

[www.eJuris.be](http://www.eJuris.be)

Banques de données de jurisprudence

Edition - immobilier - urbanisme - copropriété - servitudes - Construction - baux - Nouvelles technologies

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

## Droit des Baux

### Perquisition – Théorie des troubles de voisinage n° 501


#### Cour de cassation, arrêt du 24 juin 2010

Perquisitions effectués dans plusieurs appartements pour trafic de stupéfiants de plusieurs locataires. Dégâts occasionnés à plusieurs appartements suite à ces perquisition pour un montant de 7.440 euros. Le propriétaire bailleur se retrouve contre l'état belge et la ville d'Anvers pour réclamer son dommage. Débouté en première instane, le propriétaire obtient gain de cause en appel. L'état interjette un pourvoi en cassation. Pourvoi rejeté :

En vertu du principe général du droit relatif à l'égalité des citoyens devant les charges publiques, qui est consacré notamment par l'article 16 de la Constitution, les pouvoirs public ne peuvent, sans compensation, imposer des charges qui excèdent la mesure de celles qu'un particulier doit supporter dans l'intérêt collectif.

Il résulte du principe général du droit relatif à l'égalité des citoyens devant les charges publiques que les effets préjudiciables disproportionnés - c'est-à-dire le risque social ou professionnel extraordinaire et s'imposant à un groupe limité de citoyens ou d'institutions - d'une mesure de coercition qui est en soi régulière, exercée sur les biens dans le cadre d'une instruction répressive, comme une perquisition, ne doivent pas être mis à charge de la personne lésée, mais doivent être répartis sur la collectivité; lors de l'appréciation de ce préjudice disproportionné, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause et particulièrement de l'implication de la personne lésée dans l'infraction présumée et des attentes raisonnables des citoyens en ce qui concerne la solidarité que l'on attend d'eux.

Eu égard au caractère fondamental du principe général du droit relatif à l'égalité des citoyens devant les charges publiques, le juge peut présumer, en cas de silence du législateur, que celui-ci a laissé l'application de ce principe général à l'appréciation du juge (Juridat).



#### Arrêt du 24 juin 2010

La Cour,

(...)

ETAT BELGE, Finances,  
Me Paul Wouters, avocat à la Cour de cassation,  
contre  
IMMO ANTVERPIA, société anonyme,  
Me Michel Mahieu, avocat à la Cour de cassation.

**I. La procédure devant la Cour**  
Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 19 avril 2004 par la cour d'appel d'Anvers.  
Le président Ivan Verougstraete a fait rapport.  
L'avocat général Christian Vandewal a conclu.

**II. Le moyen de cassation**  
Le demandeur présente un moyen libellé dans les termes suivants :

**Dispositions légales violées**  
- principe général du droit relatif à l'égalité des citoyens devant les charges publiques, contenu notamment dans l'article 16 de la Constitution coordonnée;  
- article 16 de la Constitution coordonnée;  
- article 544 du Code civil.

#### Décisions et motifs critiqués

L'arrêt attaqué : « Reçoit l'appel et l'appel incident et déclare uniquement l'appel principal fondé dans la mesure précisée ci-après ; Réforme le jugement entrepris, (...); statuant à nouveau ; Déclare non fondée la demande dirigée par la défenderesse contre le demandeur à propos de la défense téméraire et vexatoire et fondée pour le surplus dans la mesure suivante ;

Condamne le demandeur à payer à la défenderesse le montant de 7.442,38 euros (300.225 francs), majoré des intérêts compensatoires à partir du 4 décembre 2000 et des intérêts judiciaires. Donne acte de réserves à la défenderesse pour la taxe sur la valeur ajoutée; condamne le demandeur aux dépens des deux instances (...) taxés de la manière suivante (...).

Après avoir constaté à la page 3 :

« la défenderesse est propriétaire du fonds situé à Borgerhout, Turnhoutsebaan 34, dans lequel certains appartements sont donnés en location; le 4 décembre 2000, dans le cadre d'une instruction judiciaire, la police d'Anvers zone City a organisé une perquisition sur ordonnance du juge d'instruction Van Cauwenberghe.

La défenderesse n'est pas inculpée dans l'instruction pénale au cours de laquelle cette perquisition a été ordonnée. Suivant le procès-verbal de perquisition, lors de celle-ci dix portes d'entrée ont été forcées et toutes les portes, y compris les chambranles et/ou les boiseries ont été endommagés alors que finalement de la drogue n'a été découverte que dans un seul appartement ».



## Droit des Baux

### Perquisition – Théorie des troubles de voisinage n° 501

Sur la base des motifs figurant page 7 :

« l'action était légitime et il n'existe aucun indice que l'intervention aurait pu avoir lieu de manière moins dommageable. Eu égard aux circonstances concrètes de la cause, il n'existait pas d'alternatives pour une exécution aussi efficace de la perquisition. L'intérêt général de la perquisition légitime le dommage mais ne justifie pas le fait que la défenderesse se soit retrouvée confrontée au dommage à la fin de la perquisition. La défenderesse n'a pas été suspectée et était d'ailleurs étrangère aux soupçons existant à l'encontre des suspects. Un dommage disproportionné lui a été causé qui est étranger au risque social normal. Ce dommage excède, en d'autres termes, le préjudice relevant du risque normal dont la défenderesse doit tenir compte dans les relations sociales. Le dommage subi par la défenderesse doit être également réparti sur la communauté (principe de l'égalité devant les charges publiques: article 16 de la Constitution coordonnée) ».

#### Griefs

Le principe général du droit, contenu notamment dans l'article 16 de la Constitution coordonnée, consacrant l'égalité devant les charges publiques implique que, à défaut d'indemnité, les autorités ne peuvent imposer des charges qui excèdent celles que doit supporter un particulier dans l'intérêt général.

Il est nécessaire, pour qu'une instruction pénale soit menée utilement, que des perquisitions puissent être effectuées, dans les conditions prévues par la loi notamment par les articles 89bis, 89ter et 90 du Code d'instruction criminelle, les particuliers dans la propriété desquels il est procédé à ces perquisitions devant supporter cette charge publique dans l'intérêt général.

Ce même intérêt général justifie aussi qu'un dommage soit causé, lequel ne donne pas lieu à indemnisation lorsque la perquisition a été ordonnée et qu'il y a été procédé sans faute et que, eu égard aux circonstances concrètes, aucune alternative n'existe pour que la perquisition soit effectuée d'une manière aussi efficace. En ce qui concerne l'atteinte portée à la propriété par le dommage causé de manière justifiée et exempte de faute dans l'intérêt général, le propriétaire du bien endommagé n'a pas droit à une indemnisation sauf si la loi ou le décret en dispose autrement.

Ni la loi ni le décret ne disposent autrement, de sorte que la volonté du législateur d'accorder une indemnité dans un tel cas n'apparaît pas.

Dans ce cas, il n'appartient pas au juge de décider lui-même que le principe de l'égalité devant les charges publiques justifie que la personne lésée ne se retrouve pas confrontée seule au dommage subi, mais que celui-ci doit être également réparti sur la collectivité et ce, à l'encontre de la volonté du législateur.

Dans ce cas, le juge ne peut appliquer ledit principe général du droit qu'à la condition qu'il soit en état de déterminer la volonté présumée du législateur en ce sens, ce qu'il ne peut faire que s'il est convaincu que ces principes coïncident avec cette volonté et qu'ils n'ont pas été écrits parce que leur existence est tellement évidente qu'il n'est pas nécessaire de la fixer matériellement dans un texte.

Il s'ensuit que l'arrêt attaqué ne justifie pas légalement la décision que le demandeur doit indemniser le dommage subi par la défenderesse par le motif que le dommage subi doit être également réparti sur la collectivité en application du principe de l'égalité devant les charges publiques, en considérant que ce dommage excède le préjudice qui relève du risque normal dont la défenderesse doit tenir compte, dès lors que, d'une part, la volonté exprimée du législateur ne vise pas à prévoir une indemnité dans un tel cas (violation du principe général du droit relatif à l'égalité des citoyens devant les charges publiques, consacré notamment par l'article 16 de la Constitution coordonnée, article 16 de la Constitution coordonnée et article 544 du Code civil) et que, d'autre part, les juges d'appel ont omis de constater que la volonté présumée du législateur coïncide avec le principe général du droit et que son application concrète n'a pas été exprimée par écrit parce qu'il est tellement certain que cela ne s'avérerait pas nécessaire (violation du principe général du droit relatif à l'égalité des citoyens devant les charges publiques consacré notamment par l'article 16 de la Constitution coordonnée, article 16 de la Constitution coordonnée et article 544 du Code civil).

#### III. La décision de la Cour

1. Il ressort des constatations de l'arrêt que :

- le mandat de perquisition a été délivré à juste titre et que le juge d'instruction est intervenu comme l'aurait fait tout juge d'instruction normal dans les mêmes circonstances ;



## Droit des Baux

### Perquisition – Théorie des troubles de voisinage n° 501

- l'intervention des fonctionnaires de police de la ville d'Anvers n'était pas davantage fautive dans les circonstances données ;  
- l'acte était légitime et il n'y a aucun indice que l'intervention aurait pu avoir lieu de manière moins dommageable et qu'au contraire il n'existait aucune alternative pour que la perquisition soit faite de manière aussi efficace ;  
- la défenderesse n'a pas été considérée comme suspecte et était étrangère à la suspicion qui existait à l'encontre des suspects.

2. En vertu du principe général du droit relatif à l'égalité des citoyens devant les charges publiques, qui est notamment consacré par l'article 16 de la Constitution, l'autorité ne peut, sans indemnisation, imposer des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt collectif.

Il résulte de ce principe général du droit que les effets préjudiciables disproportionnés - c'est-à-dire le risque social ou professionnel extraordinaire et s'imposant à un groupe limité de citoyens ou d'institutions - d'une mesure de coercition qui est en soi régulièrement exercé sur les biens dans le cadre d'une instruction pénale, comme la présente perquisition, ne doivent pas être mises à charge des personnes lésées, mais doivent être réparties sur la collectivité.

Lors de l'appréciation de ce préjudice disproportionné, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause et particulièrement de l'implication de la personne lésée dans l'infraction présumée et des attentes raisonnables des citoyens en ce qui concerne la solidarité que l'on attend d'eux.

3. Eu égard au caractère fondamental du principe général du droit précité, le juge peut présumer, en cas de silence du législateur, que celui-ci a laissé l'application de ce principe général à l'appréciation du juge.

4. Le moyen soutient qu'en application de ce principe général du droit, le propriétaire du bien endommagé n'a pas droit à une indemnité pour le dommage résultant de l'atteinte portée à la propriété de manière justifiée et exempte de faute, sauf si une loi ou un décret en dispose autrement ou si le juge a pu constater que la volonté présumée du législateur coïncide avec le principe général du droit et que le législateur ne l'a pas expressément exprimé parce qu'il était tellement certain que cela ne s'avérerait pas nécessaire.

5. Les juges d'appel qui ont fixé les limites du droit à l'indemnisation sur la base du principe précité, ont légalement justifié leur décision.  
Le moyen ne peut être accueilli.

Par ces motifs,

La Cour

Rejette le pourvoi ;  
Condamne le demandeur aux dépens.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président Ivan Verougstraete, le président de section Robert Boes, les conseillers Eric Stassijns, Beatrijs Deconinck et Geert Jocqué, et prononcé en audience publique du vingt-quatre juin deux mille dix par le président Ivan Verougstraete, en présence de l'avocat général Christian Vandewal, avec l'assistance du greffier Johan Pafenols.

Traduction établie sous le contrôle du président de section Paul Mathieu et transcrite avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.

Le greffier,

Le président de section,