



**LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE**  
- JURISPRUDENCE -

---

**Tribunal de première instance de Liège (5<sup>ème</sup> chambre )**  
7 mars 2003

---

- I. Droit civil – Responsabilité délictuelle de l'article 1382 du code civil – Conditions de la responsabilité – Faute – Dommage – Lien causal entre la faute et le dommage – Absence de preuve de la faute – Non-application de l'article 1382 du code civil**
- II. 1° Droit civil – Théorie des troubles de voisinage – Article 544 du code civil – Conditions d'application – Fait non fautif – Rupture de l'équilibre entre les droits respectifs des voisins – Charges excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage – Réparation – Juste et adéquate compensation**  
**2° Preuve du lien causal entre le fait générateur du trouble et le dommage**
- III. 1° Demande fondée sur l'article 544 du code civil – Réparation du dommage – Indemnisation de l'excès du dommage**  
**2° Demande fondée sur l'article 1382 du code civil – Réparation intégrale du dommage**

*Lorsque le demandeur en réparation d'un dommage fonde sa demande sur l'article 1382 du code civil, il doit établir que le défendeur a commis une faute qui est en relation causale avec le dommage subi. A défaut, la disposition de l'article 1382 du code civil ne trouve pas à s'appliquer.*

*Suivant la théorie des troubles de voisinage, lorsqu'un propriétaire a, par un fait non fautif, rompu l'équilibre qui doit exister entre les droits respectifs des voisins, en imposant des charges qui excèdent la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, il doit une juste et adéquate compensation rétablissant l'égalité rompue. La preuve du lien causal entre le fait générateur du trouble et le dommage doit être rapportée.*

*Contrairement à la demande fondée sur l'article 1382 du code civil qui donne droit à la réparation intégrale du dommage, l'article 544 du code civil ne permet l'indemnisation que pour l'excès du dommage, c'est-à-dire ce qui dépasse la limite des inconvénients normaux.*

(A. et B. / C.)

---

...

Vu en forme régulière le dossier de la procédure et notamment :

- le jugement rendu le 11.5.2001 par la présente chambre du Tribunal de céans ainsi que les actes de procédure y visés.
- le procès-verbal de comparution de l'expert judiciaire D. en date du 2.11.2001.
- les conclusions des demandeurs déposées au greffe le 8.3.2002.

- les conclusions de la défenderesse déposées au greffe le 9.7.2002.

Entendu les parties comparaisant comme dit ci-dessus en leurs explications à l'audience du 31 janvier 2003

Les faits et antécédents essentiels du litige ont été exposés dans le jugement du 22.12.2000.

Les demandeurs fondent leur réclamation sur l'article 1382 du Code Civil et, à défaut, sur l'article 544 du Code Civil.

#### I. Fondement juridique de la demande :

##### 1. Article 1382 du Code Civil :

Pour agir sur base de l'article 1382 du Code Civil, les demandeurs doivent établir que la défenderesse a commis une faute qui est en relation causale avec leur dommage.

Il échet de constater que la preuve d'une telle faute n'est pas rapportée.

En effet, il ne ressort nullement du rapport d'expertise et des explications données par l'expert judiciaire à l'audience du 2 novembre 2001 que la défenderesse aurait agi fautivement en réalisant le remblai et la dalle de béton.

Il n'est pas démontré que ces travaux auraient été effectués en violation des règles de l'art ; en l'absence de sondage, il n'est pas possible d'apprécier si des précautions ont été prises lors des travaux de remblayage.

Par conséquent, à défaut de faute, il n'est pas nécessaire d'examiner les deux autres conditions requises par l'article 1382 du Code Civil, cette disposition ne pouvant trouver à s'appliquer.

##### 2. Article 544 du Code Civil :

Suivant la théorie des troubles de voisinage, lorsqu'un propriétaire a, par un fait non fautif, rompu l'équilibre qui doit exister entre les droits respectifs des voisins, en imposant des charges qui excèdent la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, il doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'égalité rompue.

Il convient dès lors de se demander si le trouble excessif de voisinage dont se plaignent les demandeurs a été causé par le fait de la défenderesse ; par un arrêt du 3 avril 1998 (JLMB 1998 p. 1334), la Cour de cassation a rappelé cette exigence de la preuve du lien causal entre le fait générateur du trouble et le dommage.

Dans son rapport (p. 31), l'expert judiciaire a expliqué que le complément de remblai et la dalle de béton "ont indiscutablement accéléré un processus de détérioration qui existait préalablement à ces travaux".

Il est par ailleurs apparu lors de la comparution de l'expert à l'audience du 2 novembre 2001 que le mur pignon du living pouvait être partiellement recouvert par les remblais, du moins sur une hauteur inférieure à 1 m 26 ; or, en cours d'expertise, l'expert a

constaté que ce mur du living présentait de l'humidité sur une hauteur n'excédant pas 90 cms.

Il est dès lors permis de penser qu'il existe bien un lien de causalité entre les remblais et l'humidité ; lors de sa comparution à l'audience, l'expert judiciaire a indiqué que "l'humidité présente dans le living est due à la fois au phénomène d'humidité ascensionnelle et aussi au fait que le mur est enterré dans les remblais" (page 3).

Par ailleurs, le rapport d'expertise (pages 18,19) décrit de manière explicite les causes des désordres affectant l'immeuble des demandeurs, il s'agit d'une part du remblai effectué sur le terrain de la défenderesse et d'autre part du vieillissement de l'étanchéité qui avait été placée lors de la construction de l'immeuble des demandeurs ; l'expert judiciaire précisant qu'indépendamment du remblayage et de la réalisation de la dalle en béton, le cimentage et le goudron du mur mitoyen ont perdu de leur pouvoir d'étanchéité.

Il en résulte que les demandeurs sont fondés à agir sur base de l'article 544 du Code Civil et à réclamer une juste et adéquate compensation.

Contrairement à la demande fondée sur l'article 1382 du Code Civil qui donne droit à la réparation intégrale du dommage, l'article 544 du Code Civil ne permet l'indemnisation que pour l'excès de dommage c'est-à-dire ce qui dépasse la limite des inconvénients normaux.

Dans cette appréciation, il doit également être tenu compte du fait que le phénomène d'humidité et d'infiltration d'eau devait exister avant la réalisation des travaux litigieux par la défenderesse; l'expert judiciaire en veut pour preuve que le mur pignon a été recouvert d'un bardage et que dans le garage, une rigole a été aménagée le long du mur pour récolter les eaux pouvant s'infiltrer au travers de celui-ci. Si le recouvrement du mur pignon par des ardoises peut s'expliquer par la volonté de le protéger contre les pluies, la présence de la rigole dans le garage s'explique par le fait qu'avant le remblayage par la défenderesse, une partie du mur était recouverte par le talus naturel si bien que la rigole devait être destinée à récolter l'eau pénétrant au travers dudit mur.

Par conséquent, comme l'a proposé très judicieusement l'expert judiciaire, il y a lieu de délaisser aux demandeurs 50% du coût des travaux à réaliser ainsi que des troubles de jouissance et autres préjudices.

## II. Dommages :

### 1. Travaux à réaliser :

L'expert judiciaire a formulé deux propositions pour pallier aux désordres, la première doit permettre d'éliminer tout risque d'infiltration d'eau, elle consiste à démonter une partie de la dalle jouxtant le mur latéral de l'immeuble, de dégager toute la partie enterrée jusqu'au niveau des fondations et d'étanchéiser cette paroi avant de procéder à un nouveau remblayage et à une reconstruction de la dalle en aménageant une évacuation des eaux de ruissellement; la seconde proposition, qui doit limiter les inconvénients sans empêcher l'eau de se maintenir dans la maçonnerie, consiste à créer une barrière contre l'humidité ascensionnelle sous le plafond du rez-de-chaussée en

procédant à des injections d'un hydrofuge à base de sylane-syloxane et à recouvrir la paroi d'un cimentage hydrofuge.

S'il est exact que la première solution est plus onéreuse que la seconde et que l'expert a déclaré, lors de sa comparution à l'audience, que la première solution lui apparaissait disproportionnée au niveau du coût, il a néanmoins indiqué qu'à partir du moment où il est démontré qu'une partie du mur du premier étage (living) est enterrée, la seule solution pour remédier au problème au niveau du premier étage est de démonter une partie de la dalle.

L'expert judiciaire a commis une erreur de calcul dans les métrés qu'il a reconnue lors de sa comparution à l'audience et qui a été stigmatisée par le conseil technique des demandeurs dans un rapport du 15 octobre 2001.

Cette erreur de calcul a incontestablement une incidence sur l'estimation du coût des travaux à réaliser. Le conseil technique des demandeurs ne peut être suivi lorsqu'il considère qu'il devra être fait appel à des engins de chantier lourds, l'expert judiciaire ayant rappelé que les matériaux retenus et le mode de travail proposé étaient tout à fait habituels et ne présentaient pas de difficulté particulière.

Il convient d'adapter l'estimation du coût des travaux en fonction des paramètres de calcul fournis par le conseil technique des demandeurs si bien que le coût s'élève à la somme totale de 5.809,53 euros TVA comprise (soit 5.480,69 euros + TVA 6%) se décomposant comme suit :

- démontage de la dalle sur une largeur  
d'1 mètre : 5,94 m<sup>3</sup> X 172,29 E (soit  
6.950 frs) = 1.023,40 E
- terrassement jusqu'au niveau de la  
fondation : 61,56 m<sup>3</sup> X 30,99 E (soit  
1.250 frs) = 1.907,74 E
- nettoyage de la partie de la paroi mise  
à nu : 9 X 4 m = 36 m<sup>2</sup> X 4,96 E (soit  
200 frs) = 178,56 E
- cimentage et coaltar : 36 m<sup>2</sup> X 1,86 E  
(soit 75 frs) = 66,96 E
- pose d'une membrane de protection type  
PLATON : 36 m<sup>2</sup> X 10,66 E (soit 430 frs) = 383,76 E
- remblayage : 61,56 m<sup>3</sup> X 7,93 E (soit  
320 frs) = 488,17 E
- nouvelles gouttières : 9 X 46,60 E  
(soit 1.880 frs) = 419,40 E

- raccordement à l'égout existant en façade  
arrière et solins : 158,65 E
- nouvelle dalle : 5,94 m<sup>3</sup> X 143,78 E  
(soit 5.800 frs) = 854,05 E
- Total hors TVA 5.480,69 E

## 2. Décoration :

L'expert judiciaire ne dit mot de la nécessité de renouveler la tapisserie du living alors qu'il n'est pas contesté que le mur pignon présente de l'humidité sur une hauteur de 90 cms. L'estimation élaborée par le conseil technique des demandeurs paraît très raisonnable; celui-ci prend en compte un taux de vétusté de 60

Il y a dès lors lieu de retenir un montant de 630,64 euros.

## 3. Trouble de jouissance :

L'expert a évalué le trouble de jouissance à la somme de 247,89 euros (soit 10.000 francs).

Ce montant a été fixé en fonction de l'importance des désordres et du fait que les pièces les plus atteintes étaient celles du rez-de-chaussée où les demandeurs ne passent guère de temps.

Par conséquent, le montant de 247,89 euros réparera adéquatement le préjudice subi.

## III. Mitoyenneté :

L'erreur de calcul commise par l'expert judiciaire quant à la hauteur du remblai a une incidence sur le prix de rachat de la mitoyenneté, ce que celui-ci a d'ailleurs reconnu lors de la comparution à l'audience en expliquant que pour déterminer de façon précise ce prix, il serait nécessaire d'établir un plan.

Il y a dès lors lieu de réserver à statuer quant à ce dans l'attente de l'établissement dudit plan.

## IV. Décomptes :

La défenderesse est redevable d'un montant provisionnel de 3.344,03 euros s'établissant comme suit :

- travaux à réaliser : 5.809,53 E
- décoration : 630,64 E
- trouble de jouissance : 247,89E
- 
- 6.688,06 E X 50 % = 3.344,03 E

PAR CES MOTIFS

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire

Le Tribunal statuant contradictoirement

Dit la demande partiellement fondée

Condamne provisionnellement la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 3.344,03 euros à majorer des intérêts légaux depuis le 16 février 1998 (date du dépôt au greffe du rapport d'expertise).

Condamne provisionnellement la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 1.043,82 euros représentant la moitié des honoraires et frais de l'expert judiciaire et délaisse à chacune des parties le surplus des dépens qu'elles ont exposés.

Réserve à statuer quant au surplus et renvoie la cause au rôle.

...

**Du 7 mars 2003** – Civ. Liège (5<sup>ième</sup> Ch.)

Siég.: **M. A.Manka**

Greffier: Mme **V.Kaye**

Plaid.: Mes **Arend** (loco **C.Boulangé**) et **P.Hansoul**

---

Publié par le Tribunal de 1ère Instance de Liège 2004-005  
©Ordre des Avocats du Barreau de Liège