



## Droit civil : dissertation ENM 2015

### L'intervention du juge dans les rapports de voisinage

Corrigé élaboré par Tarik lakssimi © ISP 2015

« Nous ne devons pas nous permettre sur notre fonds des procédés qui pourraient blesser le droit acquis d'un voisin ou de tout autre » (Portalis). C'est ainsi que l'éminent juriste mettait en évidence la difficulté judiciaire caractéristique des rapports de voisinage. En effet, la formule du rédacteur pourrait être érigée en principe général de l'organisation des relations de voisinage. Tout le code tend, lorsqu'il s'attache à régir les propriétés, à articuler les différents droits de propriété, donc les relations de voisinage. On sait que malgré la rupture qu'il entendait opérer avec l'Ancien régime, le Code civil demeure, dans son livre II, un code de propriétaires fonciers. Or, la Déclaration des droits de 1789 confère à chaque propriétaire un droit absolu sur la chose qui en est l'objet. C'est dire la difficulté que représente, pour les rédacteurs du Code, la législation du voisinage.

Le terme "voisinage" n'apparaît d'ailleurs que de manière parcellaire dans le Code (article 1370 alinéa 3 par exemple). La notion n'en demeure pas moins omniprésente, que l'on songe aux servitudes, aux jours, aux vues, à la mitoyenneté ou encore aux lois et règlements que l'article 544 entend utiliser pour encadrer les prérogatives absolues du propriétaire. Reste à définir précisément la notion et ses contours. Le dictionnaire Larousse considère qu'il s'agit de ce qui jouit d'une « proximité dans l'espace » et donne l'exemple de l'« ensemble des voisins : un voisinage agréable ». Le voisinage s'entend donc de ce qui est proche. Or, ce qui est proche a, de tout temps, occupé les relations entre les Hommes.

Déjà, le droit romain, à travers la loi des XII Tables, prévoit qu'en dehors de la ville, il faut respecter un espace libre de deux pieds et demi de large entre chaque fonds voisin. Cette loi contient également des dispositions sur les relations entre voisins en matière d'arbres ou de branches dépassant le fonds, ou encore des fruits tombés sur le fonds contigu. À titre anecdotique, on peut également se référer à la loi Salique qui prévoit que le consentement des voisins est nécessaire lorsqu'un nouveau venu entend s'installer. D'une manière générale, l'Ancien régime connaît de nombreuses contraintes communautaires et familiales que chaque propriétaire doit supporter sur ses terres. Parmi ces contraintes, figurent naturellement celles relatives au voisinage ; il s'agit, notamment, des servitudes coutumières qui sont à l'origine des servitudes légales ou encore des jours et des vues du Code civil. Plus précisément, le Code civil intègre les servitudes afin d'encadrer les prérogatives importantes que la révolution confère aux propriétaires. Faut-il rappeler, en effet, qu'en vertu de l'article 2 de la DDHC : « le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression ». L'article 17 ajoute, du reste, que la propriété est un droit inviolable et sacré. On comprend alors que l'article 544 du

Code civil ne pouvait limiter le droit de propriété qu'en raison de nécessités au moins aussi importantes que le droit de propriété lui-même. Selon l'article 544 « *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* ». Seuls les lois et les règlements peuvent donc limiter la propriété, ce qui, du reste, résulte aujourd'hui de l'article 34 de la Constitution, selon lequel « *la loi détermine les principes fondamentaux... du régime de la propriété, des droits réels...* ». La place du juge dans cette réglementation du voisinage à travers l'organisation du droit de propriété semble, de prime abord, inexistante. L'importance du sujet a conduit le Constituant et le législateur à réserver l'organisation du droit de propriété, donc du voisinage, à la loi. C'est donc, semble-t-il, uniquement dans les limites posées par le législateur que l'intervention du juge apparaît admise en matière de voisinage : le juge applique ainsi le droit des servitudes ; il organise la mitoyenneté ; fixe la délimitation des propriétés en fonction des règles posées par la loi. Bref, selon la célèbre formule de Montesquieu, le juge était voué à demeurer « *la bouche la loi* ».

Cependant, une telle approche du rôle du juge en matière de voisinage apparaît réductrice et n'englobe pas l'ensemble des interventions du juge en matière de voisinage. Il convient, en effet, de rappeler qu'à travers la responsabilité civile, le juge peut organiser tout type de situation juridique, y compris les relations de voisinage. Ont ainsi vu le jour la théorie de l'abus de droit ou encore la théorie des troubles anormaux de voisinage. Par ailleurs, la souplesse qu'offrent les quasi-contrats dans le Code civil confère un potentiel difficilement mesurable à la place du juge en matière de voisinage. Les articles 1370 alinéa 3 et 651 du Code civil sont ainsi aux relations de voisinage ce que l'article 1135 est au droit des contrats : un outil au service du juge, par lequel ce dernier intervient dans des domaines que la loi n'a pas toujours prévus et organisés. À cela s'ajoute la « *fondamentalisation* » contemporaine du droit qui confère une place centrale à la Cour de cassation en matière de droit de propriété, notamment. Il suffit, pour s'en convaincre, de se référer à l'article 66 de la Constitution selon lequel : « *l'autorité judiciaire, gardienne de la liberté individuelle, assure le respect de ce principe dans les conditions prévues par la loi* ». Le récent mécanisme de la QPC entend, en outre, laisser au juge une place de premier ordre dans l'organisation du droit de propriété, donc du voisinage. C'est, en effet, le juge qui décide de renvoyer ou non une QPC. Par ailleurs, les quatre arrêts d'Assemblée Plénière du 15 avril 2011 permettent au juge d'intégrer directement dans l'ordre juridique interne l'ensemble du droit européen des droits de l'Homme, lequel protège le droit de propriété et, partant, le voisinage.

Aussi, l'intervention du juge dans les relations de voisinage semble osciller entre le simple aménagement de mécanismes préexistants (II), d'une part, et la véritable création de règles tendant à régir et déterminer les rapports entre voisins (I), d'autre part. Il convient donc de mettre en balance ces deux mouvements qui permettent d'appréhender les interventions du juge dans les relations de voisinage.

## **Proposition de plan**

*La présente proposition de plan s'appuie sur les connaissances de base que l'élève de l'ISP trouve aisément dans les polys de droit civil, particulièrement de droit des biens. Les principaux mouvements peuvent être trouvés également dans les dissertations intitulées "L'évolution du droit de propriété", "La protection du droit de propriété", "Les droits de l'homme en droit des biens", "L'abus de droit" et "Les troubles anormaux de voisinage et la responsabilité civile".*

### **I - LA CREATION PRETORIENNE DE REGLES REGISSANT LES RAPPORTS DE VOISINAGE**

#### **A) La détermination des rapports de voisinage par le juge à travers la responsabilité civile et les quasi-contrats**

- 1) Le voisinage et les quasi-contrats
- 2) Le voisinage et la responsabilité civile

#### **B) La détermination des rapports de voisinage par le juge à travers la théorie des troubles anormaux de voisinage et l'abus de droit**

- 1) L'abus de droit et le juge
- 2) La théorie des troubles anormaux de voisinage et le juge

### **II- L'AMENAGEMENT PRETORIEN DES REGLES LEGALES REGISSANT LES RAPPORTS DE VOISINAGE**

#### **A) L'aménagement des rapports de voisinage par le juge à travers les servitudes**

- 1 : Le juge et les servitudes non judiciaires
- 2 : Le juge et les servitudes judiciaires

#### **B) L'aménagement des rapports de voisinage par le juge à travers les obligations légales entre voisins**

- 1 : Le juge et la délimitation des propriétés
- 2 : Le juge et les obligations entre voisins en général

Ce plan fera l'objet d'une explication méthodologique quant à la forme et au fond lors du séminaire de méthodologie ISP / ENM de novembre 2015.