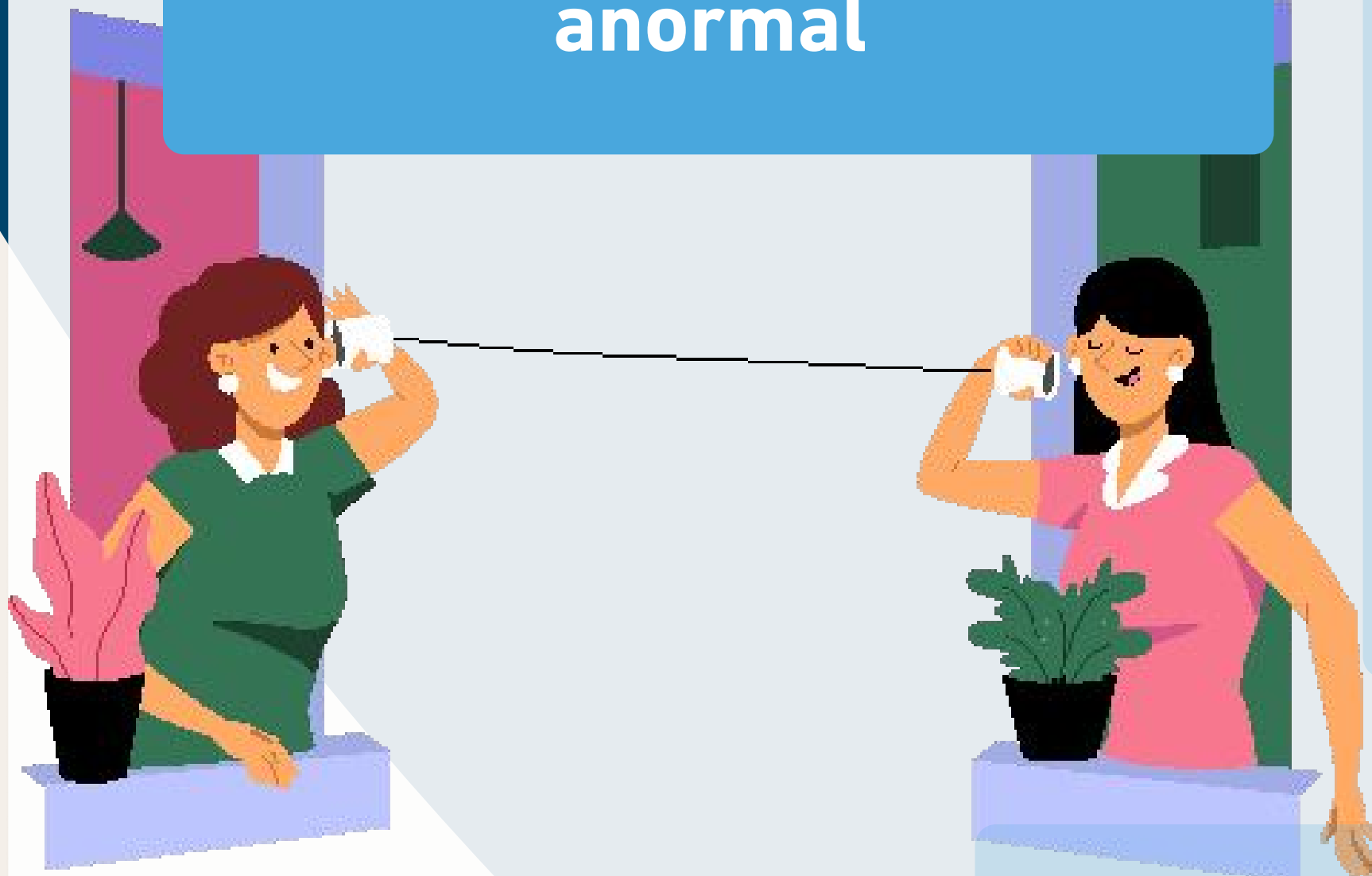


Troubles anormaux de voisinage : la règle de l'équilibre



Articles 3.101 et 3.102 du Livre 3 du Code civil « Les biens ». En vigueur depuis le 01/09/2021.

La responsabilité objective (sans faute) et le trouble anormal



Chaque voisin a droit à l'usage et à la jouissance de son immeuble.

Mais il doit **respecter l'équilibre établi** et ne pas causer un **trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage**.

Il peut s'agir d'un fait positif ou d'une omission (ex: absence de dressage d'un chien).

Pas besoin de prouver une faute, il suffit de démontrer le trouble anormal et imputable.

Est "voisin" celui qui est lié à un immeuble et qui exerce ce droit qui cause le trouble.

On est voisin parce qu'on est touché (ou parce qu'on cause), pas nécessairement parce qu'on est mitoyen.

Qui est voisin ? (notion large)

- | | | |
|----------------|------------------------------|----------------|
| ✓ Propriétaire | ✓ Nu-propriétaire | ✗ Entrepreneur |
| ✓ Locataire | ✓ Emphytéote / Superficiaire | ✗ Architecte |
| ✓ Usufruitier | ✓ Occupant | |

Comment le juge apprécie-t-il le caractère excessif ?



Moment

Jour vs nuit



Fréquence

Répété vs ponctuel



Intensité

Degré / Impact



Préoccupation

Antériorité



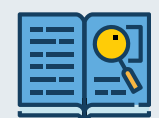
Destination publique

Intérêt général

Troubles anormaux de voisinage : ce que peut ordonner le juge

NOUVEAU

Action préventive

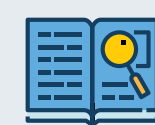


Art. 3.102

Agir **avant le dommage** si un immeuble crée **un risque grave et manifeste en matière de sécurité, santé ou pollution**, rompant l'équilibre entre immeubles.

Exemples : balcon menaçant ruine, arbre prêt à tomber, situation de pollution imminente.

Les 3 mesures "standard"



Art. 3.101, §2

Indemnité pécuniaire

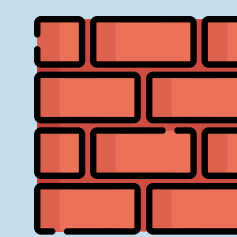
Somme d'argent pour **compenser le trouble excessif**.



Ex. nuisance sonore persistante, perte de jouissance.



Indemnité compensatoires



Remboursement des coûts des mesures prises par le voisin troublé pour **ramener le trouble à un niveau normal**.

Ex. isolation acoustique, aménagements de protection.



Mesure "en nature"



Interdiction du trouble ou mesures sur l'immeuble "source" pour ramener le trouble à un niveau normal, si cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et n'exclut pas l'usage normal.

Ex. limiter une activité à certains horaires, modifier une installation.

Juridiction

Juge de paix

Référé possible pour l'action préventive

Prescription

5 ans

À partir du lendemain de la connaissance du dommage (ou aggravation) et de l'identité du responsable + délai butoir

Objectif

Rétablir l'équilibre

Pas "punir", mais ramener à un niveau normal.

TOUTE L'ÉQUIPE DE
CFDP BELGIQUE
VOUS SOUHAITE UNE
MERVEILLEUSE ANNÉE

2026



Protection Juridique Indépendante