

Risques pour les entrepreneurs de démolition : deux sujets brûlants

Les travaux de démolition font actuellement souvent la une des journaux. La politique du gouvernement encourage fortement la démolition et la reconstruction de bâtiments existants. C'est ainsi que le taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction a récemment été prolongé jusqu'au 31 décembre 2023, sans oublier les autres incitants fiscaux par le biais du droit d'enregistrement et du précompte immobilier. Le plus remarquable encore est le bouwshiftakkoord (lisez l'accord flamand sur la transition de construction aussi appelé « stop au béton »). L'impact que les travaux de démolition peuvent avoir sur l'environnement, y compris sur les voisins, est par ailleurs souvent un sujet de discussion.

Cette Newsletter souhaite attirer votre attention sur une action spécifique que les voisins peuvent introduire dans ce contexte : l'action préventive pour troubles de voisinage.

À la théorie classique des troubles de voisinage excessifs est venue s'ajouter, depuis l'entrée en vigueur du nouveau droit des biens le 1er septembre 2021, la possibilité d'introduire une action préventive ayant pour but de prévenir de tels troubles.

Auparavant, l'action préventive pour troubles de voisinage n'était traitée que par une voie détournée. La simple crainte de voir apparaître des nuisances excessives entre des parcelles était admise par une certaine jurisprudence comme une forme de nuisance excessive. L'exemple type est l'arbre qui menace de tomber, causant ainsi des dommages à la propriété voisine. La simple crainte de voir cette éventualité se réaliser constitue alors le sésame ouvrant la voie à une action sans avoir à attendre que le sinistre se produise. De cette manière, l'action préventive pour troubles de voisinage a pour ainsi dire été « cataloguée » comme un cas classique de troubles de voisinage.

Cette voie détournée a toutefois soulevé bon nombre de questions et donc d'incertitudes juridiques. C'est ainsi que s'est tout naturellement posée la question de savoir à partir de quel moment précis la crainte est suffisante pour pouvoir parler de « nuisance excessive ». L'application du remède (classiquement une « indemnisation équitable ») a donné lieu à de nombreuses discussions tant dans la doctrine et dans la jurisprudence. Le législateur a dès lors souhaité répondre à ces incertitudes en légiférant sur l'action préventive.

Concrètement, un voisin pourra introduire une action en justice en cas de risques graves et manifestes en matière de sécurité, de santé ou de pollution. Sur cette base, le voisin pourra demander des mesures préventives. Ces notions doivent évidemment encore être précisées et interprétées, mais elles offrent d'ores et déjà un cadre (plus) clair pour une action préventive en cas de troubles de voisinage.

Le lecteur attentif n'aura pas manqué de remarquer que les chantiers de construction et les entrepreneurs peuvent tout à fait entrer dans le champ d'application de cette disposition, et ce, de différentes manières. Pour l'entrepreneur de démolition, nous songeons notamment aux nuisances dues à la poussière, au rejet de substances toxiques, aux nuisances sonores, aux vibrations, etc. Les recours ou actions imaginables par les voisins sont (i) l'interdiction de travailler pendant certaines heures, (ii) l'obligation d'installer des écrans anti-poussière ou antibruit, (iii) la prise de mesures supplémentaires pour éviter tout dommage à l'environnement, voire (iv) l'arrêt pur et simple des travaux.

Seul l'avenir nous dira avec quelle rigueur les tribunaux appliqueront les conditions préétablies ; nous vous suggérons néanmoins de bien réfléchir dès à présent à la manière dont ces risques seront partagés entre les différents acteurs de la construction lors de la rédaction de vos conventions.

Pour davantage d'informations concernant cette problématique spécifique, n'hésitez pas à contacter Jens Rediers, Nathan Van Wymeersch et Tom Lenaerts.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

info@schoups.be

www.schoups.com