

TROUBLES DE VOISINAGE : LES COMMUNES SONT-ELLES COMPÉTENTES ?



Sylvie SMOOS,
Conseillère experte

On le sait, les communes sont souvent interpellées par leurs citoyens lors de problèmes liés à des troubles de voisinage : un voisin trop bruyant, un voisin qui dérange avec certains comportements, un chien qui aboie de manière intempestive, etc.

Il est donc intéressant de se pencher sur les possibilités dont disposent les communes en la matière sachant que ces dernières sont garantes du maintien de l'ordre public.

Nous rappellerons, dans un premier temps, la distinction entre maintien de l'ordre public et troubles de voisinage, avant d'analyser les compétences dont disposent les communes en la matière.

MAINTIEN DE L'ORDRE PUBLIC VS TROUBLES DE VOISINAGE

L'article 135, paragraphe 2, de la nouvelle loi communale est le siège de l'attribution de compétences aux communes en termes de maintien de l'ordre public.

La doctrine considère à l'unanimité que l'ordre public se divise en trois composantes. Il s'agit de la tranquillité publique, de la salubrité publique et enfin la sécurité publique.

De manière générale, la tranquillité publique consiste en l'absence de désordre et de troubles¹.

La salubrité publique vise quant à elle l'absence de maladie ou de risque de maladie². Par ailleurs, la Cour de cassation estime qu'elle recouvre tout ce qui touche à l'hygiène et à la santé des habitants de la commune³. Et enfin, la sécurité publique représente l'absence d'accident ou de risque d'accident causant des dommages aux personnes et aux choses⁴.

Relèvent de la salubrité publique, pour ne citer que ces exemples, les problématiques de la dératisation, des logements insalubres, des végétaux nuisibles, des épidémies.

Relèvent de la tranquillité publique, les nuisances sonores dans certaines proportions, mais également les rixes sur la voie publique, la problématique de la mendicité ou encore celle des collectes à domicile.

Enfin, relèvent de la sécurité publique, les problématiques des chiens dangereux, des immeubles menaçant ruine, de la sécurisation des voiries, etc.

La théorie des troubles de voisinage, d'origine jurisprudentielle, part du principe que l'on doit supporter les inconvénients du voisinage si ceux-ci n'excèdent pas une certaine mesure. Lorsqu'un propriétaire dépasse cette mesure normale d'inconvénients qu'il inflige à son voisin par l'usage qu'il fait de sa propriété, on admet qu'un recours en compensation est ouvert aux voisins lésés.

La Cour de cassation s'est basée sur l'article 544 du Code civil pour établir cette théorie. Cette disposition énonce que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». C'est ainsi que l'on considère que les propriétaires voisins ont un droit égal à la jouissance de leur propriété ; ce qui entraîne qu'une fois les rapports entre les voisins fixés, l'équilibre ainsi établi

² Idem.

³ Que ce soit sur la voie publique ou à l'intérieur des habitations, Cass., 20.6.2008, www.juridat.be.

⁴ J. Dembour, op. cit., p. 81.

¹ J. Dembour, Les pouvoirs de police administrative générale des autorités locales, Bruxelles, Bruylant, 1956, p. 81.



doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires. « En conséquence, 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 »⁵. On tient donc compte des charges normales résultant du voisinage pour identifier un trouble de voisinage.

En cas de troubles de voisinage, la seule possibilité offerte aux citoyens est de passer devant le juge de paix.

LES COMMUNES PEUVENT-ELLES AGIR DANS LE CAS DE TROUBLES DE VOISINAGE ?

Lorsque l'on parle d'ordre public, il est exclu que l'on vise les litiges purement privés. Se pose alors toute la question de la frontière entre la préservation de l'ordre public et l'application de la théorie des troubles de voisinage.

Aucune règle légale ne situe la frontière entre cet équilibre rompu entre deux propriétaires et l'endroit de l'intervention de l'autorité communale pour résoudre un trouble à la tranquillité publique, voire à la salubrité ou à la sécurité qui en résulterait. La commune devra donc toujours veiller à bien identifier un trouble de nature publique avant d'envisager son action.

Souvent, la gravité des conséquences d'un dommage peut aider à déterminer le caractère public ou non d'une situation. Les exemples les plus illustratifs de la difficulté à définir une frontière claire entre l'ordre public et le trouble de

voisinage sont ceux du bruit et des fumées de cheminées, odorantes ou non, causant un désagrément au voisinage immédiat.

Ainsi, le cas de fumées issues de la combustion d'un poêle à bois émanant d'une cheminée, au motif qu'elles présentent un risque de toxicité pour l'habitation voisine, a pu donner lieu adéquatement à une mesure de police du bourgmestre destinée au rehaussement des cheminées afin de faire cesser un trouble qui s'apparentait de prime abord à un litige privé⁶. Le Conseil d'État⁷ considère en effet que, le risque d'émanations de monoxyde étant réel, la mesure de police est légale dès lors qu'un trouble à l'ordre public est constaté. De même, le Conseil d'État rappelle qu'il est indifférent que le trouble trouve son origine dans une propriété privée, dès lors qu'il se propage à l'extérieur.

CONCLUSION

Les communes ne sont pas compétentes pour tous les désagréments survenant sur leur territoire malgré leur pouvoir de police administrative générale qui vise le maintien de l'ordre public matériel.

Il conviendra donc d'être attentifs quant aux conséquences que pourrait engendrer le trouble évoqué. Si celui-ci n'est pas public, et donc ne concerne qu'un litige privé, elles ne pourront aucunement intervenir, sauf à conseiller d'aller devant un juge de paix.

⁵ J. Hansenne, *Les Biens - précis*, Ed. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, Liège, 1996, p. 780.

⁶ C.E., n°139.082, 11.1.2005.

⁷ *Idem*.