

## Responsabilité

### De la problématique de l'isolation d'un mur par l'extérieur (Liège 8 janvier 2020, disponible sur [www.jurportal.be](http://www.jurportal.be)\*)

Les faits ayant donné lieu à ce litige sont aussi simples que courants. Un couple, propriétaire d'une maison, décide de procéder à une rénovation de celle-ci, ce qui implique une nouvelle isolation du mur extérieur par la pose d'un crépi isolant. Pour ce faire, ils sont autorisés par un permis d'urbanisme. Il apparaît que la pose de ce crépi implique un débordement chez le voisin. Après une tentative de régler le problème par convention, les travaux sont effectués et les voisins empiétés postulent en justice l'enlèvement de cet ouvrage.

Lorsque le mur isolé est un mur privatif, la défense classique consiste à plaider que la demande d'enlèvement constitue un abus de droit. Rappelons que cette théorie tentaculaire a précisément trouvé son origine dans la question de l'empiètement relatif d'un mur sur le fonds voisin durant une longue période<sup>1</sup>. Cette défense peut être admise tenant compte de la bonne foi du constructeur<sup>2</sup>, de l'absence de réaction du voisin en temps utile<sup>3</sup>, de la faible importance du dommage qu'il subit<sup>4</sup> ou encore de la disproportion avec l'inconvénient généré chez le bâtisseur par la démolition<sup>5</sup>.

La jurisprudence a tendance à considérer que le bâtisseur ne pourra pas se prévaloir de l'abus de droit lorsque ce dernier a adopté un comportement fautif ou lorsqu'il est de mauvaise foi<sup>6</sup>, encore que ce dernier critère soit aussi sujet à discussion<sup>7</sup>.

Pour éviter une démolition, une solution réside dans l'achat, par le bâtisseur, de la propriété empiétée. Ainsi, dans un jugement du tribunal de première instance de Liège, ce dernier a condamné le bâtisseur à acheter la parcelle empiétée pour le prix de... 100 € (sic) et a ordonné la transcription du jugement aux frais de ce dernier afin de le rendre opposable aux tiers<sup>8</sup>.

En l'espèce, il faut préciser que le mur litigieux était mitoyen, ce qui implique également la violation des règles propres à la mitoyenneté. Aux termes de l'examen des faits, la cour souligne que les bâtisseurs ont agi sciemment, en connaissance de cause de l'opposition de leur voisin, de sorte que leur défense, basée sur l'abus de droit, est rejetée. Mieux encore (ou pire), leur comportement est jugé fautif et entraîne, outre l'obligation de démolition, le paiement d'une indemnité pour dommage moral et matériel.

1 Cass., 10 septembre 1971, Pas., 1972, I, p. 28.

2 Bruxelles, 9 septembre 2003, R.J.I., 2004, p. 44

3 Cass., 10 juin 2004, T.G.R., 2005, p. 114

4 Civ. Liège, 14 juillet 1950, J.L., 1950-51, p. 91

5 Bruxelles, 28 juin 2001, R.J.I., 2001-2002, p. 145

6 Cass., 19 novembre 1987, R.J.I., 1988, p. 127

7 P. LECOCCQ, *Manuel de droit des biens*, Bruxelles, Larcier 2012, T.I, p. 307

8 Civ. Liège, 13 septembre 2016, Res Jur. imm., 2017, liv. 1, 21

On rappellera enfin utilement deux éléments :

- la délivrance d'un permis d'urbanisme ne dispense pas du respect des droits civils. L'autorisation administrative est toujours délivrée sans préjudice du droit civil des tiers, à charge pour eux de les faire respecter en justice (d'autant que ces normes civiles sont supplétives),
- la servitude de tour d'échelle<sup>9</sup> ne permet pas de venir en aide au bâtisseur dans la mesure où ce dernier n'est autorisé qu'à entretenir le mur existant, ce qui n'implique pas le droit d'empiéter chez le voisin. Cette référence n'était pas opportune dans cette espèce liégeoise puisqu'il s'agissait d'un mur mitoyen.

Le nouveau livre 3 du Code civil apporte-t-il une solution à la problématique de l'empiètement pour cause d'isolation ? Aucunement : cette question n'a pas été abordée par le législateur fédéral, lequel, pour s'en justifier, pourra toujours soutenir que les compétences de l'environnement ou de l'énergie (auxquelles ce type d'obligation pourrait être rattachée) ne relèvent (presque) plus de son giron.

Les principes rappelés par cet arrêt liégeois seront donc inchangés après l'entrée en vigueur du livre 3.

Vincent Defraiteur ■

*Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles et à l'ULB  
Avocat au barreau de Bruxelles*

<sup>9</sup> Art. 31 du Code rural, que l'on retrouve sur la forme d'une « simple tolérance du propriétaire » à l'article 3.67 § 2 du livre 3.