



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

### Troubles de Voisinage

Troubles de voisinage – Arrêt du 6 avril de 1960 n° 36

#### Cour de cassation (1<sup>ère</sup> ch.) Arrêt du 6 avril 1960

Président : Sohier, Rapp. Chevalier Anciaux Henry De Faveaux ; Pl. Simont

Qu'en construisant un immeuble plus élevé que l'immeuble contigu, déjà existant, et en exhaussant ainsi un mur mitoyen conformément aux dispositions de l'article 658 du Code civil, le deuxième constructeur ne fait qu'user de son droit, et par là n'a commis aucune faute .

Que toutefois, l'érection de cet immeuble lèse les intérêts du premier constructeur dans une mesure qui dépasse les inconvénients normaux du voisinage et porte atteinte à son droit de propriété. Qu'en obligeant le deuxième constructeur à exhausser à ses frais les cheminées que sa construction a asphyxiées, on aboutit au juste rétablissement de l'équilibre des droits des parties (Pas. 1960 p. 931).



#### Arrêt du 4 avril 1960

(...)

LA COUR;

Vu l'ordonnance de M. le premier président, du 28 janvier 1960, décidant que la cause sera traitée en audience plénière;

Vu le jugement attaqué, rendu le 2 juillet 1956 par le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel;

Sur le moyen pris de la violation des articles 537, 544, 658, 1370, 1382 et 1383 du Code civil et 97 de la Constitution, en ce que le jugement attaqué condamne les demandeurs à exhausser la cheminée de l'immeuble des défendeurs dans la mesure nécessaire pour assurer son fonctionnement normal, motifs pris de ce que les demandeurs ne peuvent faire valoir qu'en construisant un immeuble plus élevé que l'immeuble contigu, déjà existant, et en exhaussant le mur mitoyen conformément à l'article 658 du Code civil;

Ils n'ont fait qu'user de leur droit et n'ont commis aucune faute, parce que, si exactes que soient ces considérations, le problème doit être examiné en ayant égard à l'essence du droit de propriété et aux obligations du voisinage;

Que l'étouffement des cheminées par l'érection d'une construction, si élevée qu'elle les prive d'air suffisant et les rend inefficaces, lèse les intérêts du premier constructeur dans une mesure qui dépasse les inconvénients normaux du voisinage et porte atteinte à son droit de propriété;

Que le premier constructeur ne peut être tenu de subir gratuitement cette mutilation de son droit et peut exiger d'en recevoir une compensation qui laisse d'ailleurs intact l'exercice du droit de propriété du second constructeur;

Qu'en obligeant celui-ci à exhausser à ses frais les cheminées que sa construction a asphyxiées, on aboutit au juste rétablissement de l'équilibre des droits des parties, alors :

1° que la sanction du droit de propriété, consacré par l'article 544 du Code civil, se trouve dans les articles 1382 et 1383 du même code et que s'il ne commet aucune faute en usant de son droit, et notamment en exhaussant un mur mitoyen, ainsi que l'article 658 dudit code l'y autorise, le propriétaire ne peut, à peine de voir porter atteinte à son droit, être contraint à exhausser à ses frais la cheminée d'un immeuble contigu, adossée au mur mitoyen (violation des articles 537, 544, 658, 1370, 1382 et 1383 du Code civil);

2° qu'en toute hypothèse, le juge du fond s'est contredit et n'a pas motivé légalement sa décision en reconnaissant, d'une part, que les demandeurs n'avaient commis aucune faute et en relevant, de l'autre, que les demandeurs avaient lésé les intérêts des défendeurs dans une mesure qui dépasse les inconvénients normaux du voisinage, ce qui est inconciliable (violation de l'article 97 de la Constitution)

Attendu que, suivant les pièces de la procédure soumise à la cour, l'action des défendeurs tend à la condamnation des demandeurs à faire exhausser une cheminée de la maison appartenant aux premiers et dont le tirage est étouffé par l'immeuble il appartements érigé par les seconds et contigu à ladite maison;



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

## Trouble de Voisinage

Troubles de voisinage – Arrêt du 6 avril de 1960 n° 36

Que, pour repousser cette prétention, ceux-ci faisaient valoir qu'en construisant un immeuble plus élevé que l'immeuble déjà "existant" des défendeurs, ils n'ont fait qu'user de leur droit et n'ont commis" aucune faute;

Que le jugement attaqué accueille la demande en se fondant sur ce que, si exactes que soient les considérations invoquées par les demandeurs, elles n'épuisent pas le problème, qui doit être examiné en ayant égard à l'essence du droit, de propriété et aux obligations du voisinage;

Que l'article 544 du Code civil protège d'une manière égale le droit de tous les propriétaires;

Qu'il est de l'essence du droit de propriété, si étendu qu'il soit, d'être limité par le droit aussi étendu d'autrui;

Que si les inconvénients normaux du voisinage grèvent la propriété sans donner lieu à indemnisation, il n'en est pas de même lorsque l'érection d'une construction, si élevée qu'elle provoque l'étouffement d'une cheminée, lèse les intérêts du premier constructeur dans une mesure qui dépasse ces inconvénients normaux;

Attendu que l'article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose;

Que, les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés les rapports entre leurs propriétés compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires;

Attendu que le propriétaire d'un immeuble qui, par un fait non fautif, rompt cet équilibre, en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'égalité rompue;

Qu'en effet, portant par là atteinte au droit de propriété du voisin, il doit l'indemniser, conformément à la tradition et au principe général consacré notamment par l'article 11 de la Constitution;

Attendu, ainsi, que, tout en considérant que les demandeurs n'ont commis aucune faute aquilienne en élevant sur leur terrain un immeuble à appartements et qu'aucun manquement ne leur est reproché dans la conception et l'exécution des travaux, le juge du fond a cependant pu légalement et sans contradiction décider que les défendeurs sont fondés à leur réclamer une compensation, sous forme d'exhaussement de la cheminée de leur habitation, en raison des inconvénients anormaux que la construction leur a infligés;

Que le moyen, en sa première branche, manque en droit et', en sa seconde branche, manque en fait;

Par ces motifs,

Rejette ... ;

Condamne les demandeurs aux dépens.