

Burenhinder

written by Dennis_ Rombaut_ | oktober 21, 2019



Burenhinder vindt zijn oorsprong in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel bepaalt: *“Eigendom is het recht om op de meest volstreckte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen.”*

Toch kan men ook een vordering instellen wegens burenhinder op basis van de artikelen 1382 – 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1382 BW stelt: *“Elke daad van de mens, waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden.”*

1. Burenhinder op basis van artikelen 1382 – 1386 BW

Het Hof van Cassatie oordeelde reeds in 1962 dat elke eigenaar verplicht is de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om zijn burenschade te besparen die gemakkelijk kon worden voorzien of voorkomen^[1]. Wie dit niet doet, begaat een fout in de zin van de artikelen 1382 – 1386 BW.

Bovenop de fout moet men ook de schade en het oorzakelijk verband tussen de fout en de schade kunnen aantonen, waarbij de fout de oorzaak van de hinder moet uitmaken.

Tot een fout kan besloten worden indien een inbreuk wordt gepleegd op de algemene zorgvuldigheidsplicht. De maatstaf voor deze plicht is een normaal, zorgzaam en omzichtig burger die een voorzienbare en vermijdbare handeling stelde.

Als de rechtbank oordeelt dat er burenhinder is op basis van artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, dan heeft de benadeelde recht op een volledige en integrale vergoeding.^[2]

2. Burenhinder op basis van artikel 544 Burgerlijk wetboek

Voor de leer van burenhinder op basis van artikel 544 BW wordt er veel belang gehecht aan de 2 baanbrekende arresten van het Hof van Cassatie, namelijk het schoorsteen- en kanaalarrest^[3].

In het schoorsteen- en kanaalarrest oordeelde de rechter dat op basis van artikel 544 Burgerlijk Wetboek aan iedereen een gelijkwaardig eigendomsgeot toekomt. Hieruit kan worden afgeleid dat het evenwicht tussen twee aanpalende erven steeds gevrijwaard moet worden.[\[4\]](#) Sinds deze arresten kan burenhinder niet langer enkel via de foutaansprakelijkheid van art. 1382 van het Burgerlijk Wetboek gesanctioneerd worden[\[5\]](#).

Een vordering kan worden ingesteld op basis van artikel 544 BW wanneer er sprake is van bovenmatige hinder uit nabuurschap die toerekenbaar is aan de buur. Er moet aldus voldaan zijn aan drie voorwaarden opdat men een vordering wegens burenhinder kan instellen op basis van art. 544 BW:

- Bovenmatige hinder: dit impliceert dat *“de hinder actueel is en de normale ongemakken van het nabuurschap te buiten gaat”*[\[6\]](#). De hinder moet actueel zijn, wat betekent dat louter risico op hinder niet volstaat. Het feit dat de hinder is opgehouden betekent nog niet dat de hinder niet langer actueel is[\[7\]](#). Bovendien moet de hinder bovenmatig zijn zodat het evenwicht verbroken is. De beoordeling van het bovenmatig karakter betreft een feitenkwestie die beslecht moet worden door de rechter. De rechter zal bij de concrete beoordeling rekening houden met verschillende factoren zoals de plaats, het tijdstip, de eerstaanwezigheid, de bijzondere gevoeligheid, enzovoort.
- Nabuurschap: het betreft niet enkel eigenaars van aanpalende erven, het volstaat dat ze in elkaars omgeving liggen om te spreken over naburige erven[\[8\]](#). Een vordering wegens burenhinder kan worden ingesteld tegen of door eenieder die titularis is van een attribuut van het eigendomsrecht. Dit kan zowel een persoonlijk (bv. een huurder) als een zakelijk recht (bv. als eigenaar) zijn[\[9\]](#). Het moet daarenboven gaan om onderscheiden erven, elke partij moet beschikken over een afzonderlijk erf[\[10\]](#).
- Toerekenbaarheid van de hinder: het moet gaan om een niet-foutief handelen of nalaten. Er moet een band bestaan tussen de hinder en de buur die men aansprakelijk wil stellen opdat er sprake is van toerekenbaarheid[\[11\]](#). De hinder moet te wijten zijn aan het handelen of nalaten van de buur[\[12\]](#).

De vordering betreffende burenhinder moet worden ingesteld binnen de 5 jaar[\[13\]](#) vanaf het ogenblik dat de schadeverwekkende handeling stopt[\[14\]](#).

De sanctie van bovenmatige burenhinder is een compensatie en dus geen volledig herstel zoals bij een sanctie op basis van de artikelen 1382 e.v. BW. Het gaat aldus om een foutloze aansprakelijkheid. De schade wordt hier niet integraal vergoed omdat er geen sprake is van een fout in de zin van art. 1382 BW, men wil

slechts het evenwicht tussen de verschillende eigendommen herstellen[15]. De rechter zal bijgevolg nooit de volledige stopzetting van een hinderlijke activiteit vorderen, zelfs al is dit de enige manier om het evenwicht te herstellen[16].

3. Verhouding tussen de vordering op basis van artikel 544 en artikel 1382 BW

De instelling van een vordering wegens burenhinder houden volgende verschillen in, naargelang men de vordering instelt op basis van de ene, dan wel de ander bepaling:

- Bewijs: een vordering op basis van art. 544 BW vereist het bewijs van toerekenbaarheid, nabuurschap en bovenmatige hinder. De vordering op basis van art. 1382 BW daarentegen veronderstelt het bewijs van een fout, schade en het oorzakelijk verband tussen de fout en de schade.
- Sanctionering: in geval van art. 544 BW betreft de sanctie een billijke en passende compensatie, in tegenstelling tot art. 1382 BW die een volledige schadeloosstelling veronderstelt[17].

Het slachtoffer van de bovenmatige hinder kan kiezen op welke rechtsgronden hij zijn vordering instelt. Dit betekent dat hij de vordering tot burenhinder ook op beide gronden kan laten steunen. Hij kan eveneens de ene vordering ondergeschikt maken aan de andere.[18]

4. Wat met aannemers en architecten?

Aannemers en architecten zijn niet gehouden tot het betalen van een compensatie wegens burenhinder op basis van artikel 544 BW. Aannemers en architecten zijn namelijk vreemd aan de banden van nabuurschap. Deze stelling wordt afgeleid uit vaste rechtspraak[19]. Het slachtoffer van burenhinder kan wel een vordering op grond van art. 544 BW instellen tegen de bouwheer voor hinder veroorzaakt door architecten en/of aannemers, ongeacht of deze laatsten een fout hebben begaan. De bouwheer is tenslotte diegene die de opdracht gaf om de werken uit te voeren[20]. Indien de aannemers en/of architecten een fout hebben begaan kunnen zij op hun beurt door de bouwheer worden aangesproken op basis van hun contractuele aansprakelijkheid.

Het slachtoffer van burenhinder kan daarnaast een vordering instellen tegen de aannemer of architect op basis van artikel 1382 ev. BW, maar dan draagt hij een zware bewijslast. In dit geval moet namelijk de fout, de schade en het oorzakelijk verband bewezen worden.

5. Wat met de overheid?

Voor de beoordeling van bovenmatige hinder houdt men hier rekening met de lasten die burgers in het algemeen belang moeten tolereren en wordt erover gewaakt dat burgers een gelijkaardige hinder moeten dulden[21]. De vereiste van bovenmatige hinder moet in dit geval strikter worden toegepast, de openbare dienstverlening primeert op het beknopte belang van de individuele gezinnen[22].

Opdat de overheid een vordering wegens burenhinder kan worden tegengeworpen moet het beginsel van gelijkheid van burgers voor de openbare lasten[23] geschonden zijn. Daartoe moet bij gevolg cumulatief sprake zijn van:

- een verstoring van het evenwicht;
- de veroorzaakte hinder moet de grenzen van de normale hinder die een particulier in het algemeen belang moet dulden te boven gaan. Dit is een feitenkwestie die door de feitenrechter wordt beoordeeld[24].

6. Besluit

Goed nabuurschap berust op een zeker wederkerig gedogen[25]. Indien we alle kleine ongemakken tegen elkaar zouden uitspelen, zou het leven na verloop van tijd onleefbaar worden. En bovendien: “*de minimis non curat praetor*”[26]. Als advocaten staan wij niet achter het onmiddellijk procederen omwille van een burendispuut. Mocht de hinder die u ondervindt toch bovenmaats zijn, dan staan wij graag voor u klaar.

[U kan steeds contact opnemen met ons kantoor voor meer informatie.](#)

[1] Cass. 27 april 1962, *Pas.* 1962, I, 938.

[2] N. Lucas, “*Actualia inzake burenhinder*”, *Jura Falconis* 2006-2007, 337-368.

[3] Cass. 28 januari 1965, *Pas.* 1965, I, 521.

[4] Cass. 6 april 1960, *Arr. Cass.* 1960, 722, *Pas.* 1960, I, 915, concl. P. MAHAUX, *JT* 1960, 339, noot J. DEMEULDER, *RCJB* 1960, 257, noot J. DABIN en *RGAR* 1960, nr. 6557, noot R. DALCQ.

[5] R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, Antwerpen, Insertia, 2005, 74.

[6] S. BOULY en D. GRUYAERT, “Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder” in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT en A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (135) 167.

[7] Cass. 1 februari 2008, *Arr. Cass.* 2008, 299 en *NJW* 2008, 685, noot I. BOONE.

[8] S. STIJNS en H. VUYE, *Burenhinder in beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, *Zakenrecht*, IV, Antwerpen, Story-Scientia, 2000, 272, nr. 164.

[9] Cass. 10 januari 1974, 520, *Pas.* 1974, I, 488, concl. MAHAUX en *RW* 1973-74, 1541.

[10] Cass. 4 juni 2012, *NJW* 2012, 725, noot I. BOONE en *T. Verz.* 2013, 89 noot H. ULRICHTS.

- [11] Cass. 4 mei 2012, *Pas.* 2012, 1007, *JLMB* 2013, 476, *RGAR* 2012 nr. 14921 en *RW* 2013-14, 459.
- [12] S. BOULY en D. GRUYAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder" in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT en A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (139) 167.
- [13] Cass. 20 januari 2011, *Pas.* 2011, 229, *RW* 2012-13, 1137, noot, *JLMB* 2011, 1141 en *TBH* 2011, 496.
- [14] Rb. Antwerpen 24 februari 2011, *RW* 2013-14, 632, noot.
- [15] Cass. 20 april 2012, *Pas.* 2012 844, concl. T. WERQUIN.
- [16] Cass. 14 december 1995, *Arr. Cass.* 1995, nr. 550 met concl. Adv.-gen. Bresseleers.
- [17] N. CARETTE en K. SWINNEN, "Actuele ontwikkelingen zakenrecht 2011-2012" in R. BARBAIX en N. CARETTE (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2013*, Antwerpen, Insertia, 2013, 74, nr. 25.
- [18] N. Lucas, "Actualia inzake burenhinder", *Jura Falconis* 2006-2007, 337-368.
- [19] Cass. 28 januari 1965, *RW* 1964-65, 2117.
- [20] Gent 4 februari 2011, *T. Verz.* 2012, 133.
- [21] Cass. 1 oktober 1981, *De Verz.* 1982, 619, *JT* 1982, 41 en *RW* 1981-82, 2885, Brussel 23 november 2010, *RGAR* 2011, 14705.
- [22] Brussel 16 maart 2012, *RABG* 2011, 760-769, noot M. SOMERS.
- [23] "De overheid kan geen lasten opleggen die groter zijn dan een particulier in het algemeen belang moet dragen, zonder hierbij een vergoeding toe te kennen. Onevenredig zware lasten die een bepaalde groep burgers benadelen, mogen hierdoor niet ten laste van deze burgers blijven, maar moeten gelijk worden verdeeld over de gemeenschap" S. BOULY en D. GRUYAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder" in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT en A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (148) 167.
- [24] Brussel 12 december 2002, *R&J* 2003, 166.
- [25] R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, Antwerpen, Insertia, 2005, 73.
- [26] Vertaling: "De rechter houdt zich niet bezig met triviale dingen."

TROUBLE DU VOISINAGE

Les troubles du voisinage trouvent leur origine dans l'article 544 du Code civil. Cet article stipule : « *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* ».

Toutefois, il est également possible d'intenter une action pour trouble du voisinage sur base des articles 1382 à 1386 du Code civil.

L'article 1382 du Code civil stipule : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

1. Trouble du voisinage sur base de l'article 1382-1386 du code Civil

Dès 1962, la Cour de cassation a statué que chaque propriétaire est tenu de prendre les précautions nécessaires pour éviter à ses voisins des dommages facilement prévisibles ou évitables[1]. Le défaut de le faire constitue une faute au sens des articles 1382 à 1386 du Code civil.

Outre la faute, il faut démontrer le dommage et le lien causal entre la faute et le dommage, la faute étant la cause de la nuisance.

Il peut s'agir d'une faute si l'obligation générale de prudence n'est pas respectée. la référence de ce devoir est un citoyen normal, prudent et diligent qui accomplit un acte prévisible et évitable.

Si le tribunal constate un trouble du voisinage sur la base des articles 1382 et suivants du Code civil, la partie lésée a droit à une indemnisation totale et intégrale[2].

1. Trouble du voisinage sur base de l'article 544 du code Civil

Pour la doctrine sur les troubles du voisinage fondés sur l'article 544 du Code civil, une grande importance est attachée aux 2 arrêts pionniers de la Cour de cassation, à savoir les arrêts de la cheminée et du canal[3].

Dans l'arrêt cheminée et canal, le juge a statué que, sur la base de l'article 544 du Code civil, chacun a droit à une jouissance égale des fonds.

On peut en déduire que l'équilibre entre deux fonds adjacents doit toujours être préservé[4]. Depuis ces arrêts, les troubles du voisinage ne sont plus sanctionnés uniquement sur base de la responsabilité pour faute prévue à l'art. 1382 du Code civil[5].

Une demande peut être introduite sur base de l'article 544 du Code civil, s'il y a une nuisance excessive du voisinage imputable au voisin.

Ainsi, trois conditions doivent être remplies pour pouvoir intenter une action pour nuisance à l'encontre des voisins sur la base de l'article 544 du Code civil :

- Une nuisance excessive : cela implique que « *la nuisance soit d'actualité et va au-delà des inconvénients normaux du quartier* »[6]. Le trouble doit être actuel, ce qui signifie que le simple risque de nuisance ne suffit pas.

Le fait que la nuisance ait cessé ne signifie pas qu'elle n'est plus d'actualité[7].

De plus, la nuisance doit être excessive pour que l'équilibre soit rompu. L'appréciation du caractère excessif concerne une question de fait qui doit être

tranchée par le juge. Dans son appréciation concrète, le juge tiendra compte de divers facteurs tels que le lieu, l'heure, le premier présent, la sensibilité particulière, etc.

- Voisinage : Cela ne concerne pas seulement les propriétaires de fonds adjacents, il suffit qu'ils soient situés à proximités l'un de l'autre pour parler de fonds adjacents[8]. Une action pour trouble du voisinage peut être intentée contre ou par quiconque est titulaire d'un attribut du droit de propriété. Il peut s'agir d'un droit personnel (par ex. un locataire) ou d'un droit réel (par exemple le propriétaire)[9]. Il doit également s'agir de fonds distincts, chaque partie doit disposer d'un fond séparé[10].
- Imputabilité du trouble : il doit s'agir d'un acte ou d'une omission non fautif. Il doit y avoir un lien entre la nuisance et le voisin qui doit être tenu responsable pour que la nuisance soit imputable[11]. La nuisance doit être due aux actes ou omission du voisin[12].

L'action pour trouble du voisinage doit être faite dans un délai de 5 ans[13] à compter de la date à laquelle l'acte nuisible cesse[14].

La sanction de nuisances excessives à l'égard des voisins est une compensation et non une réparation totale comme dans une sanction sur la base des articles 1382 et suivants du Code civil. Il s'agit donc d'une question de responsabilité sans faute. Le dommage n'est pas pleinement indemnisé ici car il n'est pas question de faute au sens de l'article 1382 du Code civil, le seul but est de rétablir l'équilibre entre les différents fonds[15]. Par conséquent, le tribunal ne réclamera jamais la cessation complète d'une activité incommodante, même si c'est la seule façon de rétablir l'équilibre[16].

1. Relation entre la demande sur base de l'article 544 et de l'article 1382 du Code Civil

L'introduction d'une action pour trouble du voisinage comporte les différences suivantes, selon que l'action est intentée sur la base de l'une ou l'autre disposition :

- Preuve : une action sur base de l'article 544 du Code Civil requiert une preuve d'imputabilité, de voisinage et de nuisance excessive. En revanche, une action fondée sur l'article 1382 du Code civil présuppose la preuve de la faute, du dommage et du lien causal entre la faute et le dommage.
- Sanction : dans le cas de l'article 544 du Code civil, la sanction concerne une indemnisation équitable et appropriée, par opposition à l'article 1382 de Code civil qui suppose une réparation intégrale[17].

La victime de la nuisance excessive peut choisir le fondement juridique sur lequel elle fonde sa demande. Cela signifie qu'elle peut également faire valoir son action de trouble du voisinage sur les deux fondements. Il peut également subordonner son action à l'autre[18].

1. Qu'en est-il des entrepreneurs et des architectes ?

Les entrepreneurs et les architectes ne sont pas tenus au paiement d'une indemnisation en raison de trouble du voisinage sur la base de l'article 544 du Code Civil. En effet, les entrepreneurs et les architectes sont étrangers aux liens de voisinage. Cette proposition s'inspire d'une jurisprudence établie[19]. La victime d'un trouble du voisinage peut toutefois intenter une action en vertu de l'article 544 du Code civil contre le maître d'ouvrage pour nuisance causée par des architectes et/ou entrepreneurs, que ces derniers aient commis ou non une faute. Après tout, c'est le maître d'ouvrage qui a donné l'ordre d'exécuter le travail[20].

Si les entrepreneurs et/ou architectes ont commis une faute, ils peuvent à leur tour être tenus responsables par le maître de l'ouvrage sur la base de leur responsabilité contractuelle.

En outre, la victime de trouble du voisinage peut intenter une action contre l'entrepreneur ou l'architecte sur la base des articles 1382 et suivants du Code Civil, mais c'est à lui qu'incombe la lourde charge de la preuve. Dans ce cas, la faute, le dommage et le lien de causalité doivent être prouvés.

1. Qu'en est-il de l'autorité?

L'évaluation des nuisances excessives tient compte des charges que les citoyens doivent tolérer dans l'intérêt général et garantit que les citoyens doivent supporter une nuisance similaire[21]. L'exigence de nuisance excessive doit être appliquée plus strictement dans ce cas ; les services publics l'emportent sur les intérêts concis des familles individuelles[22].

Pour qu'une action pour trouble du voisinage puisse être intentée contre les autorités, le principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques[23] doit avoir été violé. Cela signifie qu'il doit y avoir des conséquences cumulatives :

- Une rupture de l'équilibre
- La nuisance causée doit dépasser les limites de la nuisance normale qu'un particulier doit tolérer dans l'intérêt public. Il s'agit d'une question de fait qui est évaluée par un juge du fond[24].

1. Conclusion

Le bon voisinage repose sur une certaine tolérance réciproque[25]. Si nous devons jouer tous les petits inconvénients les uns contre les autres, la vie deviendrait inhabitable avec le temps. Et qui plus est : “*de minimis non curat praetor*”[26]. En tant qu’avocats, nous ne sommes pas en faveur d’un litige immédiat à cause d’une dispute de quartier. Si les inconvénients que vous subissez sont excessifs, nous serons heureux de vous aider.

[Vous pouvez toujours contacter notre cabinet pour plus d’informations.](#)

[1] Cass. 27 avril 1962, *Pas.* 1962, I., 938.

[2] N. LUCAS, “Actualia inzake Burenhinder”, *Jura Falconis* 2006-2007, 337-368.

[3] Cass. 28 janvier 1965, *Pas.* 1965, I, 521.

[4] Cass. 6 avril 1960, *Arr. Cass.* 1960, 722, *Pas.* 1960, I, 915, concl. P. MAHAUX, *JT* 1960, 339, note J. DEMEULDER, *RCJB* 1960, 257, note J. DABIN et *RGAR* 1960, nr. 6557, note R. DALCQ.

[5] R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, Antwerpen, Insertia, 2005, 74.

[6] S. BOULY et D. GRUYAERT, “Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder” in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT et A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (135) 167.

[7] Cass. 1 février 2008, *Arr. Cass.* 2008, 299 et *NJW* 2008, 685, note I. BOONE.

[8] S. STIJNS et H. VUYE, *Burenhinder in beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, *Zakenrecht*, IV, Antwerpen, Story-Scientia, 2000, 272, nr. 164.

[9] Cass. 10 janvier 1974, 520, *Pas.* 1974, I, 488, concl. MAHAUX en *RW* 1973-74, 1541.

[10] Cass. 4 juin 2012, *NJW* 2012, 725, note I. BOONE et *T. Verz.* 2013, 89 note H. ULRICHTS.

[11] Cass. 4 mai 2012, *Pas.* 2012, 1007, *JLMB* 2013, 476, *RGAR* 2012 nr. 14921 et *RW* 2013-14, 459.

[12] S. BOULY et D. GRUYAERT, “Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder” in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT et A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (139) 167.

[13] Cass. 20 janvier 2011, *Pas.* 2011, 229, *RW* 2012-13, 1137, note, *JLMB* 2011, 1141 et *TBH* 2011, 496.

[14] Rb. Anvers 24 février 2011, *RW* 2013-14, 632.

[15] Cass. 20 avril 2012, *Pas.* 2012 844, concl. T. WERQUIN.

[16] Cass. 14 décembre 1995, *Arr. Cass.* 1995, nr. 550 avec concl. Avocat-Gén Bresseleers.

[17] N. CARETTE et K. SWINNEN, “Actuele ontwikkelingen zakenrecht 2011-2012” in R. BARBAIX en N. CARETTE (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2013*, Antwerpen, Insertia, 2013, 74, nr. 25.

[18] N. Lucas, “Actualia inzake burenhinder”, *Jura Falconis* 2006-2007, 337-368.

[19] Cass. 28 janvier 1965, *RW* 1964-65, 2117.

[20] Gand 4 février 2011, *T. Verz.* 2012, 133.

[21] Cass. 1 octobre 1981, *De Verz.* 1982, 619, *JT* 1982, 41 et *RW* 1981-82, 2885, Bruxelles 23 novembre 2010, *RGAR* 2011, 14705.

[22] Bruxelles 16 mars 2012, *RABG* 2011, 760-769, note M. SOMERS.

[23] “*De overheid kan geen lasten opleggen die groter zijn dan een particulier in het algemeen belang moet dragen, zonder hierbij een vergoeding toe te kennen. Onevenredig zware lasten die een bepaalde groep burgers benadelen, mogen hierdoor niet ten laste van deze burgers blijven, maar moeten gelijk worden verdeeld over de gemeenschap*” (Traduction libre: Les pouvoirs publics ne peuvent pas imposer des charges plus lourdes que celles qu’un particulier devrait supporter dans l’intérêt général sans accorder de compensation. Cela signifie que les charges disproportionnées qui pénalisent un certain groupe de citoyens ne peuvent rester aux dépens de ces citoyens, mais doivent être réparties équitablement dans la communauté) S. BOULY et D. GRUYAERT, “Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder” in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT et A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (148) 167.

[24] Bruxelles 12 décembre 2002, *R&J* 2003, 166.

[25] R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, Antwerpen, Intertia, 2005, 73.

[26] Traduction : “le juge ne s’occupe pas de choses insignifiantes”

DISTURBANCE/NUISANCE BY NEIGHBOURS

The legal concept of disturbance by neighbours originates in article 544 of the Civil Code hereinafter: CC). This article stipulates: “*Ownership is the right to enjoy and dispose of an object in the most complete manner possible, provided that it is not used in a manner contrary to the laws or regulations.*”

Furthermore it is possible to make a claim regarding disturbance by neighbours based on articles 1382 – 1386 of the CC.

Article 1382 stipulates: “*Any act by a human being which causes damage to another person shall oblige the person by whose fault the damage was caused to compensate this damage.*”

1. Disturbance by neighbours based on articles 1382-1386 CC

The Court of Cassation already ruled in 1962 that every owner is obliged to take the necessary precautions to prevent damage to his neighbours that could have been easily foreseen or prevented.[1] Failure to do so constitutes a fault within the meaning of articles 1382-1386 CC.

On top of the fault, the damage and the causality between fault and damage has to be demonstrated, the fault being the cause of the disturbance/nuisance.

An fault can be present when the general duty of care has been breached. The criteria to assess this duty is the so called “man on the Clapham bus”: a a normal, diligent and prudent citizen. If the “fault” was foreseeable and avoidable for the man on the Clapham bus, an fault has been made.

If the court rules that there has been disturbance by neighbours based on article 1382-1386 CC, the victim is entitled to a full and integral indemnity.

1. Disturbance by neighbours based on article 544 CC

For the doctrine of disturbance to neighbours on the basis of article 544 of the Civil Code, great importance is attached to the two pioneering judgments of the Court of Cassation, namely the so called “chimney” and “canal” judgment.

In those judgments was ruled that based on article 544 CC everyone is entitled to an equivalent level of enjoyment of ownership. It can be concluded from this that the balance between two adjacent properties must always be preserved. Since these judgments, disturbance to neighbours can no longer be sanctioned solely through the fault-based liability of art. 1382 of the Civil Code.

A claim can be made on the basis of article 544 of the Civil Code if there is excessive disturbance from the immediate neighbourhood that is attributable to the neighbour. Thus, three conditions must be met in order for an action for disturbance caused by neighbours to be brought on the basis of Article 544 of the Civil Code:

- Excessive disturbance: this implies that *“the disturbance is current and goes beyond the normal inconveniences of the neighbourhood”*. The nuisance must be current, which means that the risk of disturbance alone is not enough. The fact that the disturbance has ceased does not mean that the disturbance is no longer current. Moreover, the disturbance must be excessive so that the balance is broken. The assessment of the excessive character concerns a matter of fact that has to be settled by the judge. In its concrete assessment, the judge will take into account various factors such as the place, the time, the first presence, the particular sensitivity, and so on.
- Neighbourship: it concerns not only owners of adjacent properties, it suffices that they are in each other’s vicinity to talk about neighboring properties. An action for disturbance to neighbours can be brought against or by anyone who is the holder of an attribute of the property right. This can be a personal right (e.g. a tenant) or a right in rem (e.g. as owner). In addition, it must be a separate property, each party must have a separate property.
- Attributability of the disturbance: it must be a non-faulting act or inaction. There must be a link between the nuisance and the neighbour who is to be held liable in order for the nuisance to be imputable. The nuisance must be due to the acts or inaction of the neighbour.

The claim regarding the disturbance by neighbours has to be made within 5 years from the moment that the prejudicial act stops.

The sanction of excessive disturbance by neighbours is a compensation and not a full indemnity like the sanction based on article 1382-1386 CC. Thus it concerns a "liability without fault". The damage is not compensated fully because there is no fault in the meaning of 1382-1386 CC, the aim is only to restore the balance between both properties. De judge will therefor never rule a complete termination of a disturbing activity, even though it would be the only way to restore balance.

1. The relation between the claim on the basis of Article 544 and Article 1382 of the Civil Code

The filing of an action for nuisance to neighbours involves the following differences, depending on whether the action is brought on the basis of one or the other provision:

- Proof: A claim based on Article 544 of the Civil Code requires proof of imputability, neighbourship and excessive nuisance. On the other hand, a claim based on art. 1382 of the Civil Code presupposes proof of fault, damage and the causal link between the fault and the damage.
- Sanctioning: in the case of Article 544 of the Civil Code, the sanction concerns fair and equitable compensation, as opposed to Article 1382 of the Civil Code, which presupposes full compensation.

The victim of the excessive nuisance can choose the legal grounds on which he or she makes his or her claim. This means that he can also have the claim for disturbance to the neighbours supported on both grounds. He can also make one claim secondary to the other.

1. What about contractors and architects?

Contractors and architects are not bound to pay compensation for disturbance to neighbours on the basis of Article 544 of the Civil Code. This is because contractors and architects are excluded from the ties of neighbourhoodship. This proposition is derived from established case law. The victim of disturbance to neighbours can, however, bring an action under Article 544 of the Civil Code against the client for disturbance caused by the architects and/or contractors, regardless of whether the latter have committed a fault. After all, the client is the one who gave the order to carry out the work. If the contractors and/or architects have made a mistake, they can in turn be held liable by the client on the basis of their contractual liability.

In addition, the victim of disturbance to neighbouring countries can make a claim against the contractor or architect on the basis of article 1382-1386BW, but then he bears a heavy burden of proof. In this case, the fault, the damage and the causal link must be proved.

1. What about the government

The assessment of excessive disturbance takes into account the burdens that citizens have to tolerate in the general interest and seeks to ensure that citizens have to endure a similar disturbance. The requirement of excessive nuisance must be applied more strictly in this case; public services take precedence over the concise interests of individual households.

In order for an action for nuisance caused by neighbours to be brought against the government, the principle of equality of citizens with regard to public burdens must have been infringed. That means that there must cumulatively be:

- an upset in the balance;
- the disturbance caused must exceed the limits of the normal disturbance which a private individual has to endure in the public interest. This is a question of fact which is assessed by the judge.

1. Conclusion

Good neighbourship is based on a certain mutual tolerance. If we were to use all the minor inconveniences against each other, life would become unbearable over time. And what is more: "*de minimis non curat praetor*". As lawyers, we do not support immediate litigation because of a nuisance/disturbance to neighbours. However, if the nuisance you are experiencing is excessive, we will be happy to assist you.

[You can always contact our office for more information.](#)

[1] Cass. 27 april 1962, *Pas.* 1962, I.,938.

[2] N. Lucas, "*Actualia inzake burenhinder*", *Jura Falconis* 2006-2007, 337-368.

[3] Cass. 28 januari 1965, *Pas.* 1965, I, 521.

[4] Cass. 6 april 1960, *Arr. Cass.* 1960, 722, *Pas.* 1960, I, 915, concl. P. MAHAUX, *JT* 1960, 339, noot J. DEMEULDER, *RCJB* 1960, 257, noot J. DABIN en *RGAR* 1960, nr. 6557, noot R. DALCQ.

[5] R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, Antwerpen, Insertia, 2005, 74.

[6] S. BOULY en D. GRUYAERT, "*Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder*" in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT en A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (135) 167.

[7] Cass. 1 februari 2008, *Arr. Cass.* 2008, 299 en *NJW* 2008, 685, noot I. BOONE.

[8] S. STIJNS en H. VUYE, *Burenhinder in beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, *Zakenrecht*, IV, Antwerpen, Story-Scientia, 2000, 272, nr. 164.

[9] Cass. 10 januari 1974, 520, *Pas.* 1974, I, 488, concl. MAHAUX en *RW* 1973-74, 1541.

[10] Cass. 4 juni 2012, *NJW* 2012, 725, noot I. BOONE en *T. Verz.* 2013, 89 noot H. ULRICHTS.

[11] Cass. 4 mei 2012, *Pas.* 2012, 1007, *JLMB* 2013, 476, *RGAR* 2012 nr. 14921 en *RW* 2013-14, 459.

[12] S. BOULY en D. GRUYAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder" in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT en A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (139) 167.

[13] Cass. 20 januari 2011, *Pas.* 2011, 229, *RW* 2012-13, 1137, noot, *JLMB* 2011, 1141 en *TBH* 2011, 496.

[14] Rb. Antwerpen 24 februari 2011, *RW* 2013-14, 632, noot.

[15] Cass. 20 april 2012, *Pas.* 2012 844, concl. T. WERQUIN.

[16] Cass. 14 december 1995, *Arr. Cass.* 1995, nr. 550 met concl. Adv.-gen. Bresseleers.

[17] N. CARETTE en K. SWINNEN, "Actuele ontwikkelingen zakenrecht 2011-2012" in R. BARBAIX en N. CARETTE (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2013*, Antwerpen, Insertia, 2013, 74, nr. 25.

[18] N. Lucas, "Actualia inzake burenhinder", *Jura Falconis* 2006-2007, 337-368.

[19] Cass. 28 januari 1965, *RW* 1964-65, 2117.

[20] Gent 4 februari 2011, *T. Verz.* 2012, 133.

[21] Cass. 1 oktober 1981, *De Verz.* 1982, 619, *JT* 1982, 41 en *RW* 1981-82, 2885, Brussel 23 november 2010, *RGAR* 2011, 14705.

[22] Brussel 16 maart 2012, *RABG* 2011, 760-769, noot M. SOMERS.

[23] "De overheid kan geen lasten opleggen die groter zijn dan een particulier in het algemeen belang moet dragen, zonder hierbij een vergoeding toe te kennen. Onevenredig zware lasten die een bepaalde groep burgers benadelen, mogen hierdoor niet ten laste van deze burgers blijven, maar moeten gelijk worden verdeeld over de gemeenschap" S. BOULY en D. GRUYAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake burenhinder" in V. SAGAERT, A. APERS, S. BOULY, N. CARETTE, D. GRUYAERT en A. LEMMERLING (eds.), *Themis 86 vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, (148) 167.

[24] Brussel 12 december 2002, *R&J* 2003, 166.

[25] R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, Antwerpen, Insertia, 2005, 73.

[26] Vertaling: "De rechter houdt zich niet bezig met triviale dingen."