



Concours d'admission au stage judiciaire

Écrit 2017

Exemple de résolution

Droit civil

Le texte ici présenté est considéré comme un bon examen.

Il ne répond pas de manière parfaite à l'ensemble des exigences relatives aux trois parties de l'exercice, et peut même contenir des erreurs.

Cette copie peut néanmoins servir d'exemple positif de ce que sont les attentes du jury.

I. Eléments pertinents et problématiques juridiques et non juridique

A. Eléments pertinents

Mireille Durant est propriétaire d'un hangar sis rue Bellevue, 1 à 5000 Namur, qu'elle a hérité de ses parents. Ce hangar jouxte la propriété des consorts Colson, située au numéro 3 de la même rue.

Mme Durant souhaite démolir son hangar et ériger à sa place un immeuble de rapport. Elle consulte, à cette fin, l'architecte Nelissen et l'entrepreneur Aerts.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble érigé sur la limite séparative des deux fonds, le mur étant privatif. 3 châssis sont prévus afin de maximaliser l'apport de lumière, l'immeuble des consorts Colson étant construit nettement en retrait par rapport à la voirie, en sorte que les châssis en question donnent sur leur jardin.

Préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, l'architecte Nelissen prend contact avec les consorts Colson et leur fait signer un plan de la future construction, avec la mention "*pour accord*". Ce plan indique clairement les 3 châssis. Il précise également que le châssis au 2ième étage, ainsi que celui au 1er étage côté cuisine sont ouvrants, en oscillo-battants, au contraire de celui (horizontal) situé au 1er étage côté living. Le plan comporte une mention manuscrite relative au châssis situé au 2ième étage, ainsi qu'à celui (horizontal) situé au 1er étage côté living, indiquant "*vitrages sablés*".

Le permis d'urbanisme est délivré le 21 février 2014.

L'entrepreneur Aerts demande à pouvoir utiliser le jardin des consorts Colson pour y entreposer un container, ce que ces derniers autorisent. Ils lui demandent, par ailleurs, de réaliser également des travaux chez eux (une nouvelle terrasse, un trottoir le long de la pelouse et un mur). L'entrepreneur s'engage oralement à ressemer une pelouse après les travaux.

Les travaux débutent le 20 mars 2014, aucun état des lieux n'étant dressé par les parties avant leur entame.

Mécontent des travaux réalisés par l'entrepreneur Aerts, les consorts Colson mandatent l'huissier de justice Schroeder afin de se ménager la preuve de cette situation. Celui-ci relève que "*pour les besoins des travaux, les plantations ont été enlevées au niveau de la limite séparant les fonds, sur une largeur de plus ou moins un mètre. La pelouse a été détruite par les travaux et la pose d'un container de chantier placé avec l'accord des époux Colson. L'entrepreneur Aerts signale qu'il y a un accord verbal avec les époux Colson pour ressemer du gazon au niveau de la zone endommagée à l'exception de la bande d'un mètre évoquée ci-dessus. Il produit un devis BRICO pour un montant de 250 euros HTVA sur lequel les demandeurs ont marqué leur accord. En ce qui concerne les plantations le long de la limite séparative, les parties sont en désaccord quant aux montants et aux plantations préexistantes*".

A ce moment, il n'est pas question d'un litige entre les consorts Colson et Mme Durant mais uniquement d'un conflit avec l'entrepreneur Aerts, qui seul est mentionné dans l'exploit d'huissier précité.

Le 6 novembre 2014, le conseil des consorts Colson, Me Vandamme, demande à Mme Durant de prendre en charge un devis d'un montant de 1.367,30€ pour la *"remise en état du jardin détruit par les travaux sur le terrain voisin (pelouse et plantation)"*, précisant qu'en cas de refus *"le litige serait porté devant le juge de paix"*, auquel cas *"trois autres points importants non respectés (photos à l'appui) seraient également portés auprès du juge de paix et augmenteraient fortement la facture"*.

Par une lettre du 22 novembre 2014, Mme Durant conteste le devis précité, transmettant de son côté un devis de 240€ TVAC pour la plantation d'arbustes le long de la limite séparant les fonds.

La construction de l'immeuble de Mme Durant se termine le 30 novembre 2014.

A la demande des consorts Colson, l'huissier Schroeder établit un nouveau constat le 20 décembre 2014, duquel il ressort ce qui suit :

"Au niveau du mur privatif construit sur la limite séparant le fonds Durant de la propriété de mes requérants, je constate la présence de trois châssis qui donnent directement sur leur propriété, à savoir:

- au 1er étage, dans la cuisine, une fenêtre ouvrante tombante à vitrage transparent;*
- au 1er étage, dans le living, un châssis de fenêtre horizontal ouvrant tombant à vitrage translucide;*
- au 2ième étage, dans la salle de bain, un châssis ouvrant oscillo-battant en verre translucide"*.

Il n'est plus question, dans cet exploit, de l'entrepreneur Aerts.

Le 10 janvier, le conseil des consorts Colson exige la remise en état du jardin, en nature ou par équivalent, et dénonce *"la création de vues directes et obliques, lesquelles ne respectent pas le prescrit des dispositions du Code civil applicables en la matière et les accords conclus entre voisins"*.

Le 20 janvier, Mme Durant lui répond et, en substance, lui confirme son désaccord, réitérant sa proposition de verser 240€ pour les plantations pour solde de tous comptes, invitant pour le surplus les consorts Colson à s'arranger avec l'entrepreneur Aerts et renvoyant au plan signé le 7 octobre.

Par citation du 6 juin 2015, les consorts Colson assignent Mme Durant devant le tribunal de première instance de Namur, en postulant *"l'obturation des vues et jours pratiqués, ainsi que la somme de 1.500 € ex aequo et bono pour la destruction de la pelouse et des plantations du jardin des demandeurs, en ce compris le trouble de jouissance"*.

L'audience est fixée le 15 juin 2015. Les parties, représentées par leurs conseils, conviennent d'un calendrier d'échange de conclusions.

B. Problématiques juridiques et non juridiques

Le présent énoncé soulève les problématiques juridiques suivantes, qui seront développées dans la partie II, à savoir essentiellement (i) la question de la compétence du tribunal de première instance pour connaître d'un conflit concernant au premier chef des servitudes, (ii) la conformité des travaux aux dispositions du Code civil en matière de servitudes et les conséquences de l'accord des consorts de Colson

sur les plan qui leur ont été soumis, ainsi enfin que (iii) le caractère abusif ou non de la demande visant à obturer les vues et jours pratiqués, ainsi que la prise en charge des destructions causés par l'ensemble des travaux réalisés sur leur terrain.

Sur une plan davantage sociétal, l'énoncé appelle une réflexion sur la théorie jurisprudentielle de l'abus de droit et, en particulier, sur ses fonctions modératrices et correctrices, ainsi plus généralement que sur le rôle du juge. Par ailleurs, il appelle certains développements sur le caractère franchement désuet de certaines dispositions du Code civil et les conséquences préjudiciables que cela peut entraîner pour les citoyens. Enfin, l'énoncé pose indirectement la question de la pertinence de localiser certaines règles en matière de servitude dans le Code civil et non dans les législations (régionales) en matière d'urbanisme.

II. Examen des différentes pistes envisageables et choix d'une solution

A. Recevabilité

La citation a été signifiée le 6 juin 2015. Le délai de comparution devant le tribunal de première instance est de 8 jours (art. 707 CJ). Il se calcule de la manière établie aux articles 52 et 53 CJ. Il faut dès lors qu'à compter du lendemain de la signification de la citation, 8 jours au moins, calculés de quantième à veille de quantième, se soient écoulés avant la comparution.

En l'occurrence, l'audience a été fixée le 15 juin, en sorte que la demande est bien recevable.

En tout état de cause, les parties étaient présentes à l'audience d'introduction, en sorte que si irrégularité sanctionnée de nullité il y avait dû avoir, quod non, celle-ci pourrait être couverte en application de l'article 861 CJ, en l'absence de grief. Il ressort du reste de l'énoncé qu'aucune partie n'a soulevé d'exception, ce qu'elle aurait dû alors faire in limine litis.

B. Compétence

L'action, telle que libellée par les consorts Colson, vise en premier chef à postuler "*l'obturation des vues et jours pratiqués*". Il est donc question de l'application des articles 675 à 680bis du Code civil, eux-mêmes repris dans le titre IV du livre II, consacré aux servitudes ou services fonciers.

Or, l'article 591, 3°, du Code judiciaire établit que le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande "*des contestations ayant pour objet les servitudes, ainsi que les obligations que la loi impose aux propriétaires de fonds contigus*".

Il en ressort que le demande aurait dû être introduit devant le juge de paix territorialement compétent et non devant le tribunal de première instance.

S'agissant d'une compétence spéciale, et non exclusive, du juge de paix, le tribunal de première instance ne peut la soulever d'office, s'agissant d'un déclinatoire qui ne relève pas de l'ordre public. Il bénéficie, par ailleurs, de la règle de l'article 568 du Code judiciaire, qui lui confère une compétence d'attribution générale, au contraire des autres juridictions.

Enfin, il ne ressort pas de l'énoncé qu'une des parties, en l'occurrence Mme Durant, ait soulevé de déclinatoire de compétence, ce qu'elle aurait dû faire in limine litis, l'article 735, §2, alinéa 2, du Code judiciaire imposant que la cause soit, sauf accord des parties, traitées sous le bénéfice de la procédure prévue pour les débats succincts lorsqu'il s'agit d'un règlement de conflits sur la compétence.

Dès lors, il semble bien que le tribunal de première instance soit compétent pour connaître du litige, quand bien même celui-ci eût normalement du relever de la compétence du juge de paix.

La compétence territoriale n'appelle, elle, aucun commentaire particulier, l'article 629, 1°, CJ imposant la compétence du juge de la situation du bien lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, de demandes en matière de droits immobiliers.

C. Examen du fondement de la demande

1. En ce qui concerne les jours et vues

1.1 Dispositions pertinentes du Code civil relatives aux jours et vues

Il ressort de l'énoncé que le mur litigieux est privatif et non mitoyen. Il convient dès lors d'appliquer l'article 676 du Code civil, relatif aux jours, au terme duquel:

"Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours et des fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront 1 décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant".

L'article 678 a trait, lui, aux vues (qui, au contraire des jours, ne se limitent pas à laisser passer la lumière mais permettent, comme leur nom l'indique, à leur bénéficiaire d'avoir une vue sur le fonds voisin):

"On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspects, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage".

Les châssis percés dans l'immeuble de Mme Durant ne semblent pas conformes aux règles (singulièrement vieilles, on y reviendra dans la partie III) imposées par les articles 676 et 678 du Code civil:

- certes, les fenêtres situées au premier étage, dans le living, et au deuxième étage, dans la salle de bain, qui s'assimilent à des jours, sont en verre translucide, ce qui paraît pouvoir être assimilé à du "verre dormant" mais elles ne répondent pas à l'exigence de l'article 676 d'être "à fer maillé";

- de toutes manières, la fenêtre au premier étage, dans la cuisine, étant translucide, ne constitue pas un jour mais une vue: en l'occurrence, il s'agit d'une vue droite sur le fonds voisin, qui ne répond pas aux conditions de distance établies par l'article 678 du Code civil.

Il reste que les dispositions précitées revêtent un caractère supplétif, en sorte que les parties ont pu y librement y déroger, sous réserve des prescriptions urbanistiques applicables, ce qu'elle ont fait ici.

Ce qui nous amène naturellement à discuter de la portée de l'accord donné le 7 octobre 2013 par les consorts Colson sur les plans de l'architecte Nelissen.

1.2 Conformité à l'accord des consorts Colson sur les vues et jours pratiqués

La principale question qui se pose consiste à savoir si les châssis ont été réalisés conformément aux plans sur lesquels les consorts Colson ont marqué leur accord, ce qui n'est que partiellement le cas, ainsi qu'il ressort de la description de l'huissier Schroeder dans son exploit du 20 décembre 2014:

- la fenêtre au premier étage, dans la cuisine, correspond au plan: fenêtre ouvrante et vitrage transparent;
- la fenêtre horizontale au premier étage, dans le living, ne correspond que partiellement au plan: certes, il s'agit d'un vitrage translucide, comme indiqué à l'écriture manuscrite sur le plan ("*vitrages sablés*") mais il est ouvrant, ce que le plan n'indique pas;
- la fenêtre au 2ième étage semble, elle, conforme au plan: ouverture en oscillo-battant et verre translucide.

Il résulte de ce qui précède que les plans sur lesquels les consorts Colson ont marqué leur accord a été, pour l'essentiel, respecté, sauf en tant qu'il omet de préciser que la fenêtre horizontale au premier étage est ouvrante. C'est donc ce chef de la demande uniquement qu'il convient d'apprécier, au regard de la théorie de l'abus de droit.

1.3 Caractère abusif ou non de la demande des consorts Colson

La théorie de l'abus de droit permet au juge de sanctionner l'usage disproportionné de son droit par une personne. Divers critères ont été dégagés par la jurisprudence, tels que l'usage d'un droit dans le seul but de nuire à autrui ou encore le déséquilibre manifeste entre l'avantage recherché et le préjudice causé à autrui ou encore le choix, entre plusieurs solutions, de celle qui est la plus dommageable à autrui.

En l'occurrence, la demande des consorts Colson pourrait être considérée comme abusive, en ce sens que la fenêtre horizontale litigieuse est dotée d'un vitrage translucide: elle n'entraîne dès lors aucune perte d'intimité visuelle dans leur chef. Tout au plus pourraient-ils se plaindre, le cas échéant, d'un préjudice sonore, dans l'hypothèse où la fenêtre serait ouverte ou, à l'extrême rigueur, d'un préjudice olfactif (encore que s'agissant de la fenêtre du salon et non de la cuisine, un tel préjudice semble hypothétique).

En revanche, son obturation causerait certainement un préjudice substantiel à Mme Durant, d'autant plus que les consorts Colson exigent l'obturation de la fenêtre et non sa mise en conformité par rapport au plan, ce qui non seulement est déraisonnable et excessif mais contraindrait Mme Durant à commettre une infraction pénale, déduite en l'occurrence de la violation du permis d'urbanisme qui lui a été consenti!

2. En ce qui concerne les destructions alléguées

Les destructions alléguées trouvent partiellement leur cause dans la nécessité, pour l'entrepreneur Aerts, d'utiliser le jardin des consorts Colson pour construire l'immeuble de Mme Durant. La question se pose toutefois de savoir si la relation causale entre ces travaux et les destructions dénoncées n'a pas été interrompue par un autre élément, à savoir la décision des consorts Colson de faire réaliser certains travaux chez eux, qui ne pouvaient qu'entraîner des dégâts importants dans leur propriété.

Il en va d'autant plus ainsi que le consorts Colson ont pris une série de décisions pour le moins critiquables et qui ne sont à l'évidence pas celle d'un voisin normalement raisonnable et diligent, à commencer par l'absence d'état des lieux avant l'entame des travaux. Par la suite, ils ont négligé l'offre spontanée de Mme Durant, réitérée le 20 janvier, de verser 240€ pour les plantations, pour solde de tout compte. Enfin, il convient de rappeler qu'ils ont marqué leur accord exprès sur la demande de l'entrepreneur Aerts de placer un container sur leur jardin, qu'ils auraient pu à tout le moins contester.

Plus généralement, les consorts Colson n'ont pas hésité à exercer une forme de chantage sur Mme Durant, menaçant celle-ci d'étendre leur conflit sur la prise en charge financière des destructions à la conformité de la construction aux dispositions du Code civil relative aux jours et vues, menace du reste exercée en saisissant le tribunal de première instance. Tout cela alors que la cause première du désagrément allégué par les consorts Colson reste, en définitive, essentiellement lié à la manière dont l'entrepreneur Aerts a réalisé les travaux qu'ils lui ont demandé, sur une base contractuelle. On notera d'ailleurs qu'ils se sont soigneusement abstenus de faire intervenir leur entrepreneur à la cause, en dépit du caractère largement indissociable de cet aspect du litige, et qu'il restent en défaut d'établir précisément leur préjudice, se contentant de réclamer la somme de 1.500 € ex aequo et bono.

3. Solution juridique

Au regard de ce qui précède, il me semble que le tribunal de première instance devrait:

- Déclarer l'action recevable, sous réserve de l'examen formel de la citation, le délai de comparution de 8 jours visé à l'article 707 CJ ayant été respecté; en tout état de cause, le défendeur n'a pas soulevé d'exception sur ce point et était d'ailleurs représenté à l'audience d'introduction.
- Se déclarer compétent pour connaître du litige, en dépit du fait que celui-ci aurait dû en principe être traité par le juge de paix territorialement compétent, s'agissant d'un conflit en matière de servitudes (591, 3°, CJ). Il s'agit toutefois d'une compétence spéciale, et non exclusive du juge de paix.
- Déclarer l'action non fondée, tant en ce qu'elle concerne les jours et vues qu'en ce qu'elle a trait aux destructions. Si les jours et vues percés dans la façade litigieuse sont effectivement, en partie, non conformes aux articles 676 et 678 du Code civil, ils le sont en revanche très largement aux plans sur lesquels les consorts Colson ont marqué leur accord, sous réserve d'une seule ouverture, en l'occurrence la fenêtre horizontale au premier étage. Cette dernière n'aurait en effet pas dû être ouvrante. Toutefois, il y a lieu de rejeter la demande d'obturation de cette fenêtre, celle-ci revêtant, dans le chef des consorts Colson, un caractère manifestement abusif, le préjudice allégué paraissant, sinon imaginaire, du moins

hors de toute proportion avec la demande formulée, à laquelle, en tout état de cause, le tribunal ne pourrait donner droit sans contredire frontalement le permis d'urbanisme délivré à Mme Durant, contraignant celle-ci à introduire une demande de permis de régularisation pour échapper à la sanction pénale qui serait déduite, dans ce cas de la non-conformité.

- Faire usage, si nécessaire, de la faculté que lui donne l'article 1022 CJ d'interpeller les parties sur la possibilité de modaliser l'indemnité de procédure en raison notamment du caractère manifestement déraisonnable de la situation.

III. Analyse sur le plan sociétal

Sur le plan sociétal, cet énoncé appelle une triple réflexion.

Premièrement, sur les vertus de la théorie de l'abus de droit. Bien que d'origine exclusivement prétorienne et ayant pour effet de faire obstacle à l'application de règles juridiques clairement établies, cette théorie montre bien toute sa plus-value dans un cas comme celui-ci, dans lequel une partie fait un usage manifestement disproportionné à la fois des dispositions du Code civil et de la foi due aux acte (en l'occurrence, le plan d'architecte soumis pour accord aux consorts Colson).

Ce cas de figure illustre clairement la fonction modératrice et correctrice de la théorie de l'abus de droit et, au-delà, de l'office du juge, dont la mission ne se limite pas à appliquer mécaniquement les règles de droit mais vise, plus largement, à apaiser des conflits et à rendre justice au sens large du terme.

Deuxièmement, cet énoncé présente l'intérêt de mettre en évidence le caractère vieilli et démodé d'un certain nombre de dispositions du Code civil. Qui, en 2017, bientôt 2018, sait encore ce qu'est un "*verre dormant*" ou une fenêtre "*à verre maillé*" ou parle encore couramment d'un "*héritage*" pour désigner une terrain? Indépendamment du vocabulaire, qui a substantiellement évolué depuis Napoléon, les exigences du Code civil ne correspondent plus, à l'évidence, aux normes modernes de construction.

Tout cela peut paraître a priori anecdotique et faire partie du charme désuet d'un texte par ailleurs remarquable mais, en fin de compte, cet énoncé démontre que cette situation peut avoir des conséquences concrètes nettement désagréables et à l'opposé sans doute des intentions du législateur de 1804. En l'occurrence, les consorts Colson pourraient tenter de se prévaloir de ces exigences totalement dépassées pour établir la non-conformité des châssis de l'immeuble considéré.

Troisièmement, et ceci illustre également la nécessité d'une refonte du Code civil actuel (d'ailleurs actuellement discutée sous l'égide du Ministre de la Justice), on peut se poser la question de la pertinence, aujourd'hui, des sections 2, 3 et 4 du Chapitre II du Code civil ("*Des servitudes établies par la loi*").

Ces dispositions, si elles avaient tout leur sens en 1804, s'articulent désormais difficilement avec les législations en matière d'urbanisme, au demeurant régionalisées (lesquelles, en fin de compte, ne constituent qu'un ensemble de servitudes légales consenties dans l'intérêt de la collectivité).

Cette situation n'est guère heureuse pour la sécurité juridique. Elle aboutit notamment à ce que tous les permis d'urbanisme soient délivrés "*tous droits civils*" sauf, ce qui est certes logique du point de vue de l'autorité délivrante, mais guère heureux pour le bénéficiaire du permis qui, le cas échéant, ne pourra l'exécuter au motif que celui-ci entrerait en contradiction avec l'une ou l'autre disposition du Code civil.

La confusion est d'autant plus extrême que le législateur régional, bien souvent, aura intégré la substance desdites sections du Code civil dans son règlement d'urbanisme (voyez notamment, à Bruxelles, le Règlement régional d'urbanisme ou RRU), les érigeant en règles d'aménagement du territoire. La question se pose donc de savoir dans quelle mesure toutes ces règles ne devraient être omises du Code civil et intégrées uniquement dans les instruments existants en matière d'urbanisme.