

Table des matières

Avant-propos	3
Isabelle DURANT	
Troubles de voisinage : qui, comment et pour quoi ?	
Pascale LECOCQ	
Introduction	9
Section 1. Qui ?	10
§ 1. Des voisins	10
§ 2. Des immeubles voisins	12
§ 3. Des personnes ayant la jouissance d'immeubles voisins	14
§ 4. Des personnes tenues ou indemnisées personnellement	18
Section 2. Comment ?	20
§ 1. Compétence	20
§ 2. Ni trop tôt, ni trop tard	25
§ 3. L'autonomie de l'action fondée sur les troubles de voisinage	28
Section 3. Pour quoi ?	30
§ 1. Une juste et adéquate compensation : la quantité	30
§ 2. Une juste et adéquate compensation : la qualité	32
§ 3. Une juste et adéquate compensation : limites	35
§ 4. Compensation, plus-value et réceptivité	39

Travaux publics et indemnisation du dommage économique

Diane DÉOM et Corinne MOSTIN

Introduction	49
Section 1. Théorie des troubles de voisinage appliquée aux travaux publics	51
§ 1. Conditions	51
A. Notion de troubles de voisinage	51
B. Troubles de voisinage causés par les pouvoirs publics	52
§ 2. Indemnisation	55
A. Notion de compensation	55
B. Préjudice commercial	57
C. Appréciation	60
Section 2. La loi du 3 décembre 2005 instaurant une indemnité compensatoire de pertes de revenus en faveur des travailleurs indépendants victimes de nuisances dues à la réalisation de travaux sur le domaine public	61
§ 1. Présentation générale	61
A. Finalité et caractéristiques générales	61
B. Champ d'application <i>ratione materiae</i>	63
C. Subsidiarité et insertion dans le droit commun	65
§ 2. Le régime d'indemnisation	67
A. Les bénéficiaires	67
B. Les conditions requises	68
C. L'indemnité	71
§ 3. Aspects procéduraux	73
A. La procédure d'octroi	73
B. Les recours	75
§ 4. Aspects administratifs	77

A.	Le Fonds de participation	77
B.	Le financement du système	78
C.	La subrogation	81
D.	Les obligations administratives	83
§ 5.	Observations critiques en guise de conclusion	85
A.	Un nid à procès ?	85
B.	Faux remède ou premier progrès face à un mal véritable ?	87

Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction

Olivier JAUNIAUX

Introduction		91
Section 1.	Principe : exclusion du champ d'application <i>ratione personae</i>	92
Section 2.	Du recours possible de la victime sur pied de l'article 1382 du Code civil	96
Section 3.	De l'action en garantie du propriétaire-bâtitseur	98
§ 1.	Généralités introductives	98
§ 2.	Responsabilité de droit commun	99
§ 3.	Clause de garantie	105
Section 4.	De l' <i>in solidum</i>	109
Section 5.	De la situation du professionnel de la construction condamné par application d'une clause de garantie	114
Section 6.	De l'hypothèse particulière de la promotion initiée au départ d'une renonciation au droit d'accession	117
Section 7.	De la couverture d'assurance	123
§ 1.	Généralités introductives et limites de notre examen	123

§ 2.	L'assurance R.C. des entrepreneurs de construction	124
§ 3.	L'assurance tous risques chantier	126
§ 4.	L'assurance de responsabilité professionnelle des architectes	129
Conclusion		131
La médiation et les conflits de voisinage		
Pierre-Paul RENSON		
Introduction		135
Section 1. La médiation civile		136
§ 1.	Définition, distinctions et bref historique	136
§ 2.	Les trois types de médiation et la loi du 21 février 2005	141
§ 3.	Le champ d'application de la médiation	142
§ 4.	Le médiateur, sa formation, son rôle et son coût	145
§ 5.	La clause de médiation, la proposition et la décision de recourir à une médiation	154
§ 6.	Le processus de médiation	159
A.	Le contenu et la signature du protocole de médiation	159
B.	La confidentialité	159
C.	Les séances de médiation	162
D.	La fin de la médiation et l'homologation de l'accord intervenu	164
E.	La transcription de certaines décisions d'homologation	166
Section 2. Les troubles de voisinage		167
§ 1.	Les lacunes du Code civil et la théorie jurisprudentielle	167
§ 2.	La compétence	167
§ 3.	Le caractère autonome de l'action en compensation	169
§ 4.	Les acteurs du conflit	169
§ 5.	Le trouble	172

A.	Le voisinage et le caractère immobilier du trouble	172
B.	Origines du trouble : fait positif ou abstention	173
C.	Exigence d'un trouble né et actuel	174
D.	Critères de préoccupation et appréciation <i>in concreto</i> du trouble	175
§ 6.	La condamnation	177
A.	Réparation ou compensation du trouble ?	177
B.	Condamnation <i>in solidum</i>	178
§ 7.	Absence de caractère impératif ou d'ordre public de la théorie des troubles de voisinage	179
	Conclusions	179

