



**[made in
eJuris.be
news]**

Les fiches de jurisprudence d'eJuris.be : Immobilier – Fiscalité – Urbanisme - Copropriété – Construction

Lettre de Jurisprudence (2010 mai/2)



Echos des tribunaux

➤ Troubles de voisinage – Propos « Conditions »

- **Imputabilité - Faute d'un tiers** : La théorie des troubles de voisinage permet de tenir un propriétaire ou l'occupant d'une propriété pour responsable des dommages causés par lui à son voisin sans que ce dernier ne soit tenu de prouver une faute quelconque dans leur chef (D. van Gerven, note d'observations sous Cass., 7 décembre 1992, J.T., 1993, 473)

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. Voir les conclusions du M.P.

La victime peut intenter contre le voisin qui a rompu l'équilibre entre les propriétés une action fondée sur l'article 544 du Code civil lors même que le dommage a pour origine la faute d'un tiers dûment autorisé à accomplir des travaux sur le fonds dudit voisin. Néanmoins, la faute du tiers doit être inhérente aux travaux autorisés pour que le trouble de voisinage soit imputable au propriétaire voisin et que celui-ci puisse être condamné à compenser le dommage qui en a résulté (Juridat – RGDC 2009, p. 475).

Cour de cassation, Arrêt du 25 juin 2009

- **Troubles de voisinage - Compensation** :

Une personne ne peut être obligée de compenser le dommage causé par un trouble de voisinage anormal que si ce trouble a été causé par un fait, une omission ou un comportement qui lui est imputable.

Les juges d'appel ont considéré que :

- le problème de l'imputabilité du trouble de voisinage équivaut simplement à désigner le gardien redevable de la compensation ;
- en l'espèce, en tant que propriétaire-habitant, le second défendeur était aussi le gardien de la chose qui a causé le dommage ;
- le trouble de voisinage exceptionnel causé par l'incendie de son habitation et le dommage en résultant pour le premier défendeur lui sont, dès lors, imputables.

En admettant l'existence d'un trouble de voisinage exceptionnel et en condamnant le second défendeur et la demanderesse au paiement d'une compensation, sans constater que le trouble est dû à un acte, un manquement ou un comportement imputable au second défendeur, les juges d'appel n'ont pas légalement justifié leur décision. Le moyen est fondé. (Juridat – RDGC 2009, p. 469).

Cour de cassation, Arrêt du 3 avril 2009

Lettre de Jurisprudence (2010 mai/2)

➤ Droit des jours et des vues – Propos : « Notion et condition »

- Fenêtre Vélux - Toit en pente - Vue droite : N'est pas déterminant, pour apprécier si une vue est directe ou oblique, le fait que l'ouverture ou la fenêtre d'aspect est placée dans un toit en pente. Il faut entendre par vue droite ou fenêtre d'aspect au sens de l'article 678 du Code civil celle qui est établie de telle façon qu'il soit possible de mener sur le plan délimité par son ouverture une perpendiculaire qui atteigne en un point quelconque le plan ou l'un des plans élevés verticalement sur la ligne séparative des héritages (Voir : Cass., 21 octobre 1909, Pas., 1909, I, 414)

(Juridat - RJI 2009, n° 6850 – Immobilier Kluwer n° 8, Obs. B. Louveaux).

Cour de cassation, Arrêt du 23 janvier 2009

➤ Droit de la construction – Propos : « Obligations de l'entrepreneur »

- Bris de câble haute tension - Erreur dans les plans communiqués - Faute de l'entrepreneur (oui)

Il appartient à l'entrepreneur de localiser les câbles souterrains. Le bris du câble peut être fautif, même lorsque la localisation réelle du câble endommagé n'est pas celle renseignée sur les plans, d'autant qu'en l'espèce, d'une part, l'entrepreneur est spécialisé dans les travaux en sous-sol et, d'autre part, à proximité immédiate du lieu de son intervention se trouvait une cabine haute tension qui devait le rendre plus vigilant encore sur le tracé des câbles qui en provenaient nécessairement.

Qu'en la matière, la jurisprudence se montre particulièrement exigeante à l'endroit des entrepreneurs, à l'image de deux décisions relativement récentes de la cour d'appel de Bruxelles, dont on retiendra ce qui suit:

- dans une espèce où l'entrepreneur se plaignait de ce que le câble endommagé était enfoui moins profondément qu'indiqué sur les plans qui lui avaient été remis, la cour rappelle, dans un arrêt du 1er mars 2005, qu'il appartient à l'entrepreneur « de localiser le câble avec la plus grande précision possible », et qu'il est « prévisible pour l'entrepreneur que le câble ne présente pas sur tout son parcours un trajet parfaitement horizontal » (R.G.A.R., 2006, n° 14107);

- dans une autre décision, la cour souligne que « les plans sont essentiellement destinés aux services qui les ont établis et pour leurs besoins propres et que les entrepreneurs de travaux doivent en tenir compte avec des réserves; que ces plans ne sauraient d'ailleurs techniquement être dressés de façon parfaitement correcte; qu'ils indiquent plus la présence de la canalisation que sa position exacte et constituent un moyen d'information comme un autre » (RGAR 2010, n° 14621).

Justice de paix de Tournai, Jugement du 13 mai 2008

- Responsabilité de l'agriculteur - Bris de câble téléphonique – Absence de consultations de plans actualisés et de sondage : Les articles 114, §1^{er}, alinéa 2, et 114, §3, de la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques imposent à toute personne qui effectue des travaux susceptibles d'endommager les infrastructures en cause non seulement de prendre connaissance des plans d'enfouissement des câbles téléphoniques, mais également de procéder à un repérage de ceux-ci avant d'entamer ses travaux. A défaut de respecter ces obligations (absence de demande de communication de plans actualisés et de réalisation de sondages), l'agriculteur qui endommage un câble téléphonique, alors qu'il effectuait des travaux de labourage d'un de ses champs, commet une faute (RGAR 2010, n° 145620).

Justice de paix de Tournai, Jugement du 5 décembre 2006

Lettre de Jurisprudence (2010 mai/2)

➤ Droit de la responsabilité – Propos : (Obligation de moyen ou de résultat)

- **Responsabilité professionnelle – Médecin** : Un obligation de résultat peut être mise à charge du médecin lorsque la volonté implicite des parties d'atteindre un résultat peut se déduire de la presque absence de caractère aléatoire du résultat de l'obligation. Est légale la décision qu'un médecin avait accepté de contracter une obligation de résultat, déduite de la volonté implicite des parties en relevant que ce médecin, avant l'intervention pratiquée, avait admis n'avoir personnellement éprouvé ni eu connaissance d'échecs et ne contestait pas n'avoir préconisé aucune autre forme de contraception pendant la période post-opératoire, eu égard au caractère efficace de la méthode utilisée et au faible taux d'échecs renseigné par la littérature spécialisée (Juridat).

Cour de cassation, **Arrêt du 15 janvier 2010**



Echos de la doctrine

La Loi de l'expertise après la loi du 30 décembre 2009 : La loi du 15 mai 2007 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne l'expertise et rétablissant l'article 509quater du Code pénal a déjà fait l'objet de divers commentaires, ainsi que de nombreuses critiques. La chronique de **Gilles Dupuis** dans le **RGAR 2010 n° 14614** relève les modifications apportées par la loi du 30 décembre 2009 en se basant principalement sur les travaux parlementaires. Il précise que les modifications ne sont en rien révolutionnaires, dès lors qu'il s'agit d'une loi réparatrice, tendant uniquement à apporter des améliorations techniques susceptibles de favoriser le bon déroulement de la mission d'expertise. (Voir page 27 des Documents Parlementaires, Ch. 10 décembre 2009, [Doc. 52 2161/006](#))

La protection des indemnités revenant à l'usager faible en vertu de l'article 29bis, §4 :

Un bouclier contre l'action récursoire ?

L'article 29 bis de la loi du 21 novembre 1989 organise l'indemnisation automatique des lésions corporelles subies par un usager faible, victime d'un accident de circulation, à charge du (ou des) assureur du (ou des) véhicules impliqué(s). Chronique rédigée dans la RGAR 2010, n° 14613 par H. de Rode, C. Eyben et J. Acolty. Voir également : Hélène de Rode

«L'indemnisation des usagers faibles d'accidents de circulation », Louvain-la-Neuve, Anthémis, coll., Droit des assurances, 2008

La nouvelle société privée à responsabilité limitée starter a été introduite par la loi du 12 janvier 2010 dans le Code des sociétés, en abrégé "SPRL-S". Cette nouvelle loi supprime temporairement l'exigence d'un capital minimal de 18.550 euros, considéré par certain comme trop lourd et trop coûteux dans le cadre du lancement d'une société sprl.

Les auteurs de cet article, E-J. Navez et Michel Coipel se posent la question de savoir s'il faut considérer cette nouvelle loi comme une initiative salutaire ou plutôt comme un miroir aux alouettes (RDC, 2010/4, p. 299).

Cette contribution analyse le régime juridique de la "SPRL-S" en mettant en exergue les caractéristiques et les faiblesses du régime 'starter'. Mais l'initiative belge est aussi examinée à la lumière des développements actuels du droit européen des sociétés.