

les cas formellement prévus par la loi (1). Nous dirons plus loin qu'il en est autrement des établissements qui sont assujettis à une autorisation, à cause du danger, de l'insalubrité ou de l'incommodité qu'ils présentent. Comme il s'agit ici de l'usage d'une propriété absolue, le gouvernement ne peut pas donner aux propriétaires des droits qu'ils n'ont pas en vertu de leur propriété; quoique autorisés, ces établissements ne peuvent pas léser les droits des propriétaires voisins. Tandis qu'en matière de cours d'eau, l'administration dispose d'un domaine qui est censé commun à tous.

Enfin le droit égal qui appartient à tous les riverains a encore une conséquence qui paraît contraire aux principes et qui est néanmoins très-juridique. Un riverain fait des travaux défensifs sur sa propriété: il en résulte un dommage pour un autre riverain. Y a-t-il lieu à réparation? Il a été jugé que non, et avec raison (2). En effet, le riverain qui se plaint a le même droit que celui contre lequel il agit: il peut aussi faire des travaux défensifs, et il n'a pas le droit d'empêcher ses coriverains d'en faire.

N° 2. APPLICATION.

140. Il est donc de principe que celui qui use de son droit, sans léser le droit d'un autre, ne doit aucune réparation du préjudice qu'il cause. L'application soulève plus d'une difficulté. Si le propriétaire qui use de son droit le fait par malice, par envie de nuire, sans aucun profit pour lui, sera-t-il tenu de réparer le préjudice qu'il cause, bien qu'il ne lèse pas un droit? Il y a une vieille maxime écrite dans les lois romaines qui dit que l'on ne doit pas favoriser la méchanceté des hommes; or, ne serait-ce pas l'encourager que de leur permettre d'user de leur droit sans autre but que de nuire à autrui? On objectera une autre maxime également écrite dans les lois romaines, c'est que celui qui

(1) Bruxelles, 3 août 1864 (*Pasicrisie*, 1865, 2, 330).

(2) Arrêt de rejet du 11 juillet 1860 (*Dalloz*, 1861, 1, 110).

use de son droit ne fait de tort à personne, en ce sens qu'il n'est pas tenu de le réparer (1). Mais est-ce bien user de son droit que de l'exercer dans le seul but de nuire? Pourquoi les droits sont-ils sanctionnés par la loi? Parce que ce sont des facultés qui nous sont nécessaires pour remplir notre mission sur cette terre. Notre mission serait-elle par hasard de faire le mal pour le plaisir de faire le mal? Et le législateur doit-il sa protection à celui qui emploie à faire le mal un droit qui lui a été accordé comme instrument de développement intellectuel et moral? La conscience répond avec les jurisconsultes romains: *Malitiis hominum non est indulgendum*.

La jurisprudence est en ce sens. Un propriétaire construit un bâtiment qui ôte le jour à son voisin; il est dans son droit et ne doit aucune réparation du tort qu'il lui cause. Mais il fait plus: il élève en face et presque contre la fenêtre de son voisin, dont une partie est déjà masquée par la nouvelle construction, une fausse cheminée, commençant seulement sur la toiture, assise sur le chevron extrême de son pignon, et qui enlève la presque totalité du jour qui reste à cette fenêtre. La cour de Colmar ordonna la suppression de la fausse cheminée. Elle avoue que le propriétaire peut, à la rigueur, abuser de sa chose, mais à une condition, c'est qu'il ne le fasse pas dans le but de nuire; les droits sont chose sérieuse, et il en faut user sérieusement; au delà de cet usage sérieux, il n'y a plus de droit, il n'y a que la méchanceté, et la justice ne peut pas sanctionner une action inspirée par la malveillance (2).

Un propriétaire, en pratiquant des travaux sur son fonds, diminue le volume d'une source qui profitait à son voisin. Il est dans son droit. S'il cause un dommage à son voisin, celui-ci n'a pas le droit de se plaindre, car il n'a pas la propriété absolue des eaux. Mais si c'est par malice que les travaux ont été entrepris et dans le seul but de nuire au voisin, il n'y a plus exercice d'un droit, il y a méchanceté, et celui qui abuse méchamment de son droit de pro-

(1) C'est l'opinion de Demolombe, t. XII, p. 134, n° 648.

(2) Colmar, 2 mai 1855 (*Dalloz*, 1856, 2, 9).

priété doit réparer le préjudice qu'il cause. C'est ce qu'a décidé la cour de Lyon dans l'espèce suivante. Une source minérale se répand dans plusieurs fonds; l'un des propriétaires pratique une pompe pour recevoir un volume d'eau plus considérable, non pour s'en servir, mais pour le déverser dans une rivière à pure perte, et ajoutons par pure méchanceté. La cour le condamna à des dommages-intérêts, mais sans ordonner la suppression de la pompe ni sa modification (1). Nous croyons qu'en ce point la cour s'est montrée trop réservée. Dès que l'on considère le fait nuisible comme illicite, le propriétaire ne peut plus invoquer le droit de propriété; or, un fait sans droit doit disparaître.

141. Le cas tout à fait contraire s'est présenté. Un propriétaire n'use pas de son droit, il laisse dépérir sa propriété; c'est un terrain riverain d'un cours d'eau, il est insensiblement emporté par l'action des eaux, et il en résulte que des maisons voisines s'écroulent. Le propriétaire négligent répond-il de ce dommage? Nous croyons avec la cour de Gand que le propriétaire n'est point responsable. En effet, la propriété donne le droit d'abuser de sa chose, en ce sens que le propriétaire peut la laisser périr; le riverain peut même avoir intérêt à abandonner un terrain qu'il ne pourrait conserver qu'en faisant des travaux de défense dont les frais surpasseraient la valeur de sa propriété. Donc en le laissant périr, il est dans son droit. Il ne lèse par là aucun droit de son voisin; celui-ci peut faire des travaux défensifs sur son fonds, mais aucune loi ne lui permet de contraindre le riverain à conserver sa propriété (2).

142. Un propriétaire, en usant de son droit, prive son voisin d'un avantage dont il jouissait jusque-là : y a-t-il lieu à réparation? Il va sans dire que si cet avantage constitue un droit pour le voisin, le propriétaire n'y peut porter atteinte : tel serait un droit de servitude (3). Mais si l'avantage ne résulte pas d'un droit, s'il vient de ce que

(1) Lyon, 18 avril 1856 (Daloz, 1856, 2, 199).

(2) Gand, 3 mars 1854 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 238).

(3) Arrêt de rejet du 22 août 1859 (Daloz, 1860, 1, 221).

jusque-là le propriétaire n'avait pas exercé son droit de propriété, l'exercice qu'il en fera, même au préjudice du voisin, ne le soumettra à aucune réparation. Quelle en est la raison? C'est que, disent les jurisconsultes romains, la différence est grande entre le cas où le propriétaire prive son voisin d'un avantage et celui où il lui cause un préjudice (1). Au premier abord, la distinction paraît être une de ces subtilités que l'on aime de reprocher au droit romain. Il n'en est rien. Dès que le voisin n'a aucun droit à l'avantage qu'il retirait de la simple inaction du propriétaire, il faut appliquer le principe général que celui qui use de son droit sans léser le droit du voisin n'est pas tenu à réparer le préjudice qu'il lui cause. La privation d'un avantage est aussi un préjudice, mais il diffère de ce que les jurisconsultes romains appellent préjudice, en ce que celui-ci implique la lésion d'un droit, tandis que la privation d'un avantage ne lèse pas de droit, puisqu'il n'y en a pas. C'est l'opinion générale (2).

Le principe donne lieu à de nombreuses applications. Il s'applique sans difficulté aux constructions qu'un propriétaire fait sur son terrain et qui, en enlevant le jour au voisin, lui causent un préjudice; ce préjudice vient seulement de la privation d'un avantage, il ne résulte pas d'un droit lésé, puisque le voisin n'avait pas de droit. La cour de cassation a maintenu le principe dans une espèce où le propriétaire avait déclaré l'intention de ne pas bâtir, ou du moins de n'élever de constructions que jusqu'à une certaine hauteur; mais cette intention ne constituait pas une promesse, donc aucun droit de servitude. La cour d'appel l'avait condamné à des dommages-intérêts en vertu de l'article 1382; c'était faire une fausse application de cette disposition, car l'arrêt constatait que le propriétaire n'était pas coupable de fraude ni de dol, il ne lui reprochait même aucune faute, dès lors il ne pouvait être question ni d'un

(1) « *Quia non debeat videri is damnum facere, qui eo veluti lucro, quo adhuc utebatur, prohibetur multumque interesse, utrum damnum quis faciat, an lucro quod adhuc faciebat, uti prohibeatur.* » (L. 26, D., XXXIX, 2, *De damno infecto*).

(2) Aubry et Rau, t. II, p. 198 et note 16, et les auteurs qu'ils citent.

délit ni d'un quasi-délit. Il fallait donc décider que l'usage qu'un propriétaire fait de son droit, alors qu'il ne lèse aucun droit, ne le soumet à aucune réparation (1).

De même, il a toujours été admis que le propriétaire peut faire dans son fonds des fouilles et couper par là les veines d'une source qui jaillit dans un fonds voisin. On le décidait ainsi dans l'ancien droit, et la jurisprudence est d'accord avec la doctrine, sous l'empire du code civil, pour refuser toute action en réparation au propriétaire lésé (2). Nous n'entendons pas combattre cette opinion, mais il importe de préciser le vrai motif de décider. On dit que mon voisin ne peut pas se plaindre du profit que je tire de mon fonds; si la nature m'a mieux traité que lui en plaçant de mon côté les veines alimentaires de ses eaux, pourquoi me condamnerait-on à n'en pas tirer parti afin de lui en laisser tout le bénéfice (3)? Ces considérations ne touchent pas au vrai point de la difficulté. Il est certain que je cause un dommage en coupant les veines de la source; la question est donc de savoir si je lèse un droit de mon voisin. A-t-il un droit exclusif sur la source? L'article 641 dit que celui qui a une source dans son fonds peut en user à sa volonté; la source est donc l'objet d'une propriété absolue, mais à une condition, c'est que les veines qui l'alimentent soient dans le fonds de celui qui s'en sert. Si les veines se trouvent dans un autre fonds, c'est en réalité le propriétaire de ce fonds qui a la propriété de la source, en vertu du principe que la propriété du sol emporte la propriété du dessous. En faisant des fouilles et en découvrant une source dans son fonds, le propriétaire use d'un droit exclusif qui fait tomber le droit de son voisin. Celui-ci, étant sans droit, est par conséquent sans action; tandis que si on lui reconnaissait un droit, il faudrait aussi lui donner une action qui le protège.

La jurisprudence applique ces principes alors même qu'il s'agit d'une source d'eau minérale. En effet, le code

(1) Arrêt de cassation du 31 juin 1855 (Dalloz, 1855, 1, 390).

(2) Voyez les témoignages dans Aubry et Rau, t. II, p. 198 et note 18; et dans Dalloz, 1845, 1, 305, note 1.

(3) Daviel, *Des cours d'eau* t. II, n° 897.

civil ne distingue pas (1). Il y a cependant lieu de distinguer en théorie. Les eaux thermales ont un caractère d'utilité générale qui doit leur assurer une protection spéciale dans l'intérêt de la santé publique; mais cela ne peut se faire qu'en vertu d'une loi, puisqu'il s'agit de déroger à une loi. En France, une loi du 14 juillet 1856 a réglé la conservation et l'aménagement des eaux thermales.

L'article 552, qui consacre le droit du propriétaire du sol sur le dessous et par suite le droit de faire des fouilles, ajoute : « sauf les modifications résultant des lois sur les mines. » Nous dirons plus loin quelles sont ces modifications. Il y en a une qui touche à notre question. Il est de principe que le concessionnaire d'une mine doit une indemnité au propriétaire de la surface, même pour le dommage résultant d'actes qu'il a le droit de faire (2), donc aussi si, en faisant des fouilles, il coupe les veines de la source qui alimente le puits du propriétaire de la surface. Celui-ci n'est pas un voisin, la concession établit un lien spécial entre le concessionnaire et le propriétaire; c'est de ce lien que découle l'obligation de l'indemnité. A l'égard des voisins, le concessionnaire reste dans le droit commun; il peut donc, en faisant des fouilles, couper les veines des sources sans être tenu à une réparation (3).

Le droit de fouiller le sol n'est pas aussi absolu que la doctrine et la jurisprudence semblent le dire, quand il s'agit de fouilles qui font tarir la source du voisin. Nous avons dit quel est le vrai motif de décider, c'est que le voisin n'a aucun droit à la source. Si donc les fouilles lésaient un droit du voisin, il est certain qu'il aurait droit à une réparation. Ainsi le propriétaire qui fait des fouilles et qui occasionne par là la ruine des constructions du voisin, est tenu à réparation; tout le monde est d'accord sur ce point (4). Quelle est la raison de différence entre les deux cas? C'est que, dans le dernier cas, les fouilles lésent le droit de propriété

(1) Arrêt de cassation du 4 décembre 1849 (Dalloz, 1849, 1, 307 et la note de la page 305).

(2) Arrêt de rejet du 3 février 1857 (Dalloz, 1857, 1, 193).

(3) Arrêts de rejet du 8 juin 1869 (Dalloz, 1870, 1, 147 et la note).

(4) Aubry et Rau, t. II, p. 194 et note 2.

du voisin, tandis que, dans l'autre, le voisin n'a pas de droit.

143. Quand le propriétaire, tout en usant de son droit, lèse le droit de son voisin, il doit réparer le préjudice qu'il cause. Mais quand y a-t-il lésion d'un droit? Il y a un cas dans lequel la lésion est évidente. Un propriétaire construit sur son terrain, mais il dépasse la limite séparative de son héritage et empiète sur le fonds du voisin. On ne peut pas même dire, dans ce cas, qu'il use de son droit, car son droit ne s'étend que jusqu'à la limite de sa propriété; s'il dépasse cette limite, il usurpe la propriété du voisin. La seule difficulté est de savoir quelle sera la conséquence de cette usurpation. Le propriétaire du terrain usurpé a-t-il le droit de demander la destruction de la maison? Quand le constructeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire quand il construit sciemment sur un terrain qui ne lui appartient pas, il n'y a aucun doute, le propriétaire peut revendiquer son terrain et demander la démolition de ce qui y a été construit: on l'a jugé ainsi en vertu de l'article 555 (1). Mais le constructeur peut-il invoquer cette même disposition s'il est de bonne foi? Nous croyons que l'article 555 n'est pas applicable; il suppose qu'une construction a été faite en entier sur un fonds possédé par un tiers détenteur, et il décide qu'en cas de bonne foi du possesseur, le propriétaire ne peut pas demander la destruction des constructions, il doit donc les garder. Cela se conçoit quand le propriétaire peut profiter de ce qui est bâti sur son fonds. Mais, dans l'espèce, ce n'est qu'une très-petite partie de la maison qui se trouve sur son terrain. Il n'y a plus moyen d'appliquer l'article 555. A vrai dire, on n'est plus ni dans le texte ni dans l'esprit de la loi. Le texte, nous venons de le prouver; quant à l'esprit de la loi, il suppose un tiers possesseur, et non un propriétaire qui empiète sur le terrain du voisin en construisant; celui-ci a toujours une faute à se reprocher, c'est d'avoir dépassé les limites de sa propriété; on ne peut donc jamais l'assimiler à un possesseur de bonne foi (2).

(1) Arrêts de cassation du 22 avril 1823 (Dalloz, au mot *Propriété*, n° 167, 3°) et du 26 juillet 1841 (Dalloz, *ibid.*, n° 452).

(2) C'est l'opinion d'Aubry et Rau, t. II, p. 264, note 25. En sens contraire Demolombe, t. IX, p. 653, n° 691 *ter*.

144. Il y a lieu à réparation lorsqu'il y a un droit lésé. D'après la rigueur des principes, il faudrait décider que le droit de propriété est lésé dès qu'il est altéré, c'est-à-dire diminué, soit que le propriétaire souffre dans sa santé ou dans sa commodité, soit que ses meubles ou ses immeubles soient dégradés, en un mot, quand on porte atteinte au pouvoir qu'il a sur sa chose. Mais ce principe absolu est d'une application impossible partout où la population est plus ou moins agglomérée. Les maisons des habitants se touchent; il est impossible que cette cohabitation laisse subsister le droit de propriété dans ce qu'il a d'illimité et d'exclusif. D'après la rigueur du droit, chaque propriétaire pourrait s'opposer à ce que ses voisins envoient dans son fonds une fumée ou des exhalaisons quelconques, car il a droit à la pureté de l'air et pour sa personne et pour ses biens; or, la fumée l'altère nécessairement dans une certaine mesure. Que résulterait-il de l'exercice de ce pouvoir absolu? C'est que l'existence des villes deviendrait impossible. En effet, dans toute maison on fait du feu, il n'y a pas de feu sans fumée, et la fumée altère la pureté de l'air. Tout voisin pourrait donc agir contre son voisin et pourrait être actionné à son tour; la vie se passerait en procès, à moins que les hommes ne se décidassent à retourner dans les bois. Ce n'est pas tout. Il n'y a pas de société civilisée sans industrie; or, l'industrie, dans les temps modernes, ne marche guère sans la vapeur. De là cette noire et épaisse fumée qui sort des grandes cheminées de nos établissements industriels; de là une nouvelle cause d'insalubrité et d'incommodité pour les voisins, et partant une nouvelle atteinte au droit de propriété. Il n'y aurait qu'un moyen de prévenir ces lésions incessantes, ce serait de reléguer toutes les industries hors des villes. Mais cela encore ne se peut. Il y a de petites industries qui, tout en étant incommodes à leurs premiers voisins, sont nécessaires aux habitants: que diraient-ils s'ils ne trouvaient plus dans leur voisinage un serrurier ou un poëlier? Il est donc nécessaire de conserver les industries dans les villes. En définitive, la coexistence des hommes amène des inconvénients qui sont inévitables, et

que par conséquent chacun doit supporter : c'est ce que la doctrine et la jurisprudence appellent les obligations naissant du voisinage. Il a été jugé, par application de ce principe, que les voisins ne peuvent pas demander la suppression d'un four d'où s'exhale une fumée épaisse qui les incommode, parce que c'est là une charge du voisinage (1).

145. Est-ce à dire que les habitants doivent tout souffrir par une nécessité de la vie commune? Non, certes. Il y a conflit entre l'industrie et la propriété; il ne faut pas que le droit de propriété rende l'industrie impossible, les propriétaires seraient les premiers à en souffrir. Mais aussi il ne faut pas que l'industrie rende les villes inhabitables, en les transformant en foyers d'infections malfaisantes; les industriels sont les plus intéressés à ce qu'il y ait de grands centres de population, puisque c'est là qu'ils trouvent le débit de leurs marchandises. Puisque l'industrie et la propriété doivent coexister, il faut qu'elles s'arrangent de façon à rendre possible la vie commune. Nous venons de dire ce que la propriété doit souffrir; de son côté, l'industrie doit s'imposer des sacrifices. Nous verrons plus loin (n° 148) comment le législateur a essayé de concilier les intérêts opposés quand il s'agit d'établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Outre les précautions prescrites par l'administration, il y a des principes de droit qui règlent les rapports des propriétaires et des industriels. Si la vie commune impose des restrictions au droit absolu de propriété, c'est parce que c'est une nécessité sociale. Mais la nécessité a ses limites. D'abord les industriels peuvent prendre des précautions, soit dans leurs constructions, soit dans l'exercice de leur industrie. Le code lui-même prescrit cette voie de transaction, comme nous le dirons au titre des *Servitudes* (art. 674). Ce n'est pas tout. Ce qui légitime les restrictions de la propriété, c'est que chaque propriétaire, s'il souffre de son voisinage, est aussi dans le cas de nuire à ses voisins; il y a là comme une compensation de dommages causés et soufferts. Mais

(1) Bordeaux, 9 mai 1823 et arrêt de rejet du 30 décembre 1824 (Dalloz, au mot *Servitude*, n° 702). Demolombe, t. XI, p. 159, n° 658.

la balance peut être très-inégale. Y a-t-il une comparaison à établir entre une de nos immenses fabriques et la modeste habitation du bourgeois qui se trouve à côté? C'est dire qu'il y a des cas où la propriété est en perte, c'est elle qui est lésée, et elle l'est par l'industrie; dès lors elle a droit à une réparation.

Cela est très-vague, mais il est impossible de préciser davantage, car la question est de fait plutôt que de droit (1). En voici la preuve. Que l'on compare les arrêts rendus dans une ville industrielle, telle que Gand, avec les arrêts rendus dans une ville de loisir et de luxe, telle que Bruxelles, on verra que les décisions diffèrent considérablement. La cour de Gand montre une grande sollicitude pour l'industrie, et à juste titre, puisque sans son industrie la ville de Gand ne serait plus qu'un village; tandis que la cour de Bruxelles se préoccupe davantage des commodités et des aises de la propriété. Voilà de nouvelles nécessités dont les magistrats doivent tenir compte dans les conflits journaliers qui s'élèvent entre la propriété et l'industrie. Nous allons entrer dans les détails; les décisions varient d'une espèce à l'autre parce que les circonstances diffèrent.

146. Un propriétaire se plaint qu'une verrerie répand une fumée et des exhalaisons nuisibles qui rendent sa maison inhabitable, dessèchent les plantes et brûlent le linge que l'on met blanchir sur la pelouse. Le tribunal de Charleroi, placé au milieu d'un pays industriel, rejeta ces réclamations parce que l'usine n'occasionne que les inconvénients, les désagréments insignifiants et ordinaires que produit tout voisinage industriel; le jugement ajoute qu'il faut tenir compte de la tolérance due à l'industrie dans une localité éminemment industrielle. Sur l'appel, la cour de Bruxelles, tout en maintenant la décision, mit plus de soin à la motiver; elle constata que l'enquête établissait que la plupart des faits avancés par le demandeur n'étaient pas fondés; restaient les inconvénients qu'il avait à subir

(1) Arrêt de rejet du 28 février 1848 : « Il appartient aux cours d'appel de décider en fait si le préjudice dont se plaignent les voisins excède la mesure des obligations ordinaires du voisinage. » (Dalloz, 1848, I, 122.)

à raison des fumées; cette incommodité, dit l'arrêt, n'excédait pas les limites de la tolérance que l'on doit à l'industrie (1).

Si l'industrie a ses exigences, la propriété a ses droits; nous allons entendre ses réclamations. La cour de Douai avoue que les voisins doivent souffrir que la fumée se répande sur leurs fonds, mais ils ont le droit de réclamer si le propriétaire du bâtiment d'où sort la fumée fait un usage immodéré de son droit, ou si, au lieu d'une habitation ordinaire, il forme un établissement qui, par son exploitation, produit une fumée dommageable à l'héritage voisin (2). Rien de plus vrai au point de vue de la rigueur des principes; mais ne sommes-nous pas précisément dans une matière qui ne permet pas cette application rigoureuse du droit? N'est-ce pas aller trop loin de dire que tout établissement industriel doit réparation pour la fumée dommageable que ses cheminées répandent au loin? Il y a une restriction pour les propriétaires; il y en a une autre pour les industriels; les premiers doivent supporter davantage d'un établissement industriel que d'une habitation particulière; les autres doivent éviter les dommages qu'ils causent par toutes les précautions que la pratique et la science enseignent (3).

Si une usine répand plus qu'une fumée ordinaire, si ce sont des émanations nuisibles aux hommes et aux choses, il y a lieu à réparation. Ici nous rentrons dans le droit commun; l'industrie n'a pas le droit de porter atteinte à la santé des hommes et à la valeur des propriétés. Les fabriques de soude factice répandent des vapeurs qui altèrent les choses sur lesquelles elles s'étendent et par suite les déprécient; c'est comme une expropriation partielle, donc le droit des propriétaires à une réparation ne saurait être contesté (4). La cour de cassation a consacré ces principes, mais en termes qui sont, en partie du moins, trop absolus.

(1) Bruxelles, 14 février 1865 (*Pasicrisie*, 1866, 2, 163).

(2) Douai, 30 mai 1854 (Daloz, 1855, 2, 26).

(3) Arrêt de cassation du 27 novembre 1844 (Daloz, 1845, 1, 13).

(4) Arrêt d'Aix du 14 mai 1825, confirmé par un arrêt de rejet du 11 juillet 1826 (Daloz, au mot *Responsabilité*, n° 250, 1°).

Elle dit que « quels que soient les droits de la propriété, ils ne sauraient en autoriser un usage nuisible à la propriété d'autrui. » Prise à la lettre, cette maxime rendrait tout établissement industriel impossible et dans les villes et hors des villes. Mais la cour ajoute, et ceci est plus exact : « Celui qui établit sur son terrain, sans les précautions convenables pour en prévenir les inconvénients, des matières répandant des odeurs fétides, ne fait pas seulement usage de sa propriété; il propage et répand sur la propriété d'autrui des exhalaisons et des miasmes qui, dans certains cas, peuvent n'affecter que l'odorat, qui, dans d'autres, pourraient être nuisibles aux récoltes ou à la santé. » La cour applique, dans ce dernier cas, le principe du quasi-délit : tout fait de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer (1). On peut dire, en effet, qu'il y a faute quand les précautions nécessaires pour prévenir le dommage n'ont pas été prises. Mais quand elles l'ont été, il n'y a plus faute, bien qu'il puisse y avoir dommage, donc plus de quasi-délit. C'est dire qu'il faut laisser là les articles 1382 et 1383, et prendre comme point de départ non le préjudice causé, mais le droit lésé.

Par application de ces principes, il a été jugé que celui qui établit une fabrique de chapeaux auprès d'une blanchisserie est tenu de réparer le dommage qu'il cause à son voisin. Vainement dirait-il qu'il use de son droit; il lèse un droit égal au sien, et si cette lésion dépasse l'incommodité résultant du voisinage que chacun doit supporter, il y a lieu à réparation (2). Jugé encore que la simple vapeur d'eau peut léser le droit des voisins, quand elle y tombe sous forme de pluie, en mouillant le sol et les personnes qui s'y trouvent (3).

147. Le bruit étourdissant que font certaines industries, et surtout les machines qui fonctionnent dans les fabriques, excite plus de réclamations encore que la fumée. Il y a un bruit qu'il faut supporter, dit la cour de cassation;

(1) Arrêt de rejet du 8 juin 1857 (Daloz, 1857, 1, 293).

(2) Bruxelles, 20 juin 1831 (*Pasicrisie*, 1831, p. 160).

(3) Gand, 3 décembre 1863 (*Pasicrisie*, 1864, 2, 240).

l'exercice de bien des professions deviendrait impossible dans les villes, si l'on maintenait le droit des voisins dans toute sa rigueur. Mais, ajoute la cour, on ne peut méconnaître aussi que le bruit causé par une usine, lorsqu'il est porté à un degré insupportable pour les propriétés voisines, ne soit une cause légitime d'indemnité (1). Quand le bruit est-il supportable? quand ne l'est-il pas? Voilà certes une question de fait. Un propriétaire se plaint qu'une pompe établie pour l'usage d'une distillerie cause un bruit tellement aigu, que les locataires désertent sa maison. La cour décida qu'il n'y avait pas lieu à réparation; elle constate que le bruit de cette pompe pouvait être comparé à celui que faisait le marteau d'un forgeron; l'arrêt ajoute que le bruit résultant du travail des chaudronniers et des forgerons est bien plus fort et plus intense que celui que fait le piston d'une pompe; que ce bruit rentre donc dans les inconvénients que cause l'exercice de certaines industries et que les voisins doivent supporter (2).

En est-il de même du bruit que font les fabriques? La cour de Gand a décidé la question au profit de l'industrie, dans des termes très-absolus. Elle pose en principe que tout propriétaire a le droit de disposer de son fonds comme il lui plaît, quand même il en résulterait une incommodité ou un préjudice pour le voisin, pourvu que les actes légitimes de propriété qu'il fait sur son fonds ne soient point dictés par l'envie seule de nuire à autrui. Ce principe n'est pas exact, il ne tient aucun compte du droit des voisins; la cour admet seulement la restriction écrite dans les lois romaines pour la fumée épaisse et insalubre ainsi que pour tout autre objet que le propriétaire enverrait sur le fonds d'autrui; ces lois, dit l'arrêt, ne défendent pas à un propriétaire de faire du bruit dans sa maison, quoique le bruit se communique à la maison voisine. Si le jurisconsulte romain ne prévoit pas le bruit et le mal qui en résulte, c'est pour une excellente raison, c'est qu'à Rome il n'y avait pas de fabriques

(1) Arrêts de cassation du 27 novembre 1844 (Daloz, 1845, 1, 13) et de rejet du 26 février 1849 (Daloz, 1849, 1, 148); Paris, 18 mai 1860 (Daloz, 1860, 2, 116).

(2) Montpellier, 20 février 1850 (Daloz, 1850, 2, 56).

que l'on puisse comparer aux nôtres. La cour finit par conclure que le bruit causé par le mouvement des machines n'étant pas dû à la malice, il n'y a pas lieu à réparation. Elle ajoute néanmoins une considération de fait qui justifie sa décision, c'est que l'inconvénient n'était pas assez grave pour donner lieu à des dommages-intérêts. Cette conclusion n'est guère d'accord avec le principe mis en avant par la cour (1). Cela prouve qu'il importe d'établir des principes certains.

Il faut dire du bruit ce que nous avons dit de la fumée; il y a des précautions à prendre qui diminuent les inconvénients qu'en souffrent les voisins, surtout quand ce sont des hommes d'étude. Si le propriétaire de l'établissement qui occasionne le bruit n'a pas pris les précautions nécessaires, il est en faute et par suite responsable (2).

Les fabriques ne sont pas les seuls établissements qui troublent la tranquillité et le repos des voisins. Il y en a qui ne peuvent revendiquer ni nécessité ni utilité, et qui trop souvent deviennent une occasion de débauche et une école d'immoralité. Les bals publics sont d'ordinaire autorisés par l'administration locale, mais cette autorisation ne les met pas plus à l'abri d'une action en dommages-intérêts que les manufactures dangereuses, insalubres ou incommodes. Il a été jugé, et très-bien jugé, que le bruit produit par la musique a une intensité telle, que le sommeil des voisins en doit être interrompu pendant la plus grande partie de la nuit; et si cela arrive plusieurs fois par semaine, on ne dira pas que l'inconvénient qui en résulte est une de celles que les voisins doivent supporter (3).

148. Les principes que nous venons d'exposer s'appliquent-ils aussi aux établissements appelés dangereux, insalubres ou incommodes? Le décret du 15 octobre 1810 divise ces établissements en trois classes, suivant le degré de danger, d'insalubrité ou d'inconvénient qu'ils présentent pour les voisins. Une autorisation est nécessaire à ceux

(1) Gand, 18 avril 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 95). Comparez Lyon, 11 décembre 1846 (Daloz, 1848, 1, 122).

(2) Metz, 25 août 1863 (Daloz, 1864, 2, 111).

(3) Jugement du tribunal de Bruxelles du 27 juillet 1864 (Daloz, 1867, 3, 23).