge de paix**

**> 5.000 € : tribunal de première instance**

La compétence territoriale et la qualification exacte de la demande restent à apprécier dossier par dossier. Depuis la réforme (entrée en vigueur le 1er septembre 2021), le juge de paix est le juge naturel des troubles de voisinage.

# L'ACTION MIXTE COMPLIQUE LA COMPÉTENCE

---

01

Une même situation peut combiner réparation intégrale et compensation.

02

Si la demande principale est formulée en responsabilité civile, le juge de paix peut devoir décliner sa compétence.

03

Le juge apprécie la matérialité des demandes, pas seulement l'étiquette choisie.

# PRESCRIPTION DE L'ACTION

Article 3.101, § 4, C. civ.

**5 ANS**

## Délai glissant

L'action se prescrit par 5 ans à partir du lendemain du jour où la personne lésée a connaissance :

- du dommage ou de son aggravation ;
- et de l'identité de la personne responsable.

**20 ANS**

## Délai butoir

Même si la victime n'a pas encore connaissance du dommage ou du responsable, l'action est prescrite après 20 ans.

Le délai court à partir du lendemain du fait ayant provoqué le dommage.

# PRESCRIPTION : 5 ANS ET DÉLAI BUTOIR DE 20 ANS

---

01

L'action se prescrit par cinq ans.

02

Le délai court à partir du lendemain du jour où la victime connaît le dommage ou son aggravation ainsi que l'identité de la personne responsable.

03

La connaissance de l'étendue exacte du dommage n'est pas nécessaire.

04

Le délai butoir est de vingt ans à partir du fait générateur.

# TROUBLES CONTINUS ET TROUBLES SUCCESSIFS

---

01

Pour un trouble continu, la difficulté est de situer le moment où l'inconvénient devient excessif.

02

La prescription peut être discutée entre cessation du trouble, aggravation ou limitation aux cinq dernières années.

**Liège, 30 avril 2018** : La cour d'appel de Liège s'est penchée sur l'hypothèse où un trouble déjà connu s'aggrave au fil du temps. Lorsque cette aggravation ne constitue pas simplement l'évolution normalement prévisible du trouble initial, le délai de prescription ne part pas nécessairement de la première apparition du problème : un nouveau délai commence à courir lorsque l'aggravation est constatée.

03

Un trouble qui se reproduit peut faire courir un nouveau délai à chaque occurrence.

04

En pratique, il faut dater les épisodes, l'intensité et les aggravations. Il vaut aussi mieux agir rapidement pour éviter d'avoir un débat sur la prescription.

## ARTICLE 3.102 : L'ACTION PRÉVENTIVE “Nouveauté” introduite par le Livre 3

---

01

Le voisin peut agir avant la réalisation du dommage.

**Trib. Bruxelles, 15 juin 2006** : L'affaire concernait un chien agressif appartenant à un voisin. Aucun accident ne s'était encore produit, mais le chien présentait un risque réel de pénétrer dans le jardin voisin et d'attaquer ses occupants. Le tribunal a considéré que le danger potentiel et la crainte légitime qu'il provoquait pouvaient déjà justifier une intervention, sans attendre qu'une morsure ou un autre dommage se réalise. Il a notamment ordonné à la propriétaire du chien de placer une clôture supplémentaire afin d'empêcher l'animal d'accéder au fonds voisin.

02

Il faut un risque grave et manifeste pour la sécurité, la santé ou la pollution.

03

L'action vise la condamnation à des mesures préventives pour empêcher que le risque se réalise.

PARTIE III

# L'ADMINISTRATION FACE AUX NUISANCES : LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

---

## CHANGEMENT DE PERSPECTIVE : LE PERMIS D'URBANISME/D'ENVIRONNEMENT/UNIQUE EST PREALABLE

01

Le juge civil intervient souvent après la naissance du trouble.

02

L'administration intervient en principe avant les travaux ou l'exploitation (sauf en cas de régularisation).

03

Son rôle est de vérifier si le projet est acceptable au regard de la ou les polices administratives concernées

# PERMIS D'URBANISME, PERMIS D'ENVIRONNEMENT, PERMIS UNIQUE

---

01

Le permis d'urbanisme autorise certains actes et travaux. Il porte essentiellement sur des constructions et est en principe à durée indéterminée et intangible

02

Le permis d'environnement encadre les établissements classés et leurs nuisances, il conditionne l'exploitation. Il peut être réévalué en cours d'exploitation

03

Le permis unique articule les deux volets lorsqu'un même projet relève des deux polices.

# PERMIS D'ENVIRONNEMENT : FINALITÉ

---

01

Le décret vise la protection de l'homme et de l'environnement.

02

Le contrôle porte sur les dangers, nuisances ou inconvénients causés par l'établissement.

03

Il s'agit d'une police de prévention et d'encadrement des impacts.

# CONDITIONS D'EXPLOITATION DES PERMIS D'ENVIRONNEMENT

---

01

Les conditions générales s'appliquent à toutes les installations classées

02

Les conditions sectorielles s'appliquent à un secteur particulier (et peuvent déroger aux conditions générales dans certaines limites)

03

Les conditions particulières adaptent le permis à la situation concrète du projet et du voisinage, elles sont en principe conformes aux conditions sectorielles et générales mais il y a aussi des possibilités de s'en écarter

## MODIFIER LES CONDITIONS D'EXPLOITATION SI ELLES DEVIENNENT INSUFFISANTES

01

L'autorité peut compléter ou modifier les conditions particulières. Cela peut être une autre piste que la voie civile pour un riverain (gratuit mais reste entre les mains de l'administration).

02

Cette faculté existe lorsque les conditions ne permettent plus suffisamment de prévenir les nuisances.

03

Le permis n'est donc pas figé lorsque l'exploitation révèle des effets insuffisamment maîtrisés.

**C.E., 19 mars 2021, n° 250.163** : La société Derichebourg, qui exploite à Marchienne-au-Pont un site de broyage et de traitement de métaux, disposait déjà d'un permis. Mais des analyses ont mis en évidence des préoccupations liées aux rejets atmosphériques, notamment de PCB, autour des broyeurs à métaux. En 2017-2018, l'autorité wallonne a donc utilisé la procédure de l'article 65 pour modifier en cours d'exploitation les conditions particulières du permis, notamment en renforçant les valeurs limites d'émission.

# PERMIS D'URBANISME : LES ACTES SOUMIS

Le CoDT soumet à permis de nombreux actes et travaux (construction, création de logements même sans travaux, modifications du relief, utiliser un terrain pour parquer habituellement un véhicule,...) : implantation, volume, destination et intégration du projet peuvent donc avoir un impact direct sur le voisinage.

**C.E., 22 avril 2024, n° 259.571 L'impact affecte aussi la recevabilité d'un recours en extrême**

## FAITS

Des propriétaires obtiennent un permis pour régulariser plusieurs travaux, notamment le rehaussement d'un mur en limite de propriété.

**Le mur passe d'environ 2,60 m à 3,25 m.**

En urbanisme, le voisinage peut être affecté par des choix techniques autorisés par permis : hauteur, volume, implantation ou intégration du projet.

référé-suspension

## CONTESTATION

La voisine demande la suspension du permis : elle invoque une diminution de la lumière et de l'ensoleillement, une limitation de la vue et un effet d'enfermement.

## DECISION

**Demande de suspension rejetée : l'urgence n'est pas démontrée et les éléments produits ne suffisent pas à établir une atteinte grave.**

# LE BON AMÉNAGEMENT DES LIEUX

---

01

Le bon aménagement des lieux est un principe structurant du droit de l'urbanisme.

02

Il impose une appréciation concrète du projet dans son environnement.

03

Il ne se réduit pas à une conformité formelle au plan de secteur.

**C.E., 27 mai 2025, n° 263.446** : une maison unifamiliale à Cérroux-Mousty devait être transformée en crèche pouvant accueillir jusqu'à 35 enfants. Le projet prévoyait notamment un changement d'affectation et seulement 8 places de stationnement. Un voisin contestait le permis en raison notamment des conséquences du projet sur la mobilité et le stationnement dans le quartier.

Le Conseil d'État juge la motivation **contradictoire et inadéquate** : l'autorité ne pouvait reconnaître les difficultés de circulation et de stationnement tout en affirmant, sans justification suffisante, que le projet était compatible avec le voisinage et le bon aménagement des lieux.

## ARTICLE D.IV.53 DU CODT

---

01

Le permis ou le refus doit être fondé sur les circonstances urbanistiques locales.

02

L'autorité peut assortir le permis de conditions.

03

La motivation doit montrer que le projet a été apprécié au regard du lieu précis où il s'insère.

# LES NUISANCES QUE L'ADMINISTRATION DOIT REGARDER

---

01

Bruit, odeurs, poussières et vibrations.

02

Émissions, pollution de l'eau ou de l'air, sécurité.

03

Mobilité, stationnement, charroi, livraison.

04

Vues, perte d'intimité, ensoleillement, nuisances lumineuses.

# ÉVALUATION DES INCIDENCES ET OBJECTIVATION

---

01

L'étude d'incidences ou la notice ne vaut que par la qualité de ses données.

03

Les impacts doivent être compréhensibles par l'autorité, les tiers et le juge administratif.

02

Une étude illisible ou incomplète peut fragiliser la motivation.

**C.E., 19 novembre 2013, n° 225.529** : ELIA avait obtenu un permis pour remettre en service une ancienne ligne à haute tension de 70 kV entre Rimière et Gramme, traversant notamment plusieurs zones habitées en province de Liège. Des riverains ont contesté le permis. Le problème venait notamment de la notice d'évaluation des incidences : elle n'analysait pas suffisamment les effets possibles de la remise en service de la ligne sur la santé humaine et animale. Le Conseil d'État annule le permis, notamment pour cette insuffisance.

# CONDITIONNER OU REFUSER ?

Une condition ne peut être imposée que si elle permet réellement de rendre le projet compatible avec son environnement.

## RÈGLE GÉNÉRALE

Si les nuisances peuvent être ramenées à un niveau acceptable, le permis peut être assorti de conditions.

### LIMITE

Une condition vague ou accessoire ne peut pas remplacer un refus juridiquement nécessaire.

Question à se poser : le projet est-il fondamentalement compatible avec le voisinage, ou non ?

La SA Blonden Parking voulait agrandir un parking existant, installé dans un hangar au cœur du quartier des Guillemins à Liège. L'augmentation de capacité devait résulter d'un réaménagement intérieur, sans modification architecturale du bâtiment. Le site se trouve en zone d'habitat, où une activité de service n'est admissible que si elle ne met pas en péril la destination résidentielle de la zone et reste compatible avec le voisinage. Le Collège communal refuse le permis d'environnement sur la base d'un rapport de synthèse défavorable, lui-même fondé sur l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.



1ER AVRIL 2022

### PERMIS ACCORDÉ

La ministre wallonne de l'Environnement réforme ce refus et accorde le permis à Blonden Parking. Le fonctionnaire technique estimait que les nuisances potentielles pouvaient être suffisamment réduites.



25 JANV. 2023

### C.E., n° 255.580

Le Conseil d'État annule le permis : la décision n'explique pas concrètement pourquoi l'exploitation reste compatible avec la destination de la zone et avec le voisinage, malgré les nuisances potentielles.



APRÈS  
RÉEXAMEN

### PERMIS REFUSÉ

L'autorité wallonne conclut qu'un impact notable subsiste et que des conditions particulières ne suffisent pas à rendre le projet compatible avec son voisinage.

# QUAND DES CONDITIONS SONT-ELLES JURIDIQUEMENT ACCEPTABLES ?

Une condition est admissible si elle est précise, accessoire et réellement propre à assurer l'intégration du projet dans son environnement.

## ✓ CONDITIONS ACCEPTABLES

✓ **Précises et vérifiables**  
La mesure imposée est formulée clairement et peut être contrôlée.

✓ **Secondaires / accessoires**  
Elles portent sur des modalités d'exécution, non sur un élément essentiel du projet.

✓ **Déjà déterminées**  
Elles ne renvoient pas à un plan ou à une solution à définir ultérieurement.

✓ **Certaines et réalisables**  
Elles ne dépendent pas d'un événement futur incertain ou de la décision d'un tiers.

✓ **Utiles à l'intégration**  
Elles visent concrètement l'intégration du projet ou la réduction de nuisances maîtrisables.

## ✗ CONDITIONS INACCEPTABLES

✗ **Vagues ou générales**  
Ex. : "prendre toutes mesures utiles" sans contenu précis.

✗ **Portant sur l'essentiel**  
Elles ne peuvent pas corriger après coup une incompatibilité fondamentale du projet.

✗ **Reportant l'examen**  
L'autorité ne peut renvoyer à plus tard une appréciation qui devait être faite avant le permis.

✗ **Laissant un choix au titulaire**  
Le titulaire ne peut pas choisir librement entre plusieurs solutions non évaluées.

✗ **Dépendant d'un tiers**  
Une condition ne peut reposer sur une autorisation ou une décision future incertaine.

# L'ADMINISTRATION NE DOIT PAS SUPPRIMER TOUTE NUISANCE

---

01

Un projet autorisé peut générer certains inconvénients inhérents à son implantation ou à son exploitation.

02

L'autorité doit vérifier que ces nuisances demeurent compatibles avec les exigences de la police administrative applicable.

03

Elle met en balance les caractéristiques du projet, son environnement et les incidences concrètes pour les riverains.

04

Les *mêmes nuisances* peuvent ensuite être examinées par le juge civil, mais selon un autre critère : celui de la rupture de l'équilibre entre fonds.

# VUES ET CONTEXTE URBAIN

01

La perte d'une vue n'est pas, à elle seule, déterminante : son importance s'apprécie dans le contexte urbanistique concret.

03

Même si les règles civiles relatives aux vues sont respectées, l'autorité doit encore vérifier l'intégration du projet dans le voisinage existant.

02

Implantation, hauteur, balcons et terrasses peuvent créer des vues plongeantes, une perte d'intimité ou un sentiment d'écrasement.

**C.E., 8 mars 2019, n° 243.916**

12 appartements

> 10 m de haut

< 10 m des fenêtres

Le projet portait sur la construction d'un immeuble en arrière-zone, à proximité immédiate de maisons existantes. Les voisins invoquaient des vues plongeantes depuis les terrasses, une perte d'intimité, d'ensoleillement et un effet d'écrasement.

**Décision : permis suspendu pour motivation insuffisante.**

# BRUIT, ODEURS, MOBILITÉ, ANTENNES, LUMIÈRE

01

Le bruit et les odeurs imposent souvent une motivation concrète des impacts.

**C.E., 18 septembre 2024, n° 260.648** : Un restaurant à Waterloo souhaitait agrandir son exploitation et aménager une véranda/terrasse à proximité d'habitations situées en cœur d'îlot. Les voisins invoquaient le bruit des clients et les odeurs de cuisson. Le Conseil d'État considère que l'autorité avait concrètement examiné ces nuisances et pouvait les juger acceptables compte tenu de l'aménagement prévu et du contexte urbanistique.

02

La mobilité et le charroi peuvent peser sur la compatibilité du projet avec le voisinage.

**C.E., 9 août 2017, n° 238.941** : Le Standard de Liège projetait la création et l'extension d'un vaste parking à proximité d'habitations. Le Conseil d'État relève qu'un tel parking, utilisé notamment en soirée, est susceptible d'incommoder significativement les riverains et suspend le permis.

03

Antennes et nuisances lumineuses relèvent aussi de l'appréciation administrative.

**C.E., 20 septembre 2024, n° 260.704** : L'extension en hauteur d'une habitation à Waterloo était contestée par les voisins en raison d'une perte de luminosité. Le Conseil d'État valide le permis : la perte était limitée à certaines heures de la matinée et à une petite partie de la propriété voisine, de sorte qu'elle restait admissible dans ce contexte urbanistique.

# LA MOTIVATION REND LE CONTRÔLE POSSIBLE

---

01

La motivation doit indiquer les considérations de droit et de fait fondant le permis.

02

Elle doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate.

03

Elle permet aux tiers de comprendre pourquoi les nuisances ont été jugées acceptables.

**C.E., 9 avril 2025, n° 262.961** : Un permis autorisait une habitation avec une petite terrasse à l'arrière. Un voisin invoquait notamment les nuisances et l'impact du projet. L'autorité avait expliqué que l'usage de la terrasse serait limité, qu'elle était suffisamment éloignée des habitations voisines et que son impact resterait normal dans un environnement résidentiel. Le Conseil d'État juge cette motivation suffisamment précise et rejette le recours.

## C.E., N° 259.101 du 12 mars 2024 : Résidence pour personnes moins valides

---

### FAITS

- permis d'urbanisme pour une résidence de jour et de nuit pour personnes handicapées
- voisin invoquant perte d'ensoleillement, perte de vue et impact sur panneaux solaires
- dossier appuyé sur une étude d'ombrage peu lisible

### QUESTION

L'autorité disposait-elle d'informations suffisamment claires pour apprécier concrètement l'impact du projet ?

### RAISONNEMENT

- le permis visait le bâtiment voisin « de droite »
- la conclusion de l'étude visait en réalité le bâtiment situé en face
- l'étude postérieure du requérant contredisait l'impact limité à l'hiver et très tôt le matin

### SOLUTION

grief fondé, faute de motivation adéquate sur l'ensoleillement

## C.E., N° 259.101 : LA MOTIVATION ANNULÉE

---

01

L'erreur sur le bâtiment impacté ne pouvait pas être qualifiée de simple erreur de plume.

02

L'étude d'ombrage regroupait toutes les heures sur une seule simulation, rendant la lecture laborieuse.

03

L'autorité ne pouvait pas vérifier correctement les créneaux horaires d'impact.

04

Le fonctionnaire délégué ne disposait donc pas d'informations claires et précises : le permis est annulé.

# PORTÉE OPÉRATIONNELLE POUR LES ÉTUDES D'OMBRE



- 01 Une étude technique doit être lisible pour l'autorité et pour les tiers.
- 02 Les bâtiments impactés doivent être identifiés sans ambiguïté.
- 03 Les périodes et horaires d'impact doivent être compréhensibles.
- 04 Une simulation confuse peut devenir un vice de motivation.

# APRÈS L'ANNULATION, LE PROJET PEUT REVENIR

## EFFET ERGA OMNES

Le permis annulé disparaît de l'ordre juridique, mais l'arrêt n'abandonne pas nécessairement le projet.

**PERMIS  
ANNULÉ**  
l'acte disparaît



**CHOSE JUGÉE  
DE L'ARRÊT**  
la nouvelle décision  
doit la respecter



**RÉEXAMEN  
DU DOSSIER**  
l'administration peut  
corriger le vice



**NOUVEAU PERMIS  
POSSIBLE**  
si la motivation  
est adéquate

## EXEMPLE

Permis annulé pour **défaut de motivation** : une nouvelle décision de même sens peut être prise si la motivation répond réellement au vice censuré.

## LIMITE

Si le Conseil d'État juge le **projet lui-même incompatible**, une simple motivation mieux écrite ne suffit pas.

Une victoire devant le Conseil d'État peut donc être temporaire : l'arrêt annule une décision, pas nécessairement le projet.

PARTIE IV

# PERMIS, DROITS DES TIERS ET CONTRÔLE DU CONSEIL D'ÉTAT

---

# DROITS ACQUIS, MAIS PAS DROIT ABSOLU

---

01

Le permis d'urbanisme définitif (après expiration des recours ou des délais pour les introduire) confère des droits acquis pour l'application du CoDT.

03

Le titulaire reste responsable de la mise en œuvre concrète de son projet.

02

Mais ces droits sont acquis sans préjudice des droits civils des tiers.

**Cass., 27 novembre 1974, J.T., 1975, p. 203 :** À Virton, l'exploitant d'un bar-dancing-discothèque avait obtenu une autorisation communale régulière. Les voisins subissaient néanmoins d'importantes nuisances liées à l'exploitation. La Cour de cassation confirme que l'autorisation administrative ne met pas l'exploitant à l'abri des recours civils des voisins : même régulièrement autorisé, il reste tenu de ne pas causer des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage.

# “Sans prejudice des droits (civils) des tiers”

01

02

03

Le titulaire reste responsable de la mise en œuvre concrète de son projet.

## **C.E., N° 243.022, BAILLET : Ce que le Conseil d'Etat contrôle**

---

01

Le Conseil d'État est sans compétence pour connaître d'un moyen directement fondé sur l'ancien article 544.

02

Il peut en revanche censurer un vice de motivation sur l'atteinte aux propriétés riveraines.

03

Il peut également sanctionner une erreur manifeste d'appréciation à raison des nuisances engendrées par le projet.

04

La voie administrative existe donc, mais elle reste une voie de légalité.

## C.E., N° 260.184, RÉSIDENCE LA SAPINIÈRE

---

01

Un permis est délivré à Jurbise pour construire un bureau et un poolhouse, à proximité de la Résidence La Sapinière. Les voisins contestent notamment le gabarit, l'implantation et un écran métallique de plus de 6 m de haut.

02

Les requérants dénoncent l'impact du projet sur leur voisinage et invoquent notamment des pertes d'intimité et des zones d'ombre, ainsi que leurs droits civils de voisinage.

03

Le Conseil d'État vérifie que la commune a concrètement examiné la compatibilité du projet avec le voisinage : implantation, hauteur, esthétique, vues et insertion dans l'environnement proche. Il estime ici la motivation suffisante.

## C.E., N° 258.349, VERHERSTRAETEN

---

01

Un permis est accordé à Somme-Leuze pour construire une maison de vacances en zone de loisirs, à proximité immédiate du chalet de la requérante. Celle-ci estime que la nouvelle construction est trop imposante et mal intégrée au bâti existant.

02

Elle critique notamment le gabarit, la volumétrie, l'alignement et la proximité de la limite parcellaire. Elle soutient que le projet « écrase » son chalet et ne respecte pas le bon aménagement des lieux.

03

L'autorité avait expliqué que la construction se trouvait à 3,79 m de la limite, que sa volumétrie était comparable à d'autres bâtiments de la rue et avait imposé le respect de l'alignement avec les voisins directs. Le Conseil d'État estime donc que le contexte urbanistique local a bien été examiné.

PARTIE V

# LES PERMIS ET LE JUGE JUDICIAIRE SE RENCONTRENT

---

# PERMIS ILLÉGAL : L'ARTICLE 159 DE LA CONSTITUTION

---

01

Les cours et tribunaux n'appliquent les actes administratifs que s'ils sont conformes aux lois.

02

Le juge judiciaire peut donc écarter un permis illégal dans le litige dont il est saisi.

03

Écarter n'est pas annuler : l'effet est en principe limité aux parties au procès >< effet erga omnes de l'annulation du C.E.

## LE CONTRÔLE DU JUGE CIVIL SUR LE PERMIS – La limite de la séparation des pouvoirs : chacun son rôle

01 Lorsqu'un permis intervient dans un litige civil, le juge doit vérifier sa conformité aux normes supérieures : compétence, procédure, motivation et légalité interne.

02 Il peut écarter un permis illégal, mais il ne peut pas décider lui-même quel projet aurait dû être autorisé ni apprécier à nouveau son opportunité. (séparation des pouvoirs)

03 Lorsque l'administration dispose d'un pouvoir discrétionnaire, le juge peut sanctionner une erreur manifeste d'appréciation, sans substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité (appréciation marginale)

# CONSÉQUENCES CIVILES DU PERMIS ILLÉGAL

---

01

Le juge civil peut contrôler la légalité du permis et, s'il est illégal, refuser de lui donner effet dans le litige.

02

Le voisin peut invoquer la faute si les conditions de la responsabilité sont réunies.

03

Indépendamment de la légalité du permis, le voisin peut agir sur la base de l'**article 3.101 C. civ.** s'il démontre un trouble excessif imputable au fonds voisin.

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée

- ➔ Les permis sont délivrés  
tous droits des tiers saufs  
(renvoi)
- ➔ Pas d'atteinte à la  
séparation des pouvoirs  
(*certain auteurs  
soutiennent le contraire*)
- ➔ Contrôles sont différents  
(permis : contrôle préventif  
vs juge judiciaire : contrôle  
curatif )

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée

- ➔ Les permis sont délivrés  
tous droits des tiers saufs  
(renvoi)
- ➔ Pas d'atteinte à la  
séparation des pouvoirs  
(*certain auteurs  
soutiennent le contraire*)
- ➔ Contrôles sont différents  
(permis : contrôle préventif  
vs juge judiciaire : contrôle  
curatif )

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée

➔ Art D.IV.77 du CoDT : le  
permis d'urbanisme et le  
permis d'urbanisation  
définitif confèrent des droits  
acquis « pour l'application  
du Code », mais « sans  
préjudice des droits civils des  
tiers »

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée

- C.E. n° 259.844 du 24 mai 2024 « Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire » ; toutefois, une violation du droit civil peut, indépendamment de sa conséquence civile, être la cause d'une mauvaise urbanisation ; un litige civil doit alors être pris en considération lorsqu'il est connu de l'administration et que son enjeu est susceptible d'entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Le Conseil d'État contrôle alors notamment l'erreur manifeste d'appréciation.

Ex : Plan prévoit accès à cinq logements par un passage qui est présenté comme disponible. S'il existe une contestation civile sur la largeur ou l'existence de cette servitude, la commune n'a pas à juger qui a raison. Mais si cette incertitude signifie qu'en réalité les logements pourraient ne pas disposer d'un accès convenable, le problème devient aussi une question de bon aménagement des lieux.

- ➔ Pour bloquer un dossier, l'introduction d'une procédure civile risque de pousser l'administration à refuser le permis dans l'attente.
- ➔ A l'inverse, l'attitude attentiste, dans de nombreux cas, ne se justifie pas si les contestations civiles se cantonnent à des réclamations.

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée

Le permis répond à une question de droit public : « l'administration autorise-t-elle ce projet au regard de la police de l'urbanisme ? ». Il ne répond pas à la question civile : « le demandeur a-t-il le droit, vis-à-vis de son voisin, de réaliser ces travaux ? » ➔ c'est le juge qui répond à cette question

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
Le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée



# Les points de rencontre et de friction :

➔ La majorité de la doctrine et de la jurisprudence estime que l'autorisation, même légale, ne s'oppose pas à ce qu'un trouble de voisinage soit reconnu

# PERMIS RÉGULIER : LE CONFLIT DIFFICILE

---

01

L'activité ou la construction est légalement autorisée.

02

L'administration a pu considérer les nuisances comme acceptables dans son cadre de police.

03

Le voisin peut néanmoins soutenir que l'équilibre civil entre fonds est rompu malgré l'existence d'un permis.

# CASS., 27 NOVEMBRE 1974 : LES FAITS

---

## FAITS

Un bar-dancing-discothèque est exploité à Virton sur la base d'une autorisation communale régulière.  
Des voisins se plaignent des nuisances générées par l'exploitation.  
Après expertise, le juge impose certains travaux et ordonne la suspension provisoire de l'activité jusqu'à leur réalisation.

## QUESTION JURIDIQUE

Une autorisation administrative régulière empêche-t-elle l'action civile pour trouble de voisinage ?

## RAISONNEMENT

L'autorisation administrative ne confère pas à son titulaire un droit de causer un trouble excessif au voisinage.  
Le juge civil peut donc ordonner des mesures destinées à rétablir l'équilibre entre les fonds.  
Il doit toutefois respecter les compétences de l'administration et ne peut remettre en cause l'existence même de l'activité régulièrement autorisée.

## DECISION

L'action en trouble de voisinage est admise malgré l'autorisation administrative.  
La Cour casse toutefois la décision en ce qu'elle avait suspendu l'exploitation, cette mesure revenant à neutraliser provisoirement l'autorisation administrative.

# CASS., 27 NOVEMBRE 1974 : LA LIGNE DE PARTAGE

---

01

Le permis n'est pas une immunité civile. On peut donc agir contre un établissement autorisé même si le permis est valable.

02

Le juge peut ordonner des travaux qui ne s'opposent pas aux prescriptions administratives.

03

Il ne peut pas imposer des mesures qui compromettent l'existence même de l'établissement autorisé.

04

La cessation provisoire de l'exploitation est censurée.

# LES LIMITES DU REMÈDE EN NATURE APRÈS PERMIS RÉGULIER

---

01

Plus le permis est précis, plus certaines mesures civiles peuvent entrer en tension avec lui.

02

Les mesures compatibles restent envisageables : isolation, écran, adaptation technique, horaires.

03

Lorsque la mesure nécessaire reviendrait à neutraliser le permis, l'indemnité peut devenir la voie principale.

# Les points de rencontre et de friction : le juge amené à se prononcer sur une activité autorisée

Les limites :

Cass., 27 novembre 1974

Lorsque le juge constate, comme en l'espèce, l'existence d'un dommage anormal inhérent à semblable exploitation, il a, en vertu des règles du droit civil, le pouvoir d'ordonner l'exécution en nature de l'obligation de ne pas nuire et, à cette fin, l'apport à l'établissement dangereux, insalubre ou incommode de tous travaux **qui ne s'opposent pas à ceux qui ont été prescrits par l'autorité administrative dans l'intérêt général, et qui ne compromettent pas l'existence même de l'établissement**

Les points de  
rencontre et de  
friction :

1. le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée

Le juge ne peut pas interdire  
totalement une activité  
autorisée (rappel du principe  
général qui exclut  
l'interdiction) ni prononcer  
des mesures qui vont  
directement à l'encontre du  
permis(*discuté en doctrine*)

Les points de  
rencontre et de  
friction :

1. le juge amené à  
se prononcer sur  
un trouble en  
présence une  
activité autorisée

- ➔ Quand il ordonne des mesures, le juge ne porte pas atteinte au permis mais statue sur des droits subjectifs
- ➔ La majorité de la doctrine approuve la limitation de l'action du juge à des mesures qui sont compatibles avec le permis
- ➔ Par conséquent et selon ces enseignements, la compensation pécuniaire sera souvent la seule admissible (« payer pour polluer/troubler »)

# ACTION PRÉVENTIVE MALGRÉ UN PERMIS ? Oui, en théorie

---

01

L'existence d'un permis n'exclut pas en soi l'article 3.102.

02

Mais si l'administration a déjà examiné précisément le risque, la preuve du risque grave et manifeste sera plus difficile.

03

Un chantier autorisé ne peut pas être arrêté sur la base d'une inquiétude générale.

04

L'argument doit donc viser un risque objective (expertise,...) que le permis n'a pas suffisamment appréhendé.

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
2. L'administration  
appelée à se  
prononcer après un  
décision judiciaire

Cas du juge qui ordonne une  
mesure qui est soumise à  
l'obtention préalable d'une  
autorisation administrative  
(ex : abattre un arbre qui  
prend trop de lumière au  
voisin)

➔ Dans de nombreux cas, le jugement qui ordonne un  
acte soumis à permis ne dispense pas d'obtenir ce  
dernier

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
2. L'administration  
appelée à se  
prononcer après un  
décision judiciaire

Même si elle n'était pas  
partie à la décision,  
l'administration perd une  
grande partie de son pouvoir  
d'appréciation (art. 40 de la  
Constitution –  
« Medewerkingsplicht »)

Ex : démolition : pouvoir d'appréciation restreint aux  
circonstances et aux modalités de l'exécution

Les points de  
rencontre et de  
friction :  
2. L'administration  
appelée à se  
prononcer après un  
décision judiciaire

Exception au « devoir de  
collaboration » : i)  
l'administration invoque un  
motif dont elle peut tenir  
compte et dont le juge judiciaire  
n'a pas pu tenir compte et ii) ce  
motif s'appuie sur des exigences  
impérieuses d'intérêt général,  
qui doivent être d'autant plus  
impérieuses qu'il est porté  
atteinte à la décision judiciaire

C.E., n°258.521 du 22 janvier 2024

# QUAND EXÉCUTER LE JUGEMENT NÉCESSITE UN PERMIS

Principe : le jugement civil peut ordonner une mesure de réparation en nature, mais il ne remplace pas, à lui seul, l'autorisation administrative éventuellement requise.

## PRINCIPE

Abattage, démolition ou travaux correctifs : si l'acte reste soumis à une police administrative, un permis distinct peut rester nécessaire.

L'administration conserve donc une compétence propre pour instruire la demande.

## EXCEPTION

En matière de réparation urbanistique, l'art. D.VII.15 CoDT prévoit que le jugement rendu conformément à l'art. D.VII.13 vaut permis.

Ce mécanisme est également applicable lorsque l'action est portée devant le tribunal civil par le fonctionnaire délégué ou le collègue communal (art. D.VII.22 CoDT).

## EXEMPLE - C.E., 24 SEPT. 2021, N° 251.616

### LES FAITS

Un jugement civil ordonne l'abattage d'un arbre à l'origine d'un trouble de voisinage. L'abattage restant soumis à permis, la Ville introduit une demande de permis d'urbanisme.

### LA QUESTION

Le jugement civil dispense-t-il l'administration de délivrer un permis ou, au contraire, doit-elle encore exercer son pouvoir d'appréciation ?

### LA DECISION

Le Conseil d'État juge que le jugement ne vaut pas lui-même permis. L'administration doit encore statuer, mais sa marge d'appréciation est restreinte par l'autorité attachée au jugement civil.

# ILLUSTRATION : LA SAGA DE L'ÉRABLE

## 1. CHRONOLOGIE



À Gand, deux voisins se plaignent de l'ombre provoquée par plusieurs arbres situés dans la propriété voisine. En 2012, le tribunal de première instance ordonne notamment l'abattage de cinq arbres, dont un grand érable, pour mettre fin au trouble de voisinage.

L'abattage étant soumis à permis, la propriétaire introduit une demande. L'administration autorise l'abattage de quatre arbres mais refuse celui de l'érable, qu'elle souhaite préserver pour sa valeur urbanistique et environnementale.

S'ouvre alors un long conflit entre l'exécution du jugement civil et le pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente pour délivrer le permis.

# C.E., 17 décembre 2019, n° 246.407 : LE RAISONNEMENT

01

En 2016, la députation refuse à nouveau d'autoriser l'abattage de l'érable. En mars 2019, le RvVb annule ce refus, estimant que l'autorité n'a pas suffisamment tenu compte du jugement civil ordonnant l'abattage.

02

La députation de Flandre orientale introduit un pourvoi en cassation administrative contre l'arrêt du RvVb. Le Conseil d'État ne statue donc pas directement sur le permis : il contrôle la légalité du raisonnement suivi par le RvVb.

03

Le RvVb ne pouvait pas simplement déduire du jugement civil que l'administration devait autoriser l'abattage. Il devait vérifier si les motifs invoqués par l'administration pouvaient exceptionnellement justifier de s'écarter de son devoir de coopération.

04

Pour s'écarter du jugement, l'administration doit invoquer un motif dont le juge civil n'a pas pu tenir compte, fondé sur une exigence établie et importante d'intérêt public. Plus la décision administrative fait obstacle au jugement, plus cette exigence doit être impérieuse.



# CONCLUSION : TROUVER L'ÉQUILIBRE

Ni le droit de propriété, ni le permis, ni l'intérêt collectif ne donnent un droit illimité de troubler son voisin. La question est toujours de savoir jusqu'où la charge imposée reste normalement admissible.

## IN CONCRETO

### UN CONTRÔLE TOUJOURS CONCRET

Il n'existe ni nuisance automatiquement acceptable, ni trouble automatiquement excessif. Tout dépend du contexte : intensité, durée, implantation, destination des lieux, environnement existant et, le cas échéant, intérêt collectif.

## AUTONOMIE DES LOGIQUES

### DES CONTRÔLES COMPLÉMENTAIRES

Le permis administratif n'écarte pas les droits civils des voisins ; inversement, le respect des règles civiles ne suffit pas à démontrer le bon aménagement des lieux. Chaque régime conserve sa logique propre.

## CONDITIONS OU REFUS

### ANTICIPER PLUTÔT QUE RÉPARER

Lorsque les nuisances peuvent réellement être maîtrisées, des conditions précises peuvent suffire. Lorsqu'elles révèlent une incompatibilité fondamentale avec le voisinage, le refus doit pouvoir être envisagé.

#### QUALIFIER

Quel régime juridique ? →

#### APPRÉCIER

Le trouble excède-t-il le normal ? →

#### PRÉVENIR

Peut-il être ramené à un niveau acceptable ? →

#### RÉTABLIR

Quelle mesure est nécessaire et proportionnée ?

# LES MODES ALTERNATIFS DE RÈGLEMENT DES CONFLITS

---

En matière de troubles de voisinage, une solution amiable doit être privilégiée avant d'engager une procédure judiciaire.

01

## NÉGOCIATION

Dialogue direct entre voisins, éventuellement avec l'aide de leurs conseils.

Objectif : trouver rapidement une solution concrète et préserver la relation de voisinage.

02

## CONCILIATION

Le juge de paix peut tenter de rapprocher les parties dans le cadre d'une conciliation.

Procédure simple, gratuite et orientée vers un accord plutôt que vers un procès.

03

## MÉDIATION

Un médiateur neutre aide les parties à construire elles-mêmes une solution.

La médiation peut être extrajudiciaire ou judiciaire.

**EN CAS D'ÉCHEC**

**La procédure judiciaire reste un dernier recours.**

Si les démarches amiables échouent, le conflit peut être porté devant le juge, souvent avec l'intervention d'un expert.

# CONCLUSION

➔ Importance mais pas  
prévalence absolue de la  
première décision (judiciaire  
ou administrative)

# CONCLUSION

➔ Si l'administration statue en premier lieu, le juge judiciaire a une plus grande marge d'appréciation que si la décision judiciaire doit être suivie d'une autorisation

# CONCLUSION

La matière des troubles du voisinage et des autorisations administratives n'est pas figée

Le nouveau livre 3 n'a pas mis fin à toutes les controverses

# Resolved.

*Merci pour votre attention !*

*Des questions ?*

**Laurent DELMOTTE**

**[ld@resolved.law](mailto:ld@resolved.law)**

**Av Herrmann-Debroux, 40 - 1160**

**Bruxelles**

**www.resolved.law – Tél : +32 2 315  
53 00**