

Responsabilité

De la problématique de l'isolation d'un mur par l'extérieur (suite)

La problématique et la jurisprudence récente

La problématique de l'isolation par l'extérieur est assez courante. Celle-ci a fait l'objet d'un arrêt récent de la cour d'appel de Liège*¹ que nous avons déjà commenté dans ces colonnes². Rappelons juste que le propriétaire d'une maison avait procédé à l'isolation d'un mur par la pose d'un crépi isolant, lequel engendrait un débordement sur le fonds voisin. La cour avait rejeté la bonne foi du constructeur et l'avait condamné à enlever la construction.

Le régime du livre 3 du Code civil

Voyons ce que le livre 3 prescrit désormais à cet égard.

L'empiètement est visé explicitement à l'article 3.62, coincé entre les règles relatives aux étendues horizontales et verticales de la propriété immobilière³.

Cette disposition instaure un régime en cascade que nous pouvons synthétiser comme suit.

Si le voisin bâtisseur est nanti d'un titre légal ou contractuel l'autorisant à ériger un ouvrage « sur, au dessus ou en dessous du fonds voisin », durant la durée de son droit, l'empiètement est valablement autorisé. Cette précision est logique : en cas d'autorisation (par exemple une superficie), l'accession est différée et l'empiètement ne peut être dénoncé.

Si le voisin ne dispose pas d'un titre légal ou conventionnel, il conviendra d'apprécier sa bonne foi.

- Si sa bonne foi est confirmée et que l'enlèvement postulé lèse le bâtisseur « de façon disproportionnée », l'empîété ne pourra pas postuler l'enlèvement de l'ouvrage. Il s'agira donc d'une appréciation *in concreto*. Dans certains cas, perdre quelques centimètres peut entraîner des conséquences dommageables, spécialement dans des parkings ou encore pour la pose de techniques. Si ces conditions sont remplies, le voisin victime de l'empiètement ne pourra certes plus postuler l'enlèvement des ouvrages, mais devra offrir au bâtisseur de convenir d'un droit de superficie « pour la durée de l'existence de la construction »⁴, ou de racheter la bande de terrain empiétée. Ces deux droits seront concédés moyennant paiement⁵.
- Si la mauvaise foi est démontrée, le voisin conservera la possibilité de convenir d'une superficie ou d'un rachat de propriété, mais pourra tout de même postuler l'enlèvement.

¹ Liège, 8 janvier 2020, Bull. Ass. 2021/2, n° 415, p. 267.

² V. DEFRAITEUR, « De la problématique de l'isolation d'un mur par l'extérieur », Les pages, 2020, n° 90

³ Soit les art. 3.61 et 3.63.

⁴ Soit une superficie-conséquence au sens de l'article 3.182

⁵ C. ROUSSEAU, « Le nouveau droit de propriété », in *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, N. Bernard et V. Defraiteur (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 132.

A nouveau cependant, le bâtisseur jouira d'une porte de sortie « s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel dans le chef du voisin (empiété) ».

Le livre 3 instaure donc une nouveauté de taille : même dans le cas de figure du bâtisseur de mauvaise foi, ce dernier pourra désormais légalement échapper à la demande de démolition.

Vincent Defraiteur ■

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