

# ARTICLE DE LA REVUE JURIDIQUE THÉMIS

*On peut se procurer ce numéro de la Revue juridique Thémis à l'adresse suivante :*

*Les Éditions Thémis*

*Faculté de droit, Université de Montréal*

*C.P. 6128, Succ. Centre-Ville*

*Montréal, Québec*

*H3C 3J7*

*Téléphone : (514)343-6627*

*Télécopieur : (514)343-6779*

*Courriel : [themis@droit.umontreal.ca](mailto:themis@droit.umontreal.ca)*

© Éditions Thémis inc.

Toute reproduction ou distribution interdite  
disponible à : [www.themis.umontreal.ca](http://www.themis.umontreal.ca)

# L'exercice du droit de propriété et les troubles de voisinage : petit Code (civil) de conduite à l'intention des voisins

Pierre-Claude LAFOND

## **Résumé**

*Sous le Code civil du Bas Canada, malgré l'absence de dispositions spécifiques les encadrant, les troubles de voisinage ont donné lieu à bon nombre de jugements relatant des conflits parfois hauts en couleurs. Se fondant sur l'extrapolation des principes généraux de responsabilité civile et sur l'application de diverses théories, les tribunaux empruntèrent plusieurs courants pour assurer le respect d'une jouissance paisible de la propriété foncière entre voisins, allant de la théorie de l'abus de droit à la théorie du risque social, en passant par l'excès de la mesure des inconvénients normaux*

## **Abstract**

*Under the Civil Code of Lower Canada, despite the absence of specific dispositions dealing with them, neighbourhood annoyances gave rise to a good number of cases involving sometimes highly colourful disputes. Founded on extrapolations from the general principles of civil responsibility and on the application of various theories, the courts followed several currents to ensure the respect of a peaceable right of enjoyment of real property among neighbours, moving from the theory on abuse of right to that on risk, by way of that on exceeding the normal measure of neighbourhood annoyances.*

---

Docteur en droit, avocat et professeur au Département des sciences juridiques de la Faculté de science politique et de droit de l'Université du Québec à Montréal. L'auteur remercie ses assistants de recherche, Mes Stéphane Grégoire et Lison Néel, pour leur précieuse aide apportée aux étapes de la recherche préliminaire et de la mise en forme finale du présent article. La recherche jurisprudentielle et la doctrine sont à jour au 1<sup>er</sup> juillet 1999.

*du voisinage. Par sa créativité et son audace, la jurisprudence québécoise prenait des allures de common law. Les débats soulevés ont fait couler beaucoup d'encre doctrinale, marquant l'intérêt des commentateurs pour cette inépuisable question de la coexistence pacifique de deux droits.*

*Depuis un peu plus de cinq ans, le Code civil du Québec apporte sa contribution à la solution du problème par le truchement de nouvelles règles gouvernant la conduite des voisins. Les commentaires du ministre de la Justice laissent entendre que certaines d'entre elles constituent ni plus ni moins que la codification de la jurisprudence et de la doctrine en matière de troubles de voisinage. Qu'est-ce à dire? Faut-il y voir la fin des querelles théoriques? Si codification il y a, quelles règles ont été codifiées?*

*Le présent article cherche à démontrer que les solutions proposées par le législateur, loin de briller par leur clarté, pèchent par la multiplication des règles et par l'absence d'harmonisation. À telle enseigne que les juristes qui ont à les étudier ou à les appliquer sont encore en droit de se demander si la théorie de la responsabilité sans faute existe dans le cercle restreint des troubles de voisinage. En cette période d'incertitude et de formation du droit de demain, l'auteur ajoute sa voix à celles déjà exprimées, en proposant une revue de la jurisprudence, antérieure et con-*

*Through its creativity and audacity, Quebecois jurisprudence took on the appearance of the common law. The debates raised spilled a lot of doctrinal ink, revealing commentators' interest in the inexhaustible question of the peaceable coexistence between rights.*

*For more than five years, the Civil Code of Quebec has brought its contribution to the resolution of the problem through the intervention of new rules governing the conduct of neighbours. The commentaries of the Minister of Justice made it understood that some of the rules constituted neither more nor less than the codification of jurisprudence and doctrine on neighbourhood annoyances. What does that mean? Does it mean the end of theoretical debates? If there was codification, which rules were codified?*

*The present article attempts to demonstrate that the solutions proposed by the legislator, clarity not being their strong point, sin through the multiplication of rules and the absence of harmonisation – so much so, that jurists who study and apply the rules are still entitled to ask themselves whether the theory of no-fault liability exists within the circumscribed circle of neighbourhood annoyances. In this period of uncertainty and of development of the law of tomorrow, the author adds his voice to those already raised by presenting a review of jurisprudence, old and*

*temporaire, et une analyse des nouvelles dispositions législatives pertinentes. Il conclut que le Code civil du Québec codifie effectivement les écoles jurisprudentielles et doctrinales appliquées avant son entrée en vigueur, et, au surplus, qu'il les codifie toutes. Le problème en reste un de cohérence.*

*new, and an analysis of the relevant new dispositions. He concludes that the Civil Code of Quebec actually codifies the jurisprudential and doctrinal schools existing prior to its implementation, and, moreover, that it codifies all of them. The problem remains one of coherence.*



## Plan de l'article

<b>Introduction</b> .....	231
<b>I. Les conditions de responsabilité pour trouble de voisinage</b> .....	235
A. Un contexte de voisinage (notion de « voisins ») .....	235
B. L'exercice du droit de propriété ou d'un droit de jouissance .....	238
C. Un inconvénient ou un dommage.....	240
1. La preuve d'un inconvénient ou d'un dommage .....	240
2. La nature de l'inconvénient.....	241
a. Inconvénient normal : devoir de tolérance .....	241
b. Inconvénient anormal .....	246
<i>i. Causé avec faute – Théorie de l'abus de droit</i> .....	246
– Intention de nuire (malice) .....	247
– Exercice de manière excessive et déraisonnable .....	251
<i>ii. Causé sans faute</i> .....	256
– Appuis jurisprudentiels et doctrinaux.....	256
– Contestation et défense d'une responsabilité sans faute en droit québécois .....	263
D. L'absence d'une défense d'intérêt sérieux et légitime .....	267
<b>II. Les sanctions envisageables</b> .....	270
A. L'injonction .....	270
B. L'action possessoire en complainte.....	272
C. La demande de dommages-intérêts .....	273
<b>Conclusion</b> .....	274



*Pour rendre la société commode, il faut que chacun conserve sa liberté [...] et on doit se souvenir qu'on incommode souvent, quand on croit ne pouvoir jamais incommoder.*

La Rochefoucauld,  
*Réflexions diverses*

Les théories de l'abus de droit et des troubles de voisinage sont nées de l'insuffisance du droit commun à résoudre les problèmes de la vie en communauté. Longtemps avant l'adoption du *Code civil du Québec*, la jurisprudence a élaboré diverses théories en matière de voisinage, selon lesquelles l'exercice du droit de propriété trouve ses limites dans le droit des autres et dans la finalité intrinsèque de l'institution du droit de propriété. Rousseau n'affirmait-il pas à son époque que « le droit de chaque particulier sur son propre fond[s] est toujours subordonné au droit que la communauté a sur tous »<sup>1</sup>?

En 1954, empreint de cette pensée, l'honorable juge Pratte rappelle que l'exercice du droit de propriété n'est pas absolu et énonce ce principe, alors d'avant-garde :

*Le droit pour le propriétaire d'user de sa chose comme il l'entend comporte l'obligation de ne pas exercer ce droit d'une manière qui empêche le voisin de jouir lui aussi de sa propriété.*<sup>2</sup>

Droit fondamentalement social, le droit de propriété contiendrait « en lui-même le germe de sa propre limitation »<sup>3</sup>.

Le trouble de voisinage survient lorsque le propriétaire pose des actes qui, légalement, restent dans les limites de son droit de propriété, et qui pourraient être qualifiés d'exercice régulier de son droit s'il n'en faisait usage dans le dessein de nuire à autrui ou d'une manière incompatible avec le droit des voisins. Il convient, en pareil cas, de parler d'**abus du droit de propriété**, bien

---

<sup>1</sup> Jean-Jacques ROUSSEAU, *Du contrat social*, Paris, Garnier-Flammarion, 1996, p. 58.

<sup>2</sup> *St-Louis c. Goulet*, [1954] B.R. 185, 191.

<sup>3</sup> Serge PICHETTE, « La relativité du droit de propriété », (1990) 24 *R.J.T.* 529, 533.



que le caractère logomachique de cette expression le déconseille puisque « le droit cesse là où l'abus commence »<sup>4</sup>.

L'**abus du droit de propriété** procède de deux façons. Abuser de son droit de propriété, ce peut être d'abord de l'exercer de manière à nuire à autrui, plutôt que pour en profiter soi-même dans le respect de la destination du droit. Dans une société de droit qui se respecte, personne ne devrait pouvoir user de ses droits de façon à nuire à autrui. Bien que l'exercice du droit de propriété constitue un acte licite en soi, lorsque son titulaire cause délibérément et **intentionnellement** un dommage à autrui, il devient un abus sanctionnable par les tribunaux (art. 7 C.c.Q., première partie).

L'abus peut aussi naître de l'**exercice excessif et déraisonnable** du droit de propriété, contrairement aux exigences de la bonne foi. Dans ce contexte, le comportement ne se révèle pas forcément malicieux et n'a pas pour but de nuire à autrui. Il demeure néanmoins fautif, négligent ou malhabile et son auteur doit être tenu responsable, quoique le dommage soit causé de manière **non intentionnelle** (art. 7 C.c.Q., seconde partie).

Enfin, le trouble de voisinage peut prendre place en l'absence de toute malice ou d'un comportement fautif ou excessif. Il survient alors lorsque, par le fait de l'exercice licite ou illicite de son droit, le propriétaire cause des **inconvenients anormaux** ou intolérables à son voisin (art. 976 C.c.Q.). On parle plus justement, dans ces circonstances, de **trouble de voisinage** que d'abus de droit<sup>5</sup>. Le propriétaire n'abuse pas de son droit, puisque aucun comportement fautif ne peut lui être reproché. Les tribunaux ne font pas toujours véritablement la distinction entre ces deux visions de ce qui constitue au fond la même réalité : la recherche de l'harmonie sociale dans la coexistence (parfois l'affrontement) de deux droits de propriété. Intrinsèquement et socialement, le droit de propriété comporte l'obligation de respecter le fonds d'autrui, de veiller à sa protection contre un débordement de l'exercice de

---

<sup>4</sup> Marcel PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, 3<sup>e</sup> éd., t. 1, Paris, L.G.D.J., 1939, n° 3057, p. 997. Voir aussi : Marquis de VAREILLES-SOMMIÈRES, « La définition et la notion juridique de la propriété », (1905) 4 *Rev. trim. dr. civ.* 443, 449.

<sup>5</sup> François FRENETTE, « Les troubles de voisinage », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (1999)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 145, à la page 146.

son propre droit et d'éviter de lui causer des dommages. Un exercice antisocial du droit de propriété irait à l'encontre de la finalité de l'institution et commande une sanction<sup>6</sup>.

Une des grandes nouveautés de la réforme du Code civil est la codification des applications de ces théories sous la forme de quatre dispositions applicables dans le contexte du voisinage (art. 7, 976, 990 et 991 C.c.Q.). Ces nouvelles dispositions en matière de voisinage reconnaissent les trois approches présentées ci-dessus. Une analyse montre qu'elles reposent en fin de compte sur deux fondements juridiques : d'une part, le régime traditionnel de la responsabilité civile édifié sur le concept de la faute, intentionnelle ou non (art. 1457 C.c.Q.), dans lequel s'inscrivent les deux premiers exemples, et, d'autre part, la théorie des risques, connue également sous la désignation de l'exercice antisocial du droit de propriété élaborée par Josserand (art. 976 C.c.Q.). D'aucuns, tel Jean-Louis Baudouin, y voient là, au fond, l'expression d'une même réalité :

*On peut se demander cependant s'il ne revient pas au même de dire que l'auteur est responsable s'il utilise son droit contrairement à sa destination sociale, ou que l'auteur est en faute si l'exercice de son droit est antisocial.*

[...]

*La question de savoir si l'abus de droit est basé ou non sur la faute reste un peu artificielle. On peut, en théorie juridique, prétendre qu'utiliser son droit de propriété et causer préjudice au voisin est une faute en soi, une faute objective. On peut aussi soutenir que l'utilisation du droit de propriété emporte un risque pour les autres propriétaires. Si ce risque se réalise, indépendamment du caractère fautif ou non de l'acte, il doit donner naissance à compensation lorsque les inconvénients normaux ont été dépassés. C'est à cette dernière façon de voir que nous nous rallions.<sup>7</sup>*

Nous respectons cette opinion qui, en plus d'avoir le mérite d'évacuer le débat de l'existence ou non d'une responsabilité sans

---

<sup>6</sup> Louis JOSSERAND, *De l'abus des droits*, Paris, Rousseau, 1905, pp. 19-21; Louis JOSSERAND, *De l'esprit des droits et de leur relativité*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1939, p. 395.

<sup>7</sup> Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, n<sup>os</sup> 182 et 197, pp. 126 et 136; voir aussi : *Plante* c. *Nutrichef Ltée*, [1990] R.R.A. 627 (C.Q.); Juliana KARILA de VAN, « Le droit de nuire », (1995) 94 *Rev. trim. dr. civ.* 533, 541.

faute en droit québécois, nous semble très attrayante par sa logique et par ses applications. Dans la mesure où la responsabilité découle soit du manquement au « devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent » à chaque personne<sup>8</sup>, soit de la violation du principe selon lequel « toute personne a droit à la jouissance paisible [...] de ses biens »<sup>9</sup>, on peut effectivement considérer le manquement aux obligations de bon voisinage ou l'exercice antisocial du droit de propriété comme un exemple de comportement fautif. Mais alors, comment apprécier le comportement de l'auteur du dommage en l'absence de toute faute? Ne paraît-il pas sophistique ou pour le moins ennuyeux de traiter de faute, là où le propriétaire a fait preuve de prudence et a respecté toutes les normes prescrites par l'administration?

Personnellement, de concert avec les professeurs Carbonnier et Popovici<sup>10</sup>, nous préférons voir dans l'article 976 C.c.Q. la reconnaissance (implicite) d'une responsabilité sans faute fondée sur la loi et sur les usages locaux. Le regard de l'exégète de cette disposition doit être posé non pas sur le comportement du voisin, sur sa faute en somme, mais *sur l'inconvénient effectivement subi*. Le doyen Carbonnier propose la vision à suivre : « [l]e *principe* n'est point l'obligation de réparer les inconvénients anormaux, mais bien l'obligation de *supporter* les inconvénients normaux. Là est l'idée maîtresse de la communauté de voisinage »<sup>11</sup>.

À partir de ce principe d'interprétation, tout s'éclaire. L'article 976 édicte un régime de responsabilité indépendant de la faute dans lequel l'accent doit être mis sur la *mesure des inconvénients causés*. Si le voisin a « l'obligation de supporter les inconvénients normaux », force est de conclure qu'il n'est pas tenu de subir les inconvénients anormaux et que l'auteur du trouble doit être déclaré responsable, le cas échéant. N'entretenant aucun rapport avec le comportement de l'auteur du dommage, il n'est pas nécessaire de prouver la faute pour invoquer son application. Par ailleurs, la présence d'une faute ne saurait exclure son application;

---

<sup>8</sup> Art. 1457 C.c.Q.

<sup>9</sup> *Charte des droits et libertés de la personne*, L.R.Q., c. C-12, art. 6.

<sup>10</sup> Jean CARBONNIER, *Droit civil*, t. 3, « Les biens », 12<sup>e</sup> éd., Paris, P.U.F., 1988, n° 59, p. 264; Adrian POPOVICI, « La poule et l'homme : sur l'article 976 C.c.Q. », (1997) 99 *R. du N.* 214, 217, 220, 222 et 231.

<sup>11</sup> *Id.*

bien qu'on puisse en faire la preuve, elle n'est tout simplement pas nécessaire<sup>12</sup>.

Suivant cette logique, quatre situations peuvent se présenter dans un contexte de voisinage :

- 1° un inconvénient normal, causé sans la faute du voisin;
- 2° un inconvénient normal, causé par le voisin avec l'intention de nuire;
- 3° un inconvénient anormal, causé par le voisin de manière fautive;
- 4° un inconvénient anormal, causé en l'absence de toute faute du voisin.

Plutôt que de présenter l'état du droit en fonction de la nature des régimes de responsabilité (avec faute, sans faute), nous avons choisi d'adopter une présentation axée sur ces différents contextes. Mais afin d'envisager le traitement de ces possibilités, il importe d'établir un cadre général d'analyse et d'examiner les conditions de la responsabilité pour trouble de voisinage (I). Suivront les sanctions envisageables en cas de responsabilité (II).

## **I. Les conditions de responsabilité pour trouble de voisinage**

La responsabilité du propriétaire pour abus de droit ou trouble de voisinage trouve son application exclusivement entre voisins (A). Encore faut-il, de plus, que le trouble résulte de l'exercice du droit de propriété (B). Enfin, la victime doit faire la preuve d'un inconvénient, c'est-à-dire d'un dommage (C). Même en présence de tous ces éléments, la responsabilité n'est pas forcément acquise; dans certains cas, une défense d'intérêt sérieux et légitime peut être recevable (D).

### **A. Un contexte de voisinage (notion de « voisins »)**

D'un point de vue conceptuel, les troubles de voisinage ne peuvent naître qu'entre voisins. Comme se plaît à l'énoncer le professeur Lamontagne, citant Ambrose Bierce, un voisin se

---

<sup>12</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 10, 217 et 247.

conçoit comme une « [p]ersonne qu'on nous demande d'aimer comme nous-mêmes, et qui fait tout ce qu'il peut pour nous faire désobéir »<sup>13</sup>.

L'article 976 C.c.Q. évoque précisément une situation de voisinage. Ce concept comporte une dimension géographique. Sans être nécessairement contigus, les fonds voisins doivent être situés à proximité l'un de l'autre<sup>14</sup>. La Cour supérieure a déjà accordé une interprétation très extensive à la notion de « voisins » et a considéré la doctrine des troubles de voisinage dans un contexte où les deux parties se trouvaient à 1,5 kilomètre de distance l'une de l'autre<sup>15</sup>.

En outre, le concept de propriétaires voisins doit être compris dans toutes les modalités du droit de propriété. Par conséquent, les règles du voisinage sont applicables dans les contextes de la copropriété, qu'elle soit divisée ou indivise, et de la propriété superficière. Pour prendre ce dernier exemple, le tréfoncier et le propriétaire superficière sont considérés comme des voisins et se doivent mutuellement le respect de leurs droits.

Bien qu'il s'insère dans un chapitre qui a pour titre « Des règles particulières à la propriété immobilière », l'article 976 C.c.Q. ne fait aucunement référence aux notions de propriété ou de propriétaire, se contentant de s'adresser aux « voisins ». Une interprétation large de cette disposition et la conformité à la tradition juridique conduisent à l'appliquer non seulement à tous ceux qui ont un droit réel dans le fonds, mais également à toute personne qui exerce un droit de jouissance du fonds, tels le possesseur et le détenteur<sup>16</sup>. Le cas du locataire est expressément prévu aux articles 1859 à 1861 C.c.Q.

Se pose alors le problème des dommages causés par un entrepreneur exécutant des travaux sur le fonds voisin ou à proximité. La mesure de tolérance édictée à l'article 976 C.c.Q. ne

---

<sup>13</sup> Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 255.

<sup>14</sup> *Carey Canadian Mines Ltd. c. Plante*, [1975] C.A. 893, 899.

<sup>15</sup> *Théâtre du Bois de Coulonge Inc. c. Société nationale des Québécois et des Québécoises de la capitale Inc.*, [1993] R.R.A. 41 (C.S.).

<sup>16</sup> *Landry c. Landry*, [1994] R.D.I. 431 (C.S.) (titulaires d'un droit de passage); *Cauchon c. Pelletier*, J.E. 98-1889 (C.Q.) (locataires); A. POPOVICI, *loc.cit.*, note 10, 241 et 242; *contra* : F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 5, à la page 147.

saurait s'appliquer à cette situation, l'entrepreneur ne constituant pas à proprement parler un « voisin » et n'exerçant pas non plus un droit de jouissance<sup>17</sup>. Ce dernier peut cependant être tenu responsable dans le cadre du régime général de l'article 1457 C.c.Q., dans la mesure où l'on arrive à démontrer une faute de sa part.

Les tribunaux ont parfois confondu le régime applicable en pareille situation. C'est le cas d'une décision rendue par la Cour d'appel, l'arrêt *Dumas Transport Inc. c. Cliche*<sup>18</sup>. En l'espèce, un hôpital faisait déneiger son terrain de stationnement par une entreprise à des heures tardives. S'étant plaint du bruit qui l'empêchait de dormir paisiblement, Cliche intente un recours devant le tribunal. L'entreprise de déneigement est trouvée responsable, même en l'absence de faute de sa part, au motif qu'elle faisait subir aux occupants des propriétés voisines des inconvénients considérables qu'elle aurait pu éviter en travaillant le jour. Le tribunal arrête sa décision sur l'utilisation anormale d'une propriété voisine et sur les articles 406 et 1053 C.c. (aujourd'hui 947 et 1457 C.c.Q.).

La portée de ce jugement demeure équivoque. La compagnie défenderesse n'étant pas propriétaire de l'hôpital ni du terrain de stationnement y attenant, on comprend mal qu'on puisse invoquer la théorie de l'abus du droit de propriété ou des troubles de voisinage pour tenir responsable une entreprise de services. Le jugement ne fournit aucun élément laissant croire que la défenderesse a pris lieu et cause au nom du propriétaire de l'hôpital. Les principes traditionnels de responsabilité civile extracontractuelle suffisaient largement à condamner l'entreprise fautive, sans allusion aux notions de droit des biens. En admettant que ces principes ne justifiaient pas à eux seuls une déclaration de responsabilité, l'emprunt de la notion d'abus du droit de propriété restait inapproprié dans les circonstances.

---

<sup>17</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 10, 243-245.

<sup>18</sup> [1971] C.A. 160, commenté par François FRENETTE, « Chronique de droit des biens », (1973) 4 *R.G.D.* 91, 95-1020; voir aussi : *St-Louis c. Goulet*, précité, note 2; *Beauregard c. Martin*, [1971] C.S. 362, commenté par F. FRENETTE, *id.*, 95-102; *Éditions Le Canada Français Ltée c. Brault & Bisailon (1986) Inc.*, [1993] R.R.A. 272 (C.S.) (en appel); *Martin c. Chicoutimi (Ville de)*, [1992] R.R.A. 779 (P.C.) (passage de camions d'un entrepreneur pour le développement d'un nouveau quartier).

Dans les années 50, un jugement similaire fut rendu par la Cour d'appel dans *St-Louis c. Goulet*<sup>19</sup>, où des entrepreneurs généraux d'une opération de destruction d'un immeuble ont été jugés responsables des dommages causés aux fonds voisins, au motif qu'ils étaient tenus, à leur égard, à la même obligation que le propriétaire lui-même. Le tribunal ajoute qu'ils étaient maîtres des lieux pendant la durée du contrat et, qu'en conséquence, leur obligation était celle d'un voisin. Force est de convenir que ce jugement ne résiste guère non plus à l'analyse critique. On comprend mal le lien qui puisse exister entre la théorie du risque lié à l'exercice du droit de propriété et la qualité d'entrepreneur<sup>20</sup>. En l'espèce, le propriétaire du fonds n'était pas poursuivi. L'explication que fournit le juge Pratte sur l'identité d'obligation du propriétaire et des entrepreneurs quant à la protection des fonds voisins reste mal articulée et peu convaincante.

L'approche retenue par la jurisprudence récente<sup>21</sup>, qui consiste à considérer qu'en pareilles circonstances le propriétaire permet à des tiers d'abuser de son droit de propriété à sa place, nous paraît beaucoup mieux fondée et semble constituer une justification plus recevable de la responsabilité du propriétaire. Le propriétaire poursuivi pour troubles de voisinage pourrait ainsi mettre en cause ou appeler en garantie l'entrepreneur fautif. À notre avis, il s'agit du meilleur moyen pour atteindre le véritable responsable du dommage.

## **B. L'exercice du droit de propriété ou d'un droit de jouissance**

L'exercice du droit de propriété à la source du trouble de voisinage peut prendre l'allure soit d'un usage abusif ou inconsideré, soit de la construction d'un bien constituant une source d'ennui, soit de la destruction d'un autre bien.

Pour exister, la responsabilité civile exige la preuve d'un *lien de causalité* entre le dommage et l'acte fautif. Il est essentiel que le comportement fautif du propriétaire soit la cause du dommage. Il importe, en outre, que ce comportement soit lié à l'exercice du

---

<sup>19</sup> *St-Louis c. Goulet*, précité, note 2.

<sup>20</sup> F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 18, 101.

<sup>21</sup> *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, [1997] R.D.I. 45 (C.S.).

droit de propriété ou du droit de jouissance, sinon il ne saurait être question de trouble de voisinage<sup>22</sup>. Ainsi, un propriétaire ne peut être tenu responsable de l'effondrement du mur privatif de son voisin en raison des travaux d'excavation effectués sur son propre terrain, s'il est démontré que ces travaux ne constituent pas la cause de cet effondrement, mais uniquement l'occasion, la véritable cause étant la vétusté du mur en question<sup>23</sup>.

L'exigence d'un lien avec l'exercice du droit de propriété pose incidemment la question de l'accident. En l'absence d'un tel lien, tout au plus s'agit-il d'un accident ou d'un délit qui obéit aux règles d'usage de la responsabilité en cette matière. Dans cette hypothèse, les règles relatives à l'exercice du droit de propriété n'ont plus lieu de s'appliquer. L'application du principe de l'article 1457 C.c.Q. suffit à établir la responsabilité de celui qui n'est plus considéré comme un simple voisin, mais comme une personne qui manque à son devoir de respecter les règles de conduite qui s'imposent à elle.

L'accident peut se définir comme un dommage isolé, non répétitif, qui dépasse la mesure de tout inconvénient de voisinage, que celui-ci soit normal ou non. Sa nature transcende toute relation de bon voisinage pour entrer dans une sphère sociale beaucoup plus large. On peut prendre l'exemple du chien qui mord, de la balle qui frappe le visage de plein fouet, de la bombe qui explose ou de l'incendie causé par le barbecue ou le foyer du voisin<sup>24</sup>. Le trouble de voisinage exige, en revanche, une certaine dose de récurrence qui caractérise précisément les rapports entre voisins<sup>25</sup>.

Le fait que le dommage soit causé par le voisin ou par un bien dont il a la garde n'a, de plus, aucune pertinence; seule importe la gravité et le caractère soudain de l'événement, lequel pourrait être causé par n'importe qui d'autre que le voisin. Le voisin devient alors l'auteur du dommage et la victime, l'« autrui » de l'article 1457 C.c.Q. Ainsi aurait-on dû raisonner dans *St-Louis* c.

---

<sup>22</sup> F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 5, à la page 148.

<sup>23</sup> *Godbout* c. *Entreprises J.G.F. Fiore Inc.*, J.E. 94-1814 (C.S.).

<sup>24</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 10, 239; voir aussi : F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 5, à la page 148.

<sup>25</sup> *Id.*



*Goulet*<sup>26</sup>. L'incendie originant de la propriété du voisin et s'étant propagé aux autres n'était rien d'autre qu'un accident soumis aux règles du droit commun, et non un inconvénient du voisinage résultant de l'exercice abusif du droit de propriété.

### C. Un inconvénient ou un dommage

La preuve d'un inconvénient ou d'un dommage est naturellement préalable à toute responsabilité (1). Ce n'est qu'une fois cet exercice accompli que la responsabilité de l'auteur du trouble peut être établie, laquelle varie en fonction de la nature de l'inconvénient subi (2).

#### 1. La preuve d'un inconvénient ou d'un dommage

Pour qu'un tribunal accepte de considérer l'éventualité d'un trouble de voisinage, le demandeur doit faire la preuve qu'il a subi un dommage sérieux<sup>27</sup>. À défaut d'une telle preuve, sa demande reste purement théorique et ne peut fonder une action en justice, faute d'intérêt suffisant.

À plusieurs reprises, la Cour supérieure a dû rejeter la requête en injonction d'un propriétaire au motif que celui-ci n'avait subi aucun dommage réel et sérieux découlant du comportement de son voisin. La première affaire concerne un fermier qui se plaignait de l'arrivée fréquente et inopinée de balles en provenance du terrain de golf voisin<sup>28</sup>. La preuve a révélé qu'au moment de la requête, il n'exploitait plus sa terre depuis douze ans et, qu'au surplus, son travail l'amenait à être absent durant la saison de golf.

Dans le deuxième cas, un propriétaire reprochait à son voisin d'avoir construit un bâtiment ayant pour conséquence de priver ses roses de soleil<sup>29</sup>. Là non plus, la Cour n'y vit pas de preuve de dommage sérieux, le droit à l'ensoleillement n'étant pas reconnu dans notre droit.

---

<sup>26</sup> Précité, note 2.

<sup>27</sup> *Michaud* c. *Lesné*, J.E. 98-2038 (C.S.); Ronald COHEN, « Nuisance: a Proprietary Delict », (1968) 14 *R.D. McGill* 124, 129 et 130.

<sup>28</sup> *Pilon* c. *St-Janvier Golf & Country Club*, [1975] C.S. 975, [1976] R.P. 8.

<sup>29</sup> *Boisjoli* c. *Goebel*, [1982] C.S. 1.

Dans une troisième affaire, un propriétaire se plaignait de l'érection d'une clôture par son voisin, alléguant que celle-ci excédait la hauteur permise par la réglementation municipale. Le tribunal déclara qu'une telle contravention ne donne pas en soi ouverture à un recours fondé sur le trouble de voisinage. En l'absence de preuve d'un préjudice réellement subi par le propriétaire, l'action fut rejetée<sup>30</sup>.

Il ne suffit pas d'alléguer un préjudice; encore faut-il le prouver (art. 2803 C.c.Q.). L'action d'une association de résidents qui se plaignaient du bruit causé par le passage de motoneiges près de leurs résidences a été rejetée, notamment parce qu'aucune preuve technique de décibels n'avait été présentée pour établir le caractère objectivement intolérable du bruit à la source du litige<sup>31</sup>.

## **2. La nature de l'inconvénient**

La responsabilité de l'auteur du dommage est surtout fonction de la nature de l'inconvénient, selon qu'il est qualifié de normal (a) ou d'anormal (b). L'ensemble de la jurisprudence en cette matière apparaît plutôt désordonné; plusieurs jugements, bien que justes dans leurs conclusions, confondent les concepts applicables ou négligent de préciser le fondement du recours. Nous proposons une structure analytique qui, nous l'espérons, permet de les situer dans un contexte approprié afin de mieux les apprécier.

### **a. Inconvénient normal : devoir de tolérance**

L'article 976 C.c.Q. pose le principe directeur en cette matière :

*Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.*

---

<sup>30</sup> Dupré c. Germain, [1996] R.D.I. 388 (C.S.).

<sup>31</sup> Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis, [1996] R.J.Q. 2370, 2387 et 2389 (C.S.).

Comme on peut le constater, le principe n'est pas tant orienté vers l'obligation de réparer les inconvénients anormaux, que vers celle de supporter les inconvénients *normaux*<sup>32</sup>.

Le devoir de tolérance s'applique entre voisins lorsque l'inconvénient subi peut être qualifié de « normal ». La mesure de cette qualification est *objective* et doit s'apprécier en regard des trois critères d'appréciation énoncés dans la disposition : la *nature des fonds*, leur *situation* et les *usages locaux*. Comme l'exprimait la Cour d'appel au siècle dernier, « [l]a loi ne dit pas quels sont ces actes de tolérance, mais les usages de la vie journalière les font assez connaître »<sup>33</sup>.

Il est loin d'être assuré que le degré de tolérance soit facilement déterminable d'une espèce à l'autre, et force est de conclure que les tribunaux jouissent d'un très large pouvoir d'appréciation pour l'établir<sup>34</sup>.

De façon expresse, cette disposition impose aux voisins une obligation de tolérance réciproque. Implicitement, elle confère en quelque sorte le « droit de nuire »<sup>35</sup> à son voisin, dans les limites de ce qui est tolérable. C'est donc dire qu'elle apporte une limite au principe de la responsabilité civile du régime commun en empêchant le voisin de poursuivre en justice l'auteur de l'inconvénient. Comme l'énonce le professeur Popovici, ce qu'une personne ne tolérerait pas d'un étranger, la loi l'enjoint de le tolérer d'un voisin<sup>36</sup>. Il lui est toujours permis de se plaindre, les discussions et les négociations étant, fort heureusement, conseillées entre voisins (pourvu qu'elles demeurent civilisées).

Dans ce contexte, *il n'y a pas lieu de rechercher la faute*, celle-ci n'ayant aucune pertinence dans l'évaluation de la qualité du dommage ou de la mesure de la tolérance. À la limite, le voisin pourrait volontairement se faire l'auteur d'un comportement dérangeant; tant que cet inconvénient demeure « normal » et dans

---

<sup>32</sup> J. CARBONNIER, *op.cit.*, note 10, p. 264.

<sup>33</sup> *St-Charles c. Doutre*, (1874) L.C.J. 253 (B.R.).

<sup>34</sup> F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 5, à la page 149.

<sup>35</sup> J. KARILA de VAN, *loc. cit.*, note 7, 540-543.

<sup>36</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 10, 226, 227, 235 (note 57), 249, 250, 252 et 253.

les limites de la tolérance, aucune responsabilité ne peut en découler<sup>37</sup>.

À cet égard, la Cour d'appel a débouté de son action un propriétaire qui concluait à l'enlèvement des pigeonniers se trouvant sur le terrain de son voisin, prétextant la saleté amenée par les oiseaux et leur roucoulement tapageur<sup>38</sup>. Le tribunal jugea le motif de la plainte frivole puisque les actes du voisin n'atteignaient pas un certain degré de gravité. Exprimé en d'autres termes, l'inconvénient étant normal, il se devait d'être toléré.

De même, les ennuis causés par l'aménagement d'une sortie pour les autobus scolaires dans une rue résidentielle font partie des inconvénients normaux et inévitables de la vie en société, compte tenu de la situation des fonds et des usages de la collectivité<sup>39</sup>. La proximité d'une école ou d'un collège fait partie des inconvénients urbains que les voisins doivent subir. Il en est de même des inconvénients liés à la proximité de l'exploitation d'un lieu d'enfouissement des déchets<sup>40</sup> ou au bruit et aux odeurs occasionnés par leur enlèvement hebdomadaire<sup>41</sup>. Au chapitre des odeurs, un sort identique a été réservé relativement aux travaux de réfection des planchers de la maison voisine à la résine époxy<sup>42</sup>. En achetant une maison mitoyenne, les parties en acceptent certains inconvénients.

Les problèmes causés par le bruit sont fréquents dans les relations de voisinage et donnent lieu à une jurisprudence abondante. Ainsi, il a été jugé que le bruit d'une intensité de 52 décibels causé par une thermopompe située à proximité de la limite des terrains ne dépasse pas les inconvénients ordinaires du voisinage (le niveau permis dans une zone résidentielle-commerciale étant de 55 dB(A) le jour et de 50 dB(A) la nuit)<sup>43</sup>. Ne dépasse pas

---

<sup>37</sup> *Id.*, 250.

<sup>38</sup> *De Angelis c. Payette*, J.E. 80-276 (C.A.); voir aussi : *Sylvestre c. Lapierre*, [1979] C.A. 268 (abeilles d'un rucher).

<sup>39</sup> *McNamara c. Congrégation des soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie*, J.E. 95-388 (C.S.).

<sup>40</sup> *Archambault c. Construction Bérou Inc.*, [1992] R.J.Q. 2516 (C.S.).

<sup>41</sup> *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, J.E. 99-584 (C.S.)

<sup>42</sup> *Claveau c. Lebleu*, [1994] R.D.I. 521 (C.Q., p.c.)

<sup>43</sup> *Ljubisic c. Caucci*, [1992] R.D.I. 548 (C.S.); *Pietroniro c. Lévesque*, [1998] R.D.I. 411 (C.S.); *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, précité, note 41 (construction d'une épicerie).

non plus cette mesure le bruit occasionné par la présence d'un chantier de construction, au demeurant temporaire<sup>44</sup>.

Au même effet, il a été jugé que la pratique de la motoneige sur les lacs gelés dans les portions plus septentrionales du Québec fait partie des usages locaux avec lesquels les résidents riverains doivent composer, compte tenu de la situation de leurs fonds<sup>45</sup>. Dans une affaire similaire, pour déterminer ce qui constitue une nuisance, la Cour supérieure rejette le critère de la « paix de la campagne » au profit de celui de la « paix relative »<sup>46</sup>. Même en contexte rural, les voisins doivent tolérer les bruits ambiants qui constituent les inconvénients normaux et acceptables du milieu, y compris ceux produits par l'exploitation d'une piste de course automobile! De quoi faire mentir n'importe quel poète à propos des charmes bucoliques et du calme champêtre.

La tenue d'un événement exceptionnel, tel un spectacle sur une place publique, justifie les dommages causés par le dépassement d'un niveau sonore normal, sans pour autant le rendre inacceptable, exorbitant ou antisocial<sup>47</sup>.

En matière environnementale, dans un litige intervenu entre un propriétaire d'habitation et une entreprise d'exploitation d'un port de mer duquel s'échappait des poussières de bauxite et de charbon salissant les propriétés avoisinantes, la Cour provinciale débouta le demandeur de son action au motif que sa propriété se situait dans une **zone industrielle** et que la défenderesse n'avait pas excédé la mesure des obligations ordinaires du voisinage dans les circonstances<sup>48</sup>. Le tribunal ne manque pas de préciser que cette mesure atteint un degré supérieur à celle d'une zone résidentielle, et que ses habitants doivent en accepter les risques normaux. Dans une affaire similaire, il a été statué que le propriétaire qui vit près du **centre industriel** de la ville n'a pas droit à une compensation pour les dommages causés par les émanations

---

<sup>44</sup> *Bergeron c. Beurivage Construction Ltée*, J.E. 82-357 (C.Q., p.c.).

<sup>45</sup> *Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis*, précité, note 31, 2389.

<sup>46</sup> *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada Inc.*, J.E. 96-1552 (C.S.).

<sup>47</sup> *Théâtre du Bois de Coulange Inc. c. Société nationale des Québécois et des Québécoises de la capitale Inc.*, précité, note 15.

<sup>48</sup> *Girard c. Saguenay Terminals Ltd.*, [1973] R.L. 264 (C.Q., p.c.).

de gaz nauséabonds et la fumée, ni par le dépôt de particules et de liquide huileux dégagés par les industries environnantes<sup>49</sup>. L'activité de ces industries ne constitue pas une nuisance mais un inconvénient raisonnable que les proches voisins doivent subir.

Une décision rendue également en matière de pollution sonore illustre la différence de mesure entre un environnement rural et un environnement urbain<sup>50</sup>. En l'espèce, le litige opposant Lavoie-Thibaudeau à Côté prenait place en milieu rural. Des propriétaires se plaignaient du bruit résultant de l'utilisation des ventilateurs de deux silos à grains installés sur le terrain voisin, à proximité de la ligne de division. Après avoir déclaré que les normes sonores en milieu rural n'ont pas encore été arrêtées, la Cour d'appel rejeta la demande en injonction des requérants au motif que les agriculteurs voisins faisaient un usage normal de leur droit de propriété, qu'ils avaient collaboré à atténuer le bruit et n'avaient démontré aucune intention malicieuse à l'endroit des requérants. Aucun comportement excessif et déraisonnable ne pouvait donc leur être reproché. De là à conclure que les propriétaires voisins de terrains exploités à des fins d'agriculture doivent supporter les inconvénients qui en résultent, il n'y a qu'un pas.

Ce principe de tolérance est d'ailleurs codifié *en matière agricole* par l'interdiction de poursuites en dommages-intérêts ou en injonction contre l'exploitant d'une ferme d'élevage d'animaux ou d'un établissement de production animale, sauf le cas d'une faute intentionnelle ou grossière et sauf le cas des droits acquis<sup>51</sup>. Le droit commun s'aligne ici sur les lois particulières.

---

<sup>49</sup> *Aubertin c. Montreal, Light, Heat and Power Cons.*, (1936) 42 R.L.n.s. 424 (C.S.); mais voir, en matière de bruit : *Pilon c. Aerospace Welding Inc.*, J.E. 97-1210 (C.S.).

<sup>50</sup> *Lavoie-Thibodeau c. Côté*, BDI-89-172 (C.A.).

<sup>51</sup> *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1, art. 100; *Turcotte c. Pouliot*, [1990] R.R.A. 760 (C.A.); Louis-A. CORMIER et Louis-V. SYLVESTRE, *Loi sur la protection du territoire agricole - Commentaires, décisions et jugements*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1980 et mise à jour, pp. 795 et 796.

## **b. Inconvénient anormal**

Dans l'hypothèse où l'inconvénient excède la limite de la tolérance et devient anormal, le devoir de tolérance prescrit à l'article 976 C.c.Q. cesse de s'appliquer. Le voisin peut dès lors être tenu responsable du trouble causé.

Le régime de responsabilité diffère selon que le trouble résulte du comportement fautif du voisin (*i*) ou qu'il est commis en l'absence de toute faute (*ii*).

### **i. Causé avec faute – Théorie de l'abus de droit**

Dans le cas où le dommage prend sa source dans le comportement fautif du voisin, la théorie de l'abus de droit trouve son application. Dorénavant codifiée à l'article 7 C.c.Q., celle-ci s'énonce comme suit :

*Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.*

Le droit de propriété ne saurait être utilisé dans le seul but de nuire à son voisin.

En 1939, lors du Congrès Henri Capitant, Jacques Perreault déclare que l'abus de droit ne désigne pas une nouvelle source d'obligations, mais un sous-groupe de délits et de quasi-délits<sup>52</sup>. Les principes traditionnels de responsabilité civile reçoivent en cette matière leur pleine application. En effet, cette théorie puise dans le régime commun la notion de comportement fautif qui sert à établir l'existence d'un abus de droit et les sanctions applicables, le cas échéant. La responsabilité du propriétaire repose sur l'article 1457 C.c.Q., c'est-à-dire sur le non-respect de son devoir d'éviter de faire usage de son droit de propriété de façon à nuire à autrui ou à lui causer préjudice<sup>53</sup>. En cas de contravention à l'article 7 C.c.Q., un commentateur est d'avis qu'il serait également

---

<sup>52</sup> Jacques PERREAULT, « Interventions », dans *Premier congrès international de l'Association Henri Capitant pour la culture juridique française*, Québec/Montréal, tenu du 2 au 25 août 1939, Montréal, Desmarais, 1940, pp. 791-793.

<sup>53</sup> *Coriveau c. Bissonnette*, [1992] R.R.A. 843, 847 (C.A.); *Gauthier c. Roy*, [1999] R.D.I. 87 (C.S.).

possible d'invoquer directement la sanction de l'article 1607, sans passer par l'article 1457<sup>54</sup>.

Pourtant, bien que, sur le plan de l'application, elle entretienne des rapports étroits avec le régime de la responsabilité civile, la doctrine de l'abus de droit s'en distingue au plan conceptuel. Le comportement de l'auteur du dommage n'est pas apprécié principalement à la lumière de la faute, mais sous l'angle de la finalité de l'exercice du droit. Voici comment s'exprime le ministre de la Justice dans ses commentaires :

*Car l'abus n'est ni une simple erreur ni une négligence : il survient lorsqu'un droit, dont la licéité n'est pas mise en cause, dont l'exercice normal est pleinement légitime, est mis en œuvre d'une manière contraire aux exigences de la bonne foi. L'abus existe donc parce que cet exercice, en cherchant à nuire, ne respecte pas le domaine d'exercice des droits d'autrui ou parce que la manière étant excessive et déraisonnable, elle vient rompre le jeu d'équilibre entre les droits des uns et des autres.*<sup>55</sup>

De la loi et de la jurisprudence, deux orientations se dessinent plus ou moins clairement : l'*intention de nuire*, d'une part et, d'autre part, le *comportement ou l'exercice excessif et déraisonnable*. La recherche de l'élément fautif s'attache à l'une ou à l'autre de ces orientations<sup>56</sup>.

Dans le premier cas, la malice doit être prouvée; dans le second, la preuve d'un exercice excessif *et* déraisonnable du droit de propriété, contraire aux exigences de la bonne foi, s'avère nécessaire.

#### - **Intention de nuire (malice)**

La faute requise par les articles 7 et 1457 C.c.Q. revêt, dans ce contexte précis, la forme de l'intention de nuire à autrui ou du comportement malicieux<sup>57</sup>. Il s'agit d'une faute clairement intentionnelle. Élément souvent fort difficile à établir par une preuve

---

<sup>54</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 10, 234.

<sup>55</sup> GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, t. 1, Québec, Publications du Québec, 1993, art. 7, p. 8.

<sup>56</sup> *Asselin c. Cowan*, J.E. 94-1816 (C.S.); *Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis*, précité, note 31, 2387.

<sup>57</sup> *Landry c. Landry*, précité, note 16; *Gauthier c. Roy*, précité, note 53; Louis BAUDOIN, *Le droit civil de la province de Québec : modèle vivant de droit comparé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1953, pp. 1278 et 1279.



directe, la mauvaise foi peut se déduire, à l'aide de présomptions, de l'ensemble du comportement du propriétaire voisin<sup>58</sup>.

Parmi les nombreux exemples jurisprudentiels qui procèdent de ce premier courant d'interprétation, trois affaires se distinguent tout particulièrement.

*Dans la première*, un propriétaire s'amusait à planter des poteaux sur son terrain dans le but de nuire à l'exploitation d'une entreprise de service aérien qui se trouvait juste à côté<sup>59</sup>. Il faut ajouter que « l'homme qui plantait des poteaux » occupait auparavant le poste de vice-président et de directeur-gérant de cette compagnie, et que sa plantation a débuté suite à la décision de l'assemblée des actionnaires de ne pas le réélire... La Cour supérieure a décidé qu'il s'agissait, dans ce cas, d'un abus flagrant du droit de propriété, d'autant plus que le propriétaire avait manifesté ouvertement son intention de nuire aux activités de l'entreprise.

*Dans une seconde affaire*, dont le récit des faits qu'en fait le juge Duranleau se veut des plus savoureux, un propriétaire éprouvait de sérieux problèmes de voisinage avec le propriétaire du fonds contigu. Les poules de ce dernier avaient tendance à faire de fréquentes incursions sur son terrain, ce qui ne lui plaisait guère. Un des enfants du voisin s'introduisit également avec d'autres jeunes gens sur sa propriété durant la nuit. À la suite d'une plainte pénale déposée devant le magistrat, la guerre fut officiellement déclarée. Le voisin décida alors de construire, près de la ligne de division, une clôture de bois brut mesurant 47 pieds de longueur sur 8 1/2 pieds de hauteur (soit 14,33 mètres sur 2,59), que le juge qualifie lui-même d'une apparence affreuse. Pour ajouter l'insulte à l'injure, on y hissa même un drapeau une fois l'ouvrage terminé. Devant le tribunal, il prétendit qu'il avait construit cette clôture dans le but de retenir ses poules sur son terrain et ainsi éviter des ennuis au propriétaire. En fait, la seule fin véritable de la clôture était de nuire au demandeur en le privant, de son côté, d'air, de soleil et de lumière, ainsi que d'assouvir des sentiments de haine et de vengeance à son égard. Comme

---

<sup>58</sup> *Gaudet c. Roy*, [1992] R.D.I. 126, 131 (C.S.); *Godbout c. Entreprises J.G.F. Fiore Inc.*, précité, note 23.

<sup>59</sup> *Air-Rimouski Ltée c. Gagnon*, [1952] C.S. 149.

l'exprime ironiquement le juge dans son jugement, « pour garder des poules, il faut les entourer et non pas entourer les voisins »<sup>60</sup>.

En matière d'abus de droit, la psychologie du comportement importe plus que l'acte posé. Albert Mayrand écrit, au sujet des ouvrages de division qu'élèvent les voisins entre leurs propriétés respectives, que « [l]a licéité d'un rideau, qu'il soit de fer, de béton, de bambou, de planches de bois ou de fougères, tient moins à la matière dont il est fait qu'à l'intention de celui qui le dresse »<sup>61</sup>.

À cet effet, la plantation d'un bosquet de cèdres d'environ 5,5 mètres dans le but délibéré d'obstruer la vue du voisin constitue un acte malveillant qui contrevient aux exigences de la bonne foi et aux dispositions de la Charte, notamment à l'article 6<sup>62</sup>.

En l'absence d'une preuve de malice, les tribunaux refusent d'ordonner la démolition d'une clôture ou d'un autre ouvrage de division installé par le propriétaire voisin, dans la mesure où ce dernier peut démontrer l'utilité qu'il en retire<sup>63</sup>. L'érection d'une palissade entre des terrains contigus dans le but véritable de se protéger contre les indiscretions d'autrui ou d'éviter des querelles entre voisins ne constitue certes pas un abus de droit.

Enfin, *dans la troisième affaire*, deux propriétaires se poursuivaient mutuellement pour abus de droit, l'un pour avoir accumulé de la neige à la limite de sa propriété, obstrué la fenêtre de sa maison, tenu des propos injurieux à son égard, produit du bruit et de l'éclairage excessifs et l'avoir même assailli lors d'une dispute, l'autre pour l'avoir épié constamment, l'avoir photographié de manière systématique et avoir eu une attitude provocatrice envers lui<sup>64</sup>. Le tribunal conclut à la présence de

---

<sup>60</sup> *Brodeur c. Choinière*, [1945] C.S. 334, 335; voir, au même effet : *Blais c. Giroux*, [1958] C.S. 569; *Laperrière c. Lemieux*, [1958] R.L. 228 (C.S.); *Caron c. De Vos*, J.E. 99-1056 (C.S.).

<sup>61</sup> Albert MAYRAND, « Rideau de fougères, rideau de fer », (1965) 25 *R. du B.* 35, 37.

<sup>62</sup> *Gauthier c. Roy*, précité, note 53.

<sup>63</sup> *Corsilli c. Grenier*, C.A. Montréal, n° 500-09-001109-743, 5 mai 1980, jj. Owen, Dubé et Nolan, rapporté dans Jean HÉTU, « Les recours du citoyen pour la protection de son environnement », (1989-90) 92 *R. du N.* 168, 171 et 172; *Gendron c. Bourbonnais*, (1936) 74 C.S. 261; *Corriveau c. Gabanna*, [1977] C.S. 577.

<sup>64</sup> *Maheux c. Boutin*, J.E. 96-136 (C.Q.).

comportements intentionnels et malicieux de la part des deux propriétaires et les condamne l'un et l'autre à des dommages-intérêts, avec compensation. À notre avis, pareils comportements chevauchent les notions d'exercice malveillant du droit de propriété et de délit. L'histoire ne dit pas si cette double condamnation a suffi à calmer les ardeurs belliqueuses des deux voisins...

Un jugement similaire illustre le harcèlement inexcusable de la part d'un voisin qui exploitait un dépanneur<sup>65</sup>. Dans ce cas, les paisibles voisins du commerce furent victimes d'intimidation, de vitres brisées, de pneus crevés ou dégonflés, d'un poteau arraché et d'une clôture incendiée, en plus d'être empêchés malicieusement d'effectuer des travaux de réparation d'un mur. Reconnu responsable des préjudices causés, le commerçant fut condamné à verser des dommages-intérêts. Là aussi, le concept de délit était manifestement présent.

Dans le même sens, la destruction intentionnelle et malicieuse d'une clôture appartenant au voisin constitue un abus de droit sanctionnable par les tribunaux<sup>66</sup>.

La mise sous cadenas d'une barrière en vue d'empêcher le voisin d'emprunter un passage pour accéder à sa propriété peut être clairement considéré comme allant à l'encontre des exigences de la bonne foi prévue aux articles 6 et 7 C.c.Q.<sup>67</sup> On peut également citer le cas d'un propriétaire qui, sans raison valable ou de mauvaise foi, refuse à son voisin l'accès à son fonds dans le but d'entretenir une haie mitoyenne ou d'effectuer des travaux sur son immeuble<sup>68</sup>.

Dans la même veine, la Cour supérieure reconnaît la mauvaise foi de propriétaires qui ont fait construire d'immenses galeries, en contravention avec les prescriptions du Code sur les vues et les règlements municipaux, dans le but de causer sciemment des ennuis aux voisins<sup>69</sup>. Prenant acte de leurs gestes malicieux,

---

<sup>65</sup> *Cauchon c. Pelletier*, précité, note 16.

<sup>66</sup> *Poirier c. Labonté*, [1990] R.D.I. 543 (C.Q.); *Cauchon c. Pelletier*, précité, note 16.

<sup>67</sup> *Landry c. Landry*, précité, note 16.

<sup>68</sup> *Lefrançois c. Sheito*, J.E. 97-379 (C.S.); *Michaud c. Lesné*, précité, note 27.

<sup>69</sup> *Côté c. Auclair*, J.E. 96-2085 (C.S.).

le tribunal conclut à un abus de droit. Le même tribunal reconnaît la responsabilité du propriétaire d'une ferme pour avoir accumulé, pendant une période de quatre à cinq mois, un énorme tas de fumier à une distance de la résidence du voisin inférieure à la norme prescrite<sup>70</sup>. Sans avoir recours expressément à la théorie de l'abus de droit, la Cour qualifie son acte de déraisonnable et de malicieux et le condamne à verser une indemnité en argent pour les inconvénients subis.

#### – Exercice de manière excessive et déraisonnable

Lorsqu'elle traite de l'exercice du droit de manière excessive *et* déraisonnable allant à l'encontre des exigences de la bonne foi, la seconde partie de l'article 7 C.c.Q. évoque la *faute non intentionnelle* ou dénuée d'intention malicieuse. En effet, l'ajout par le législateur de la dernière partie de la disposition (« allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi ») constitue clairement un critère de faute<sup>71</sup>.

Sans constituer une présomption de fait, la preuve que l'exercice du droit de propriété dépasse les inconvénients normaux du voisinage peut contribuer à qualifier le comportement d'excessif et déraisonnable. En ce sens, la norme de tolérance entre voisins peut agir comme un critère d'appréciation de la nature du comportement. La mesure des inconvénients subis, par rapport aux ennuis ordinaires qu'occasionne le voisinage, devient le critère d'évaluation de la faute non intentionnelle qui se manifeste par l'exercice abusif du droit de propriété. Il est donc permis de faire appel à l'article 976 C.c.Q. pour apprécier le caractère excessif et déraisonnable de l'exercice du droit au sens de l'article 7 C.c.Q., tout en gardant à l'esprit que cette première disposition ne traite nullement du comportement mais du résultat<sup>72</sup>. L'article 976 C.c.Q. serait donc utilisé en arrière-plan, à la manière d'une conjonction, et non de façon principale.

Pour sa part, la jurisprudence rendue jusqu'à présent confond souvent l'une et l'autre disposition et a tendance à invoquer les deux au soutien juridique du respect des règles du bon voisinage. En vertu de bon nombre de jugements, le fait d'excéder la mesure

---

<sup>70</sup> *Gaudet c. Roy*, précité, note 58.

<sup>71</sup> *Mercier c. Construction D. Caron Inc.*, [1996] R.D.I. 471, 473 (C.Q., p.c.).

<sup>72</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 10, 221.

des inconvénients ordinaires du voisinage constitue une faute en soi, ou du moins une présomption de faute, même en l'absence d'intention de nuire ou de comportement malicieux<sup>73</sup>. La responsabilité civile reposerait sur la violation d'une obligation, celle de ne pas dépasser les inconvénients normaux du voisinage. La violation de cette obligation donnerait ouverture à l'application des articles 7 et 1457 C.c.Q. et aux recours en résultant (art. 1607 C.c.Q.).

Dans ce courant interprétatif, d'aucuns poussent assez loin la logique de la responsabilité et interprètent très largement la notion de faute. Devient fautive la conduite du propriétaire qui, **même de bonne foi**, manque aux règles de la prudence ou du comportement social acceptable<sup>74</sup>.

Qui plus est, en matière d'abus de droit, la **contravention répétitive** aux normes environnementales législatives ou réglementaires peut inciter les tribunaux à reconnaître l'existence d'une faute donnant ouverture au recours<sup>75</sup>.

Cette conception de l'abus de droit fut reconnue et appliquée pour la première fois par la Cour suprême en 1895 dans l'affaire **Drysdale c. Dugas**<sup>76</sup>. Dugas avait fait l'acquisition d'une maison

<sup>73</sup> *Hydro-Québec c. Radmore*, [1991] R.J.Q. 1852, 1860 (C.A.); *Mercier c. Construction D. Caron Inc.*, précité, note 71; *Hogue c. Brassard*, [1997] R.D.I. 563 (C.S.); *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, précité, note 21; *Martin c. Chicoutimi (Ville de)*, précité, note 18; *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, précité, note 41.

<sup>74</sup> *Mendel c. Entreprises Pemik Inc.*, [1997] R.D.I. 100 (C.S.) (en appel); Jean GOULET, Ann ROBINSON, Danielle SHELTON et François MARCHAND, *Théorie générale du domaine privé*, 2<sup>e</sup> éd. rév., Montréal, Wilson et Lafleur, 1986, p. 126; Antonio PERRAULT, « La critique des arrêts - La théorie de l'abus de droit », (1949) 9 *R. du B.* 360-377.

<sup>75</sup> *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, précité, note 21; *Pilon c. Aerospace Welding Inc.*, précité, note 49; *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, précité, note 41.

<sup>76</sup> (1897) 26 R.C.S. 20; voir aussi : *Canada Paper Co. c. Brown*, (1922) 63 R.C.S. 243 (usine de pâtes et papiers dégageant des odeurs fétides et de la fumée nauséabonde dans une localité rurale où le demandeur possédait une résidence d'été); *Cournoyer c. De Tonnancourt*, (1935) 59 B.R. 420 (voisinage de chevaux attachés le long de la clôture des terrains); *Cité de Québec c. Boucher*, (1936) 60 B.R. 152 (exploitation d'une étable dans une rue résidentielle); *Lessard c. E.W. Caron et cie*, [1976] C.S. 966 (élevage de dindons dans une région rurale); *Gagnon c. Caron*, [1997] R.D.I. 579 (C.S.) (bruit et odeurs provenant d'un casse-croûte situé dans une zone commerciale); *Hogue c. Brassard*, précité, note 73 (accumulation de débris causée par la réparation de véhicules automobiles dans une zone résidentielle); *Pilon c. Aerospace Welding Inc.*, précité, note 49, (exploitation

située dans un *quartier résidentiel*, mais adjacent à un terrain où se trouvait une écurie. Il se plaignait des mauvaises odeurs et du bruit qui émanaient des installations de son voisin. Établissant le principe qu'on ne peut jouir de sa propriété qu'en fonction des droits concurrents des voisins, le tribunal jugea que, dans les circonstances, les odeurs, par leur continuité et leur intensité, excédaient la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage et conclut à un abus du droit de propriété, bien que de manière non intentionnelle.

Tout porte à croire que le jugement de la Cour suprême eût été différent si le demandeur avait habité une zone agricole. En effet, la responsabilité découlant des activités nuisibles varie selon le caractère résidentiel, commercial ou industriel du quartier. Rappelons que l'article 976 C.c.Q. invite à ce propos la magistrature à tenir compte de trois critères : la *nature des fonds*, leur *situation* et les *usages locaux*. Ce qui peut présenter un degré d'inconvénients supportable dans un quartier industriel ou commercial peut devenir soudainement intolérable dans un environnement résidentiel. Les résidents de telles zones doivent s'attendre à subir certains inconvénients occasionnés par la présence de commerces et d'industries. Ainsi, les dommages normaux causés par des poussières ou des gaz nauséabonds produits dans une zone industrielle ou aux abords constituent des inconvénients qui doivent être tolérés par les propriétaires avoisinants<sup>77</sup> (voir *supra* C, 2, a).

Néanmoins, selon le même principe appliqué dans un contexte différent, des propriétaires se sont vus accorder des indemnités pour compenser les dommages subis par les poussières

---

d'une entreprise bruyante dans une zone résidentielle et industrielle, l'entreprise étant située à 20 pieds de la résidence du demandeur); *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, précité, note 41 (bruit provenant du débarcadère de livraison d'une épicerie et odeurs de déchets et du carburant des camions).

<sup>77</sup> *Aubertin c. Montreal, Light, Heat and Power Cons.*, précité, note 49; *Gagnon c. Caron*, précité, note 76; *Girard c. Saguenay Terminals Ltd.*, précité, note 48; William de Montmollin MARLER, *The Law of Real Property*, Toronto, Burroughs, 1932, n° 160, pp. 70 et 71; R. COHEN, *loc. cit.*, note 27, 131-133; Jean HÉTU et Jean PIETTE, « Le droit de l'environnement au Québec », (1976) 36 *R. du B.* 621, 645-647; Jean HÉTU, « L'application de la théorie des troubles de voisinage au droit de l'environnement du Québec », (1977) 23 *R.D. McGill* 281, 283; J. HÉTU, *loc. cit.*, note 63, 177-179.

transportées par l'exploitation d'une mine voisine<sup>78</sup>. Il convient de préciser que les inconvénients subis par les propriétaires voisins étaient, dans ces cas, sérieux au point d'entraîner une perte de jouissance du droit de propriété et une dépréciation de leur immeuble. De toute évidence, l'exercice du droit était en l'espèce excessif et déraisonnable.

Dans un contexte plus restreint, une propriétaire a été trouvée responsable des dommages causés par l'inondation du fonds voisin, conséquence directe des travaux de drainage effectués sur son propre terrain<sup>79</sup>. Le juge rappelle que tout propriétaire a le droit de drainer son terrain, mais dans le respect des règles du civisme et du bon voisinage. Invoquant au soutien de ses motifs l'article 7 C.c.Q., le tribunal qualifie les travaux, bien que de manière implicite, d'exercice du droit de propriété de manière excessive et déraisonnable.

De même, le propriétaire d'un terrain de golf ne peut laisser choir une quantité impressionnante de balles sur les terrains avoisinants, sous peine d'être tenu responsable des dommages causés par celles-ci<sup>80</sup>. Ce type d'ennuis dépasse la mesure des inconvénients normaux du voisinage. Il en va de même des dommages (cris, fientes) causés par des nuées d'oiseaux attirés par une tour de télécommunications installée tout près d'un quartier résidentiel<sup>81</sup>.

Dans l'appréciation du caractère d'excès et de déraisonnabilité, les tribunaux sont portés à considérer si l'auteur du préjudice a pris les moyens nécessaires pour s'assurer qu'aucun dommage ne serait causé ou que, du moins, les dommages soient

---

<sup>78</sup> *Jacques c. Asbestos Corp.*, (1941) 79 C.S. 182; *Lachance c. Carey Canadian Mines Ltd.*, [1982] R.L. 362 (C.S.); voir aussi : *Pelchat c. Carrière d'Acton Vale Ltée*, [1970] C.A. 884; *Morin c. Daigle*, [1970] C.A. 1102 (pollution d'un lac privé); *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, précité, note 21 (poussière soulevée par la circulation de véhicules d'une entreprise exploitant un banc de sable et de gravier à proximité de la résidence du demandeur); *Rancourt c. 90602 Canada Ltée*, [1998] R.R.A. 1080 (C.S.) (résumé seulement) (poussière soulevée par la circulation des automobiles empruntant un chemin d'accès à une piste de courses).

<sup>79</sup> *Henri c. Landry*, [1994] R.D.I. 620 (C.S.) (en appel).

<sup>80</sup> *Proietti c. Magnan*, [1993] R.R.A. 852 (C.Q., p.c.).

<sup>81</sup> *Bolduc c. Bell Mobilité Cellulaire*, [1995] R.R.A. 578 (C.Q., p.c.).

minimisés<sup>82</sup>. La preuve d'absence de précautions nécessaires ou utiles peut servir à présumer une faute non intentionnelle. L'affaire de l'Association des résidents du Lac Mercier est instructive à ce propos<sup>83</sup>. Après avoir conclu qu'aucune intention de nuire ne pouvait être reprochée au gouvernement et à la municipalité régionale de comté dans l'aménagement du parc, le tribunal s'attarde à démontrer que la preuve révèle que les défendeurs ont proposé maints projets et qu'ils ont réduit par plusieurs moyens les inconvénients de la circulation en motoneige sur le lac, ce qui exclut de leur part tout comportement de nature excessive, abusive ou déraisonnable.

Une autre illustration jurisprudentielle sur la question, fournie cette fois par la Cour d'appel, est l'arrêt *Dumas Transport Inc. c. Cliche*<sup>84</sup>, évoqué précédemment. En l'espèce, un hôpital faisait déneiger son terrain de stationnement par l'entreprise Dumas Transport à des heures tardives, soit entre 23 heures et 7 heures du matin. S'étant plaint du bruit qui l'empêchait de dormir, Cliche réclame une injonction et des dommages-intérêts. L'entreprise de déneigement a été trouvée responsable, même en l'absence de faute intentionnelle de sa part, au motif qu'elle faisait subir aux occupants des propriétés voisines des inconvénients considérables qu'elle aurait pu éviter en travaillant le jour. L'exercice des activités de l'entreprise pouvait être qualifié d'excessif et de déraisonnable, précisément parce que des mesures de recharge ou d'assouplissement étaient à sa portée et que celles-ci n'avaient pas été prises. L'emploi de la notion d'abus du droit de

---

<sup>82</sup> *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, précité, note 21; *Gagnon c. Caron*, précité, note 76.

<sup>83</sup> *Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis*, précité, note 31, 2387.

<sup>84</sup> Précité, note 18, commenté par F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 18; voir aussi, en matière de trouble sonore : *Paquin c. Hart*, [1990] R.D.J. 280 (C.A.) (bruit nocturne et éclairage excessif en provenance d'un camp d'été); *Lapointe c. Roy*, J.E. 82-100 (C.S.) (vacarme causé par les usagers de la piscine installée sur le terrain du voisin); *Fredette c. St-Nicéphore (Corp. municipale de)*, J.E. 91-947 (C.S.) (bruit de la circulation des automobiles et de la musique émanant des activités d'un organisme humanitaire, dérangeant les résidents avoisinants dans leur sommeil); *St-Martin c. Seitz*, [1994] R.D.I. 240 (C.S.) (bruit et éclairage intense émanant de l'exploitation d'un terrain de camping voisin); *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, précité, note 41 (bruit émanant du débarcadère et des camions de livraison d'une épicerie); Denys-Claude LAMONTAGNE, « Aménagement d'une piscine privée : contraintes juridiques et responsabilité civile », (1989-90) 92 *R. du N.* 586, 594 et 595.



propriété demeure contestable dans les circonstances (voir *supra* A.). Au surplus, cette décision sert fréquemment d'illustration à l'application de la théorie de l'abus du droit de propriété fondée sur le risque social. À notre avis, c'est à tort qu'on l'a habituellement classée de cette manière. La Cour d'appel appuie clairement son jugement sur le critère des inconvénients ordinaires du voisinage qui ne doivent pas dépasser certaines normes et ne mentionne dans aucun passage la théorie du risque social.

### **ii. Causé sans faute**

La doctrine de la responsabilité sans faute pour trouble de voisinage s'appuie sur plusieurs exemples prétoriens qui font autorité et des opinions doctrinales dignes d'intérêt. Controversée dans sa nature, elle demeure la cible de plusieurs autorités qui en contestent l'application en droit civil québécois.

#### **- Appuis jurisprudentiels et doctrinaux**

Dans l'hypothèse d'un inconvénient anormal causé en l'absence de faute, le code n'écarte pas pour autant toute possibilité d'un recours en responsabilité contre l'auteur involontaire du dommage. Au contraire, les articles 976, 988, 990 et 991 C.c.Q. s'inscrivent résolument dans le courant d'un régime de responsabilité sans faute, circonscrit aux relations de voisinage. En plus de trouver dorénavant sa source dans la loi, ce régime s'appuie sur la théorie du risque associé à l'exercice du droit ou de l'exercice antisocial du droit de propriété.

La théorie du risque peut se formuler ainsi : « celui qui bénéficie d'une activité économique doit en assurer le risque inhérent et réparer les dommages causés même sans sa faute »<sup>85</sup>.

Selon Josserand, l'exercice antisocial du droit de propriété va à l'encontre de la finalité de l'institution et commande une sanction<sup>86</sup>. L'exercice du droit de propriété emporte nécessairement un risque pour les propriétaires voisins; lorsque ce risque se réalise et emporte des inconvénients anormaux, une compensation mérite d'être versée ou une réparation d'être

---

<sup>85</sup> Albert MAYRAND, « L'abus des droits en France et au Québec », (1974) 9 *R.J.T.* 321, 328 et 329.

<sup>86</sup> L. JOSSERAND, *De l'abus des droits*, *op. cit.*, note 6, pp. 19-21; L. JOSSERAND, *De l'esprit des droits et de leur relativité*, *op. cit.*, note 6, p. 395.

exécutée<sup>87</sup>. La théorie du risque social consacre l'obligation de réparation même en l'absence de faute. Comme l'énonce le professeur François Héleine, « la possession et l'utilisation d'une chose présentent des risques qu'il appartient au propriétaire d'assumer même si l'on ne peut retenir contre lui aucune faute »<sup>88</sup>.

Selon cette approche, désormais législative mais fondée sur l'expérience jurisprudentielle, l'exercice du droit de propriété comporte l'obligation implicite de ne pas nuire à son voisin. Il y a trouble de voisinage, et donc responsabilité, dans la mesure où l'on prouve un inconvénient anormal causé à un voisin par un exercice antisocial ou contraire à la finalité du droit de propriété. La victime du dommage n'a pas à faire la preuve d'un comportement fautif du voisin pour réussir dans son action sous 976 C.c.Q.; **il suffit qu'elle prouve que les inconvénients subis excèdent la mesure des inconvénients normaux du voisinage**. Un tel régime emporte la conséquence suivante : **l'auteur du dommage n'est pas admis à s'exonérer de sa responsabilité en prouvant l'absence de faute de sa part**, par exemple en démontrant qu'il a pris les moyens raisonnables pour éviter que le trouble se produise.

En plus de recueillir un certain appui doctrinal, cette position était soutenue par la Cour d'appel avant la réforme du Code civil ou à l'égard de litiges nés antérieurement<sup>89</sup>. Dans l'attente que le plus haut tribunal de la province se prononce sur son maintien dans le nouveau Code, elle continue de l'être par un certain nombre de décisions des tribunaux inférieurs et d'autorités<sup>90</sup>.

---

<sup>87</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 7, n° 197, p. 136.

<sup>88</sup> François HÉLEINE, « Des moyens de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage », (1973) 33 *R. du B.* 518 et (1974) 34 *R. du B.* 71, 76.

<sup>89</sup> *St-Louis c. Goulet*, précité, note 2; *Katz c. Reitz*, [1973] C.A. 230; *Montréal (Ville de) c. Robidoux*, [1979] C.A. 86, 88; *C.É.C.M. c. Lambert*, [1984] C.A. 179; *Bouchard c. Chicoutimi (Ville de)*, [1987] R.J.Q. 286, 288 (C.A.); *Sirois c. Lévesque-Gagné*, J.E. 96-1797, BDI-96-235 (C.A.); voir aussi : *Doyon c. Poulin*, [1985] C.S. 1242; *Théâtre du Bois de Coulonge Inc. c. Société nationale des Québécois et des Québécoises de la capitale Inc.*, précité, note 15; *Morrisset c. St-Germain*, [1977] C.P. 235; *Cléroux c. Richer*, J.E. 82-18 (C.P.); *Plante c. Nutrichef Ltée*, précité, note 7.

<sup>90</sup> *Lessard c. Bernard*, [1996] R.D.I. 210 (C.S.); *Gagnon c. Caron*, précité, note 76, 581; *Tang c. Murraine*, [1997] R.D.I. 555, 556 (C.S.); *Lafond c. Québec (Ville de)*, J.E. 98-950 (C.S.) (obiter); *Bolduc c. Bell Mobilité Cellulaire*, précité, note 81; J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 7, pp. 123, 127 et 134; OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, « Commentaires », vol. 2, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1977, p. 630 (commentaires sur l'article 96 du projet de l'O.R.C.C., similaire à

L'exemple jurisprudentiel le plus célèbre qui illustre cette théorie est l'affaire *Katz c. Reitz*<sup>91</sup>. Dans cette cause, Katz et Centretown désiraient faire ériger une conciergerie d'importance sur leur terrain situé à Montréal. Le rapport d'étude du sol démontrait l'existence d'une nappe d'eau souterraine. Malgré cet état naturel du terrain, les travaux d'excavation et d'étañonnement débutèrent. Quelques mois plus tard, la maison de Reitz, adjacente au chantier de construction, se mit à se détériorer rapidement par l'infiltration d'eau et de sable et par la création d'un vide sous son immeuble. La structure se disloqua, un pan de mur bougea et la tuyauterie se brisa, à tel point que Reitz et sa famille furent forcés d'évacuer la maison sous la menace d'un effondrement. Les autorités municipales ordonnèrent la démolition de l'immeuble au motif qu'il était devenu source de danger pour la population environnante. En plus d'établir la responsabilité de l'entreprise d'excavation en vertu des règles de la responsabilité extracontractuelle, la Cour d'appel a tenu Katz et Centretown responsables des dommages causés à Reitz en vertu de la théorie du risque social. Le juge Lajoie s'exprime en ces termes :

*L'exercice [du] droit de propriété, si absolu soit-il, comporte l'obligation de ne pas nuire à son voisin et de l'indemniser des dommages que l'exercice de ce droit peut lui causer. Cette obligation existe, même en l'absence de faute, et résulte alors du droit du voisin à l'intégrité de son bien et à la réparation du préjudice qu'il subit, contre son gré, de travaux faits pour autrui pour son avantage et profit.*<sup>92</sup>

Il est utile de souligner que Katz et Centretown n'avaient commis personnellement aucune faute. La négligence provenait uniquement de l'entreprise d'excavation.

Vingt-trois ans après ce jugement, dans une affaire semblable à celle-ci, la Cour d'appel réitère le principe selon lequel le propriétaire d'un terrain, malgré la liberté dont il jouit, ne peut modifier les lieux de façon à causer une perte ou une détérioration importante aux héritages voisins<sup>93</sup>. En l'espèce, sans chercher à

---

l'article 976 C.c.Q. - utiles à titre de travaux préparatoires); J. HÉTU, *loc. cit.*, note 63, 175; A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 10, 217, 231, 236 et 250.

<sup>91</sup> Précité, note 89, commenté par F. HÉLEINE, *loc. cit.*, note 88.

<sup>92</sup> *Id.*, 237.

<sup>93</sup> *Sirois c. Lévesque-Gagné*, précité, note 89; voir aussi : *Ruiter Valley Land Trust c. 108867 Canada Inc.*, J.E. 97-1617 (C.S.); *contra* : *Christopoulos c. Restaurant Mazurka Inc.*, [1998] R.R.A. 334 (C.A.).

en établir la faute, elle retient la responsabilité du propriétaire de procéder à des travaux d'excavation sur son terrain, avec pour conséquence l'érosion et l'affaissement progressif du terrain du voisin.

Sous le couvert de l'obligation de protection du fonds voisin, la théorie du risque et le principe de responsabilité sans faute énoncés dans *Katz c. Reitz* se trouvent désormais codifiés aux articles 990 et 991 C.c.Q. :

*990. Le propriétaire du fonds doit exécuter les travaux de réparation ou de démolition qui s'imposent afin d'éviter la chute d'une construction ou d'un ouvrage qui est sur son fonds et qui menace de tomber sur le fonds voisin, y compris sur la voie publique.*

*991. Le propriétaire du fonds ne doit pas, s'il fait des constructions, ouvrages ou plantations sur son fonds, ébranler le fonds voisin ni compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent.*

Des lois particulières et des règlements municipaux veillent en plus à l'application du principe formulé dans la première disposition<sup>94</sup>.

La théorie du risque est également illustrée dans un jugement de la Cour d'appel qui a accueilli la demande d'une propriétaire dont l'immeuble avait été endommagé par les racines de peupliers plantés dans la cour de l'école voisine<sup>95</sup>. Considérant l'obligation de ne pas nuire à ses voisins même en l'absence de faute, le tribunal refusa de retenir les prétentions de la Commission scolaire visant à démontrer qu'elle avait agi en toute bonne foi et que les arbres avaient été plantés par un jardinier d'expérience à une distance suffisante. Ces défenses ne pouvaient d'aucune manière la dégager de son obligation de réparation à l'égard de ses voisins. La Commission scolaire a été condamnée à verser des dommages-intérêts en plus de se voir enjoindre d'abattre les arbres dévastateurs. Dans une veine similaire, la théorie des troubles de voisinage a également avantageusement servi la cause d'un propriétaire qui se plaignait de l'ombrage causé par une rangée

---

<sup>94</sup> *Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C-27.1; *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19; *Loi sur la prévention des incendies*, L.R.Q., c. P-23, art. 8.

<sup>95</sup> *C.É.C.M. c. Lambert*, précité, note 89; voir aussi : *Beaupré c. Centre de plein air Serge A. Piquette Inc.*, [1996] R.D.I. 567 (C.S.) (en appel) [peupliers deltoïdes constituant une menace pour le voisin].

d'arbres plantés le long de la ligne séparatrice, l'empêchant par conséquent d'avoir un terrain de bonne apparence<sup>96</sup>. Le tribunal rappelle que le propriétaire est responsable sans qu'il soit nécessaire de commettre une faute, dans la mesure où le préjudice dépasse les inconvénients normaux que les voisins sont tenus de subir.

Dans une affaire d'un autre ordre, une compagnie avait fait construire un barrage pour élever le niveau de l'eau sur la rivière Jacques-Cartier<sup>97</sup>. Au même moment, un voisin de l'entreprise, propriétaire du terrain riverain, était propriétaire de la rivière jusqu'en son milieu et possédait un chalet situé à près de 14 mètres de la rive. Trente ans plus tard et suite aux manœuvres de l'entreprise, le chalet n'était plus qu'à six mètres de la rivière. Même en l'absence de toute faute de sa part, la compagnie fut tenue de réparer le dommage causé et fut condamnée à remplir le terrain et à enlever le barrage.

Le domaine de l'écoulement des eaux a donné lieu à un autre jugement, celui-là reconnaissant les travaux de rehaussement d'un terrain et l'augmentation du déversement des eaux vers le fond inférieur en résultant comme une violation de l'obligation de ne pas nuire à son voisin<sup>98</sup>. Une approche similaire a été adoptée dans le cas d'un propriétaire dont la neige et la glace accumulées sur le toit d'un abri d'auto tombaient sur le terrain voisin<sup>99</sup>. Le juge rappelle que ce déversement constitue plus qu'un inconvénient normal de voisinage et excède les limites de la tolérance que les voisins se doivent.

En matière de pollution par la poussière et par le bruit, la Cour supérieure a déjà retenu la responsabilité d'une entreprise exploitant une mine, au motif que l'exercice du droit de propriété comporte l'obligation de ne pas nuire à son voisin, même en l'absence de faute<sup>100</sup>.

---

<sup>96</sup> *Belzile c. Laroche*, [1994] R.D.I. 455 (C.S.).

<sup>97</sup> *Turgeon c. Dominion Tar*, [1972] C.S. 647.

<sup>98</sup> *Letang c. Boulay*, BDI-92-173 (C.S.).

<sup>99</sup> *Bolduc c. Rada*, [1996] R.D.I. 449 (C.S.).

<sup>100</sup> *Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd.*, [1982] C.S. 1097; voir aussi : *Plante c. Nutrichef Ltée*, précité, note 7 (bruit émanant du chargement et de la circulation de camions en soirée et durant la nuit, dans une zone industrielle).

Dans une autre affaire, un propriétaire se plaignait de la fumée et des odeurs qui se dégageaient d'un système de chauffage à combustion solide installé sur le terrain de son voisin, à quelques mètres de la ligne séparatrice des fonds. Les inconvénients étaient tels qu'il ne pouvait plus profiter de son patio, ni de sa piscine et qu'il devait garder les fenêtres fermées. Dans son jugement, le juge établit le principe directeur de l'article 976 C.c.Q., selon lequel le propriétaire devient responsable du préjudice qu'il cause à son voisin, *même en l'absence de faute*, dès que ce préjudice dépasse la norme généralement admise des inconvénients normaux du voisinage. Selon lui,

[le] *propriétaire devient responsable de plein droit sans qu'il y ait faute dès que l'utilisation de son droit a pour effet de causer préjudice à autrui si ce préjudice dépasse les inconvénients normaux du voisinage que chacun est tenu de subir.*

[...]

*Le critère qui se dégage de l'article 976 C.c.Q. est le caractère anormal ou exorbitant des inconvénients et non pas la faute de Ghislain Bernard ou l'illégalité de son activité.*<sup>101</sup>

Le tribunal ne manque cependant pas de relever que les propriétaires n'ont pas respecté les conditions d'utilisation du système de chauffage. Leur comportement était donc fautif et subsiste donc le risque que cette partie du jugement ne constitue qu'un *obiter*.

L'affaire *St-Louis c. Goulet*<sup>102</sup> figure elle aussi fréquemment à l'appui de la reconnaissance de la théorie du risque en droit des biens. Cet autre arrêt de la Cour d'appel émet le principe selon lequel le propriétaire d'un fonds ou celui qui l'occupe, en vertu d'un titre qui lui permet de détruire les bâtiments qui y sont érigés, a le droit de réaliser cette destruction par le feu, sous réserve de l'obligation de voir à contenir chez lui l'incendie qu'il aura allumé. Comme l'exprime le juge Pratte :

[Cette] *restriction à l'exercice du droit de propriété et l'obligation qu'elle comporte de prendre les précautions propres à empêcher que le droit*

---

<sup>101</sup> *Lessard c. Bernard*, précité note 90, 213 (C.S.); voir aussi : *Gagnon c. Caron*, précité, note 76, 581 (émanations de graisses et de vapeurs provenant d'un casse-croûte situé à proximité d'une résidence).

<sup>102</sup> Précité, note 2.

*d'autrui ne soit indûment blessé [...] s'imposent à toute personne qui se livre à une activité susceptible de porter atteinte aux droits d'autrui*<sup>103</sup>.

En l'espèce, la Cour conclut à la responsabilité des entrepreneurs généraux de l'opération au motif qu'ils étaient tenus, à l'égard des fonds voisins, à la même obligation que le propriétaire lui-même. Ils étaient maîtres des lieux pendant la durée du contrat et leur obligation était celle d'un voisin<sup>104</sup>. Cette approche reste éminemment critiquable et s'assimile sur ce point au jugement rendu dans *Dumas Transport Inc. c. Cliche*<sup>105</sup> (voir *supra*, A).

Le trouble de voisinage peut aussi prendre la forme d'un refus intempestif d'un propriétaire de permettre à un autre d'accéder à sa propriété voisine. Acceptant la théorie du risque comme fondement de la responsabilité, la Cour provinciale d'alors a conclu qu'une entreprise de service téléphonique commettait un « abus de droit » en refusant de déplacer des câbles souterrains enfouis sous une rue, ce qui aurait permis à une entreprise de distribution de gaz de rejoindre son gazoduc plus facilement et sans frais additionnel<sup>106</sup>.

L'application de la théorie du risque connaît cependant des limites. Tout en reconnaissant la validité de la théorie du risque social et l'existence d'une obligation d'indemniser un voisin des dommages que l'exercice du droit de propriété peut lui causer, sans qu'il y ait nécessité de prouver la faute, la Cour supérieure a eu l'occasion de déclarer qu'il appartient aux tribunaux de tracer les limites de ce principe<sup>107</sup>. Parce qu'elle jugea que la requête outrepassait ces limites, elle refusa d'émettre une injonction visant à empêcher la construction d'une terrasse d'ensoleillement (*sundeck*) qui aurait eu pour effet de priver de soleil les roses du

---

<sup>103</sup> *Id.*, 191.

<sup>104</sup> Voir aussi : *Beaugard c. Martin*, précité, note 18, commentés par : F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 18, 95-102; *Éditions Le Canada Français Ltée c. Brault & Bisailon (1986) Inc.*, précité, note 18; *Martin c. Chicoutimi (Ville de)*, précité, note 18.

<sup>105</sup> Précité, note 18.

<sup>106</sup> *Gaz Métropolitain Inc. c. Bell Canada*, [1975] C.P. 1; voir aussi : *Lefrançois c. Sheito*, précité, note 68; *Michaud c. Lesné*, précité, note 27.

<sup>107</sup> *Boisjoli c. Goebel*, précité, note 29.

voisin. Sur une note quasi poétique, le juge Dugas lance un appel à la raison et au sens de la démocratie :

*Accorder à la demanderesse ce qu'elle réclame aurait les plus graves conséquences sur notre régime de réglementation de l'utilisation du sol par les collectivités locales.*

*A-t-on pensé aux arbres : quel arbre saura résister à l'assaut d'une rose, privée par son ombre du soleil matinal, car c'est au matin que les roses ont rendez-vous avec le soleil!*<sup>108</sup>

### **- Contestation et défense d'une responsabilité sans faute en droit québécois**

L'acceptation et l'application de la théorie du risque ne sont pas sans faire l'objet d'une contestation en droit québécois. Il faut avouer que la théorie classique édictée sur la faute civile recueille l'opinion majoritaire de la jurisprudence et de la doctrine. Pourtant, avec les années, la théorie du risque social a su se tailler une place, bien que limitée aux problèmes d'abus du droit de propriété. En 1985, la Cour suprême du Canada rejetait plus ou moins clairement son application dans l'affaire *Lapierre*<sup>109</sup> et refusait de retenir la responsabilité du gouvernement du Québec sous ce chef. Discutant de l'affaire *Katz c. Reitz*, l'honorable juge Chouinard le qualifie d'arrêt isolé et en écarte laconiquement l'autorité en ces termes :

*En réalité cet arrêt ne se distingue pas des cas où la responsabilité est engagée suite à l'usage ou l'exercice fautif des droits. Ce n'est qu'un exemple d'application de la théorie de l'abus de droit en matière de troubles de voisinage.*<sup>110</sup>

D'autres tribunaux ont suivi ce courant et ont rejeté à leur tour la théorie de la responsabilité sans faute en matière de troubles de voisinage<sup>111</sup>. Sur le plan jurisprudentiel, l'état du droit demeure donc controversé.

---

<sup>108</sup> *Id.*, 5, à la page 148 et à la note 22.

<sup>109</sup> *Lapierre c. Québec (Procureur général)*, [1985] 1 R.C.S. 241; voir aussi : *Dire c. C.U.M.*, [1989] R.R.A. 506 (C.S.); *Cercle électrique du palais Inc. c. Québec (Ville de)*, [1990] R.D.I. 90 (C.S.) (ce jugement ne traite pas spécifiquement d'abus du droit de propriété, mais d'abus de droit en général).

<sup>110</sup> *Lapierre c. Québec (Procureur général)*, précité, note 109, 266.

<sup>111</sup> *Asselin c. Cowan*, précité, note 56; *Martin c. Chicoutimi (Ville de)*, précité, note 18.



À notre avis, la théorie du risque social en matière de voisinage conserve toute son autorité malgré ces derniers jugements. Selon nous, dans l'arrêt *Lapierre*, la Cour suprême n'a pas péremptoirement écarté l'application d'une responsabilité objective en matière de droit de la propriété, tout simplement parce qu'il apparaît impossible de le faire. Au demeurant, le fondement sur lequel s'appuie le tribunal pour rejeter le principe émis dans l'arrêt *Katz c. Reitz* n'est guère convaincant. En prétendant qu'il ne s'agit que d'un exemple de la théorie de l'abus de droit en matière de troubles de voisinage, la Cour omet de mentionner que cette dernière théorie jouit d'une certaine reconnaissance, même dans un contexte où la faute est absente. En outre, il est faux d'avancer qu'il s'agit là d'un exemple isolé; d'autres jugements québécois admettent directement ou indirectement une responsabilité du propriétaire indépendamment d'une faute réelle ou présumée, et donc basée sur le simple risque lié à l'exercice du droit de propriété. *Katz c. Reitz* n'en constitue pas l'unique illustration. Il nous apparaît clair que le plus haut tribunal du pays, aux prises avec une cause de responsabilité civile traditionnelle, n'a pas voulu reconnaître la possibilité générale d'une responsabilité sans faute en droit québécois. Une telle décision aurait eu comme conséquence un bouleversement radical des règles applicables en matière extracontractuelle. Nous partageons ce point de vue, mais nous restons néanmoins en désaccord avec la tentative d'étendre la partie de ce jugement aux cas de troubles de voisinage. Rappelons d'ailleurs que l'arrêt *Lapierre* ne s'inscrivait pas dans un tel contexte.

Il est faux de prétendre que le droit civil québécois ne reconnaît aucunement la responsabilité sans faute. On trouve, au contraire, quelques exemples dans le Code qui s'appuient sur une telle conception de l'indemnisation, particulièrement dans le livre sur les biens (art. 985 et 988 C.c.Q.; voir aussi art. 1466 C.c.Q.).

Enfin, et surtout, il ne faut pas oublier de prendre en compte que l'arrêt de la Cour suprême a été rendu quelques années avant l'adoption des articles 976, 990 et 991 C.c.Q. Dans l'hypothèse où, en 1991, le législateur québécois a voulu instituer un régime de responsabilité sans faute dans ce contexte très précis des relations de voisinage, il serait téméraire de continuer à réclamer la valeur d'un précédent écarté postérieurement par une volonté législative, aussi peu claire soit-elle. Pour ce motif, les jugements rendus *sous l'ancien droit* après l'arrêt *Lapierre* connaîtraient une

portée limitée dans le temps, tout au plus historique, et ne peuvent prétendre à l'énonciation du **droit actuel**, lequel reste encore à définir.

Contrairement à ce que l'on aurait pu croire, la révision du Code civil et l'adoption des articles 976, 990 et 991 C.c.Q. n'ont pas mis fin au débat en cette matière. Bien que le ministre de la Justice semble confesser, dans ses commentaires, une volonté de codification de la jurisprudence et de la doctrine sur les troubles de voisinage<sup>112</sup>, plusieurs décisions des tribunaux et un certain courant doctrinal se refusent, explicitement ou implicitement, à y voir l'intégration dans le droit québécois d'une responsabilité hors de toute faute<sup>113</sup>. Il est en effet possible de soutenir que la codification de la doctrine et de la jurisprudence sur les troubles de voisinage évoquée dans les commentaires relatifs à l'article 976 C.c.Q. ne vise pas la reconnaissance de la théorie du risque et de la responsabilité sans faute, mais bien celle de l'évaluation de la faute en fonction de la mesure des inconvénients normaux du voisinage (*supra*, a et b, *î*).

D'aucuns semblent interpréter le principe énoncé à l'article 976 comme une simple obligation de tolérance imposée aux voisins, de préférence à l'attribution d'un droit contre ceux qui excèdent les limites de cette tolérance<sup>114</sup>. Cette disposition ne traiterait tout simplement pas de responsabilité civile et se limiterait à imposer une obligation de tolérance entre voisins. Le seul régime de responsabilité applicable et pouvant justifier une poursuite contre l'auteur du trouble demeurerait le régime extracontractuel de l'article 1457 C.c.Q., fondé sur la faute réelle ou présumée. Pourtant, la théorie de la faute ne suffit pas à elle

---

<sup>112</sup> GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *op. cit.*, note 55, art. 976, p. 573.

<sup>113</sup> *Christopoulos c. Restaurant Mazurka Inc.*, précité, note 93; *McNamara c. Congrégation des soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie*, précité, note 39; *Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis*, précité, note 31, 2387; *Mendel c. Entreprises Pemik Inc.*, précité, note 74 [art. 991 C.c.Q.]; *Rancourt c. 90602 Canada Ltée*, précité, note 78; *Juneau c. Cormier*, J.E. 99-1158 (C.Q., p.c.); D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 13, n° 230-239, pp. 157-161; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 5, à la page 152; Claude MASSE, « La responsabilité civile (Droit des obligations III) », dans BARREAU DU QUÉBEC et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *La réforme du Code civil*, t. 2, « Obligations, contrats nommés », Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 235, aux pages 266 et 267.

<sup>114</sup> *Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis*, précité, note 31, 2389; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 5, à la page 152.

seule à solutionner les troubles de voisinage. Les tribunaux et certains commentateurs l'ont compris depuis longtemps. À propos de l'état du droit avant la réforme, Baudouin et Deslauriers écrivent :

*Pour commettre une faute au sens classique du terme, l'agent doit avoir été en mesure de prévenir le fait dommageable. Or, dans ces espèces, celui-ci s'était entouré de toutes les précautions nécessaires. Il apparaît donc curieux de relever comme fautif le seul fait de l'établissement qui n'est que l'occasion du dommage, ou artificiel de traiter de faute le seul dépassement des inconvénients normaux de voisinage lorsqu'il est techniquement impossible de l'éviter. Cette interprétation, si elle est correcte, signifie donc, à notre avis, que contrairement à l'opinion généralement répandue, il existait bel et bien sous le régime du Code civil du Bas-Canada une implantation de l'abus de droit, indépendant de la faute et basé uniquement sur le préjudice résultant de l'utilisation antisociale ou anormale du droit de propriété, et donc sur le risque associé à l'exercice du droit. Le propriétaire était responsable de plein droit sans qu'il y ait faute, dès que l'utilisation de son droit avait pour effet de causer préjudice à autrui, à condition que ce préjudice dépasse les inconvénients normaux que chacun est tenu de subir.<sup>115</sup>*

Sur l'analyse du droit nouveau, ils poursuivent dans le même sens :

*On peut soutenir, pour ce qui est du droit de propriété, que le Code civil a tout simplement consacré la jurisprudence antérieure par le biais de l'article 976 C.c., jurisprudence qui, dans certaines espèces [...], se fondait simplement sur l'exercice antisocial (donc contraire aux limites de tolérance), sans nécessité de prouver faute et ainsi adopté une responsabilité objective. L'article 1457 C.c. faisant une faute civile du non-respect de la loi et l'article 976 C.c. traçant une norme législative objective à cet égard, la présence d'inconvénients anormaux entraîne responsabilité.<sup>116</sup>*

Nous nous rallions à cette opinion et croyons que, conformément aux commentaires du ministre, le droit nouveau codifie l'ancien droit sur cette question<sup>117</sup>. Le législateur semble en effet consacrer la théorie du risque aux articles 976, 990 et 991 du

---

<sup>115</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 7, n° 192, p. 133.

<sup>116</sup> *Id.*, p. 134; voir aussi la page 123 où les auteurs émettent l'avis qu'il est probable que le nouvel article 976 C.c.Q. consacre la vision de Jossierand de l'exercice antisocial en matière de droit de propriété (voir aussi à la page 127).

<sup>117</sup> GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *op. cit.*, note 55, art. 976, p. 329.

*Code civil du Québec*, dans un contexte strict de droit de la propriété. L'article 991 C.c.Q., pour sa part, constitue très clairement la codification de l'arrêt *Katz c. Reitz*, lui-même fondé sur la responsabilité sans faute. Loin de reculer, nous croyons que c'est dans cette direction que le droit positif tend à évoluer.

Nombreux sont les exemples où le législateur n'a pas pris la peine de tout dire en termes exprès, laissant le soin aux tribunaux de déduire et de formuler les cas d'applications particulières. Le principe de la responsabilité sans faute n'est certes pas énoncé en lettres d'or dans l'article 976 C.c.Q., mais il est permis de l'inférer de son sens et des termes qui y sont employés. Il convient, au surplus, d'interpréter la loi dans son ensemble et de donner un effet utile à chacune de ses dispositions; l'article 976 ne peut constituer une simple redondance du principe énoncé à l'article 7, sous peine de briller par son inutilité. Cette disposition s'en distingue, au contraire, et propose une règle différente. À notre avis, elle codifie bel et bien la théorie de l'exercice asocial du droit de propriété, libre de toute recherche de la faute. Force est cependant d'avouer que le législateur aurait pu procéder de façon plus claire.

Il est vrai que l'article 976 C.c.Q. n'entretient aucun rapport avec la faute (ni même, à la limite, avec la question de la responsabilité civile). C'est *l'exercice de la propriété immobilière* qui y est visé, lui-même articulé autour de la notion de tolérance qui doit guider les rapports de voisinage. Du moins est-ce le raisonnement qu'on peut vraisemblablement tenir si l'on se fie au titre du chapitre qui le coiffe. La seule question que le tribunal doit se poser reste la suivante : les inconvénients causés excèdent-ils, oui ou non, les limites de la tolérance, suivant les trois critères exprimés, *et où la faute brille par son absence?*

#### **D. L'absence d'une défense d'intérêt sérieux et légitime**

L'absence d'intérêt sérieux et légitime à exercer le droit de propriété de la manière reprochée ne constitue pas un quatrième élément constitutif de la responsabilité pour trouble de voisinage que doit prouver le voisin. La jurisprudence y a vu cependant une défense possible, une justification par laquelle le propriétaire dont l'acte fait l'objet de contestation peut échapper à une déclaration de responsabilité; parfois, le tribunal s'autorise de cet élément pour mitiger la sanction applicable.

Parfois, l'absence d'un intérêt sérieux et légitime permet de présumer de l'intention de nuire, élément dont la preuve est souvent difficile à établir. Lorsque l'exercice du droit en litige ne présente aucune utilité véritable et essentielle pour le propriétaire, il est plus facile de conclure à une intention malicieuse.

Dans les cas de faute non intentionnelle, lorsque la mesure des inconvénients normaux du voisinage est dépassée, la défense peut être appréciée différemment à la lumière de cet élément. Le propriétaire ne sera pas automatiquement exonéré de toute responsabilité du fait qu'il possédait un intérêt sérieux pour agir comme il l'a fait; sa responsabilité peut cependant être appréciée de façon plus clémentine et la sanction tempérée, pour cette raison. Ainsi, dans *Drysdale c. Dugas*<sup>118</sup>, le tribunal n'a pas jugé bon d'ordonner la fermeture de l'écurie puisque celle-ci répondait, à l'époque, à une nécessité dans une grande agglomération; il a choisi plutôt d'accorder une compensation financière pour les ennuis et inconvénients subis par le demandeur.

La *légalité de l'activité* ne constitue toutefois pas une excuse légitime. La simple preuve d'une autorisation émise par l'administration publique, la conformité aux lois et règlements applicables ou encore l'absence d'interdiction législative ou réglementaire ne suffit pas à écarter la responsabilité de l'auteur des activités nuisibles<sup>119</sup>. Une entente avec les autorités de la ville pour réduire le bruit excessif à un niveau sonore supérieure (62 dB) à ce que prévoit le règlement municipal (50 dB) ne peut servir à relever l'entreprise fautive de sa responsabilité<sup>120</sup>. Le droit à la tranquillité et à la jouissance paisible de la propriété ne peut être apprécié aux seules vues de la réglementation municipale.

Dans le même sens, l'immunité de poursuite accordée suite au respect de certaines exigences gouvernementales en vertu de

---

<sup>118</sup> Précité, note 76.

<sup>119</sup> *Aluminium Co. of Canada c. Mackenzie*, [1951] B.R. 799 (résumé seulement); *Lakeshore Construction c. Bouchard*, [1954] B.R. 509 (résumé seulement); *Jacques c. Asbestos Corp.*, précité, note 78; *Lessard c. Bernard*, précité, note 90; *Bolduc c. Bell Mobilité Cellulaire*, précité, note 81; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 7, n° 191, pp. 131 et 132; J. GOULET, A. ROBINSON, D. SHELTON et F. MARCHAND, *op. cit.*, note 74, p. 128; R. COHEN, *loc. cit.*, note 27, 145-147; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 5, à la page 149; J. HÉTU et J. PIETTE, *loc. cit.*, note 77, 642-644; J. HÉTU, *loc. cit.*, note 77, 282 et 283; J. HÉTU, *loc. cit.*, note 63, 176.

<sup>120</sup> *Pilon c. Aerospace Welding Inc.*, précité, note 49.

la *Loi sur la qualité de l'environnement*<sup>121</sup> ne constituerait peut-être pas une fin de non-recevoir à une action fondée sur le droit commun, notamment sur l'article 976 C.c.Q.<sup>122</sup> Un fait reste certain : l'existence de recours spécifiques dans la *Loi sur la qualité de l'environnement* n'empêche pas le justiciable d'exercer les recours du droit commun, particulièrement ceux des articles 976 et 982 C.c.Q.<sup>123</sup>.

Le *droit acquis fondé sur la pré-occupation*, c'est-à-dire sur le fait que l'existence de la nuisance soit antérieure au droit de propriété du demandeur, ne saurait constituer non plus une excuse légitime. Les tribunaux peuvent cependant en tenir compte dans l'évaluation de l'indemnité afin de tempérer la responsabilité de l'auteur de l'acte fautif ou de refuser la réparation en nature<sup>124</sup>.

Il en est de même de la *nécessité de l'activité eu égard au bien-être de la collectivité*. Tels sont les cas des services de transport en commun, de transport scolaire, des systèmes de pompage servant à la lutte contre les incendies ou de certaines industries privées qui génèrent la principale source d'emplois d'une localité. Dans ces cas, la paix et le confort individuels doivent céder le pas à la nécessité sociale. Sans constituer une excuse légitime à toute épreuve, la nécessité de l'exploitation de l'activité dont se plaignent les voisins favorise soit l'exonération ou l'atténuation de la responsabilité, soit la mitigation de la sanction ordonnée par les tribunaux<sup>125</sup>.

---

<sup>121</sup> L.R.Q., c. Q-2, art. 19.7.

<sup>122</sup> *Entreprises B.C.P. c. Bourassa*, J.E. 84-279 (C.A.); Lorne GIROUX et Michel POIRIER, Conférence, Association du Barreau canadien, division du Québec, 1994 (résumé à *Journal du Barreau*, 15 mars 1994, cahier spécial de l'Association du Barreau canadien, p. I).

<sup>123</sup> *Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc.*, J.E. 98-2373 (C.S.) (en appel).

<sup>124</sup> *Drysdale c. Dugas*, précité, note 76; *Jacques c. Asbestos Corp.*, précité, note 78; *Girard c. Saguenay Terminals Ltd.*, précité, note 48; *Lachance c. Carey Canadian Mines Ltd.*, précité, note 78; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 7, n° 194, p. 134; R. COHEN, *loc. cit.*, note 27, 142-144; J. HÉTU et J. PIETTE, *loc. cit.*, note 77, 647-649; J. HÉTU, *loc. cit.*, note 77, 284; J. HÉTU, *loc. cit.*, note 63, 179 et 180.

<sup>125</sup> *Drysdale c. Dugas*, précité, note 76; *Gareau c. Montreal Street Railway*, (1901) 31 R.C.S. 463; *Montreal Water and Power Co. c. Davie*, (1904) 35 R.C.S. 255; *Canada Paper Co. c. Brown*, précité, note 76; *Adami c. City of Montreal*, (1904) 25 C.S. 1; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 7, n° 196, pp. 135 et 136; J. GOULET, A. ROBINSON, D. SHELTON et F. MARCHAND, *op. cit.*, note 74, p. 128; R. COHEN, *loc. cit.*, note 27, 144 et 145.

## II. Les sanctions envisageables

La personne qui subit des dommages causés par l'exercice du droit de propriété de son voisin se voit offrir deux formes de réparation. La première est la cessation de l'activité nuisible, sa modification, ou encore la démolition de l'élément dommageable. La seconde consiste en une réparation par voie d'indemnité pécuniaire. L'étude de la jurisprudence semble attribuer au tribunal un très large pouvoir discrétionnaire quant au choix des sanctions.

Dans le premier cas, l'injonction (A) ou l'action possessoire en complainte (B) se présentent comme les recours appropriés. Le choix de l'action en dommages-intérêts (C) s'impose dans le cas de l'indemnité. Les deux recours peuvent également être exercés conjointement.

### A. L'injonction

L'injonction peut d'abord servir à interdire ou à faire cesser l'activité nuisible; elle est en ce cas *négatoire*<sup>126</sup>. Par exemple, dans *Air Rimouski Ltée c. Gagnon*<sup>127</sup>, une injonction a été accordée aux fins d'interdire la poursuite des activités malveillantes du défendeur. Dans *Dumas Transport Inc. c. Cliche*<sup>128</sup>, le tribunal est intervenu pour prohiber les travaux de déblaiement entre 23 heures et 7 heures. Il en fut de même dans *Turgeon c. Dominion Tar*<sup>129</sup> où le barrage a dû être enlevé, et dans *Canada Paper Co. c. Brown*<sup>130</sup> où le manufacturier a dû cesser d'exercer ses activités polluantes.

Dans certains cas, l'injonction peut revêtir un caractère *mandatoire* et sert alors à ordonner l'exécution de la réparation, de la

---

<sup>126</sup> Voir : *Lamothe c. Martin*, J.E. 92-1587 (C.A.) (ordonnance de cesser toute activité de nature polluante ou contaminante selon un horaire déterminé); *Hogue c. Brassard*, précité, note 73 (ordonnance de cesser d'accumuler des débris lors de réparations de véhicules automobiles); *Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc.*, précité, note 123 (en appel) (ordonnance de cesser d'exploiter une pisciculture et de rejeter dans un lac ses eaux chargées de phosphore).

<sup>127</sup> Précité, note 59.

<sup>128</sup> Précité, note 18.

<sup>129</sup> Précité, note 97.

<sup>130</sup> Précité, note 76.

construction ou de la démolition d'un ouvrage<sup>131</sup>. Ainsi, dans *Pelchat c. Carrière d'Acton Vale Ltée*<sup>132</sup>, la construction d'installations d'entreposage adéquates de la chaux fut ordonnée. De même, dans *Savard c. Lévesque-Gagnée*<sup>133</sup>, le tribunal a ordonné la construction d'un mur de soutènement près de la ligne de division des héritages, dans le but de freiner l'affaissement du terrain du voisin. Dans *Letang c. Boulay*<sup>134</sup>, la Cour donna droit à l'injonction pour forcer les défendeurs à corriger la situation de déversement excessif des eaux. Par ailleurs, on peut certainement obtenir une ordonnance de démolition ou d'enlèvement si une clôture ou une autre forme d'ouvrage a été érigé par le voisin à des fins de nuisance<sup>135</sup>.

L'injonction n'est toutefois pas recevable indifféremment. Son ordonnance dépend largement du contexte dans lequel elle est demandée et du pouvoir d'appréciation du tribunal. Dans certaines situations où la simple attribution de dommages-intérêts ne contribuerait pas à enrayer le problème, l'injonction peut s'avérer un remède utile. Comme l'exprime le juge Choquette, de la Cour d'appel :

*En admettant que l'appelant pouvait réclamer des dommages-intérêts, je suis d'avis qu'il n'est pas tenu pour cela d'endurer indéfiniment les nuages de poussière qui envahissent sa propriété pendant des périodes de quatre à cinq jours par mois, [...] alors que des mesures appropriées permettraient à l'intimée d'éliminer les quatre cinquièmes de cette poussière. J'estime de plus que, sur le plan de la procédure, l'appelant pouvait demander une injonction interlocutoire et finale.*<sup>136</sup>

Sans vouloir élever ce qui suit au rang de dogme, soulignons que l'injonction est plus facilement recevable en présence d'une intention de nuire ou d'un comportement fautif intentionnel ou,

---

<sup>131</sup> Voir : *C.É.C.M. c. Lambert*, précité, note 89 (ordonnance de couper les arbres nuisibles); *Belzile c. Laroche*, précité, note 96 (ordonnance de couper les arbres gênants); *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, précité, note 21 (ordonnance de prendre les dispositions requises pour éviter de rejeter dans l'atmosphère un contaminant susceptible de nuire à la qualité de l'environnement).

<sup>132</sup> Précité, note 78.

<sup>133</sup> J.E. 96-1797, BDI-96-235 (C.A.).

<sup>134</sup> Précité, note 98.

<sup>135</sup> *Brodeur c. Choinière*, précité, note 60; *Blais c. Giroux*, précité, note 60; *Gauthier c. Roy*, précité, note 53.

<sup>136</sup> *Pelchat c. Carrière d'Acton Vale Ltée*, précité, note 78, 887.



généralement, dans les cas où les autres sanctions risquent de manquer d'efficacité. Il est en effet contraire à l'économie du droit d'empêcher une personne d'exercer une activité non fautive. Une telle position va à l'encontre de la philosophie libérale et individualiste du Code civil<sup>137</sup>. On trouve pourtant des exemples contraires dans la jurisprudence, montrant bien que chaque cas mérite une évaluation particulière.

La preuve d'aménagements particuliers effectués par le propriétaire afin de réduire les inconvénients causés au voisinage est utile dans la démonstration de sa bonne foi et peut contribuer au rejet d'une demande d'injonction ou à la réduction de la portée de l'ordonnance<sup>138</sup>.

Les tribunaux hésitent, enfin, à user de l'injonction si celle-ci aura pour effet d'entraîner des conséquences économiques ou sociales importantes<sup>139</sup>. La fermeture d'une usine polluante causant la mise à pied de nombreux travailleurs cédera naturellement le pas à l'imposition de mesures de correction. Comme autres exemples, on ne peut empêcher un hôpital de procéder au déneigement de son stationnement, ni interdire à une entreprise d'exploiter une mine, un terrain de camping ou un dépanneur; on peut cependant leur interdire de le faire à des heures indues et les enjoindre d'exercer leur droit de propriété dans le respect des droits des voisins<sup>140</sup>.

## **B. L'action possessoire en plainte**

Dans certains cas, l'action possessoire en plainte (art. 929 C.c.Q.) est également un moyen recevable en matière de troubles de voisinage. Cette procédure vise à faire cesser un trouble dont l'action se déroule non pas sur le fonds voisin, mais sur l'immeuble possédé. L'usage abusif d'un ouvrage mitoyen constitue un cas où l'action en plainte paraît appropriée<sup>141</sup>.

---

<sup>137</sup> Louis PERRET, « Chronique de droit de la propriété et des droits réels », (1971) *R.G.D.* 85, 104.

<sup>138</sup> *Gagnon c. Caron*, précité, note 76; *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, précité, note 41.

<sup>139</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 7, n° 196, p. 136.

<sup>140</sup> *Dumas Transport Inc. c. Cliche*, précité, note 18; *St-Martin c. Seitz*, précité, note 84.

<sup>141</sup> *Bouchard c. Tremblay*, (1917) 51 C.S. 68.

### C. La demande de dommages-intérêts

L'attribution de dommages-intérêts, de manière exclusive ou complémentaire, reste cependant la forme de réparation privilégiée par les tribunaux québécois<sup>142</sup>. La victime d'un trouble du voisinage peut exiger à la fois compensation du dommage subi et que cesse la situation qui lui porte préjudice<sup>143</sup>.

Ainsi, dans *Brodeur c. Choinière*<sup>144</sup>, la Cour a accordé des dommages-intérêts au propriétaire embarrassé par l'horrible clôture de son voisin. Dans *Dumas Transport Inc. c. Cliche*<sup>145</sup>, l'insomnie de monsieur Cliche a été évaluée à quelques centaines de dollars. Pour leur part, les demandeurs *Maheux*<sup>146</sup> et *Cauchon*<sup>147</sup> ont réussi, dans leurs litiges respectifs, à se faire attribuer une compensation financière pour les manœuvres de harcèlement subies.

Précisons que l'octroi de *dommages-intérêts exemplaires* reste impossible en pareil contexte en vertu du *Code civil du Québec*. S'appuyant sur la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>148</sup>, les tribunaux en accordent parfois, lorsque l'intention de nuire est manifeste et constitue une atteinte illicite au droit à la jouissance paisible de ses biens<sup>149</sup>. Le Code fixe, en ce cas, certains critères d'attribution (art. 1621 C.c.Q.).

\*  
\*   \*

---

<sup>142</sup> *Drysdale c. Dugas*, précité note 76; *Dumas Transport Inc. c. Cliche*, précité, note 18; *Katz c. Reitz*, précité, note 89; *Brodeur c. Choinière*, précité, note 60; *Blais c. Giroux*, précité, note 60; *Laperrière c. Lemieux*, précité, note 60; *Turgeon c. Dominion Tar*, précité, note 97; *Côté c. Auclair*, précité, note 69; *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, précité, note 21; *Poirier c. Labonté*, précité, note 66; *Maheux c. Boutin*, précité, note 64; *Cauchon c. Pelletier*, précité, note 16.

<sup>143</sup> *Lessard c. Bernard*, précité, note 90, 214; *Sévinny c. Alimentation G.F. Robin Inc.*, précité, note 41.

<sup>144</sup> Précité, note 60.

<sup>145</sup> Précité, note 18.

<sup>146</sup> Précité, note 64.

<sup>147</sup> Précité, note 16.

<sup>148</sup> L.R.Q., c. C-12, art. 6 et 49.

<sup>149</sup> *Côté c. Auclair*, précité, note 69; *Lauzière c. Désilets*, [1997] R.D.I. 589 (C.S.); *Maheux c. Boutin*, précité, note 64; *Gauthier c. Roy*, précité, note 53; Daniel LAMER, « La Charte des droits et libertés de la personne et la protection du droit de propriété : bilan critique », (1995) 9 *R.J.E.U.L.* 167, 174.

La théorie de la responsabilité pour trouble de voisinage connaît une vigueur nouvelle avec l'adoption du *Code civil du Québec*. L'article 7 C.c.Q. codifie la création jurisprudentielle de l'abus de droit. Les articles 976, 990 et 991 C.c.Q., pour leur part, en font de même avec la théorie des troubles de voisinage. Sous l'empire du *Code civil du Bas Canada*, le régime de responsabilité trouvait dans la jurisprudence, non sans difficultés ni anicroches, ses deux formes d'application, soit la responsabilité fondée sur la faute, réelle ou présumée, et la théorie du risque social en dehors de toute faute. Le nouveau Code choisit de présenter les choses autrement en mettant l'accent sur la nature de l'inconvénient, pour examiner ensuite le comportement associé à cet inconvénient.

La conception retenue dans l'article 7 C.c.Q. s'inscrit résolument dans l'optique d'une responsabilité fondée sur le concept de faute. Elle s'articule autour de l'exercice abusif d'un droit en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant à l'encontre de la bonne foi. Loin de la limiter au domaine de la propriété, le législateur a préféré l'étendre à toutes sortes de comportements abusifs, ce qui permet d'englober l'abus contractuel et l'abus procédural. La règle édictée prend la forme d'un principe général et trouve sa place au début du nouveau Code.

Plus loin dans le Code, dans le livre intitulé « Des biens », l'article 976 C.c.Q. reprend le critère de la mesure des inconvénients normaux du voisinage développé par la jurisprudence et énonce que les voisins doivent accepter ceux qui n'excèdent pas les limites de la tolérance. On assiste ici à une codification claire du principe énoncé notamment dans les arrêts *Drysdale* et *Dumas Transport*. Bien que cette mesure se trouve désormais codifiée à l'article 976 C.c.Q., elle n'est pas incluse dans le principe général de l'article 7, en raison de l'absence d'un comportement fautif. Le résultat est qu'elle se trouve, par le fait même, détachée de la notion de l'abus de droit pour être transformée en un *devoir de tolérance* du voisinage. Contrairement à l'article 7 C.c.Q., l'article 976 n'impose pas une norme de comportement et s'éloigne donc, par conséquent, du concept de faute, lequel repose sur le manquement à pareille norme.

Par ailleurs, à l'article 991 C.c.Q., s'inspirant notamment du jugement rendu dans l'affaire *Katz c. Reitz*, le législateur codifie l'application de la théorie des risques au domaine de la propriété.

Dans la même foulée, l'article 990 C.c.Q. énonce un principe de protection du fonds voisin. Du moins dans ce contexte précis, la théorie du risque social se trouve dès lors clairement codifiée une fois pour toutes dans le droit québécois.

Le résultat global est le suivant : sans tenir compte de la règle générale de l'article 1457 C.c.Q., la théorie des troubles de voisinage se trouve codifiée dans quatre articles distincts et non consécutifs du nouveau Code (art. 7, 976, 990 et 991 C.c.Q.). Il est regrettable que le fondement d'une pareille responsabilité se trouve morcelé de la sorte. L'abondance de règles multiples et éparses ne participe pas à la création d'un principe unifié et cohérent, et ne facilite en rien sa bonne compréhension. Le législateur pêche ici par excès d'écriture. La dissociation des principes de l'abus de droit et du trouble de voisinage est déjà difficile à saisir. L'idée de formuler un principe général de l'abus de droit applicable à tous les domaines, y compris celui du voisinage (art. 7 C.c.Q.), et d'énoncer plus loin, dans le contexte du droit des biens (art. 976, 990 et 991 C.c.Q.), d'autres règles particulières qui présentent des différences sensibles, aurait dû être résolument écartée. Loin d'éclairer l'interprète du droit et le praticien, une telle approche accroît, au contraire, les risques d'interprétation et favorise la confusion. Il semble que la situation ne soit guère plus enviable du côté du droit français. Un commentateur français, soucieux du galimatias qui décrit la situation en France, écrivait :

*Et le législateur pourrait bien par une brève disposition légale, consacrer les formules jurisprudentielles, et éviter aux commentateurs l'exposé des trente explications, dont aucune n'est satisfaisante, qui tentent d'enfermer la théorie des troubles de voisinage.*<sup>150</sup>

Encore faut-il que l'opération soit réalisée de manière satisfaisante. Le législateur québécois n'a certes pas atteint l'objectif souhaité par Bredin ou par d'autres auteurs du Québec qui seraient en droit de faire une revendication similaire. La codification des théories jurisprudentielles et doctrinales aurait pu certes être mieux réalisée. La formulation d'une théorie de la responsabilité pour troubles de voisinage, exclusive au droit de propriété, aurait pu être achevée en une seule disposition comprenant deux ali-

---

<sup>150</sup> Jean-Denis BREDIN, « Propriété et droits réels », 73 *Rev. trim. dr. civ.* 1974.170, 171.

néas : l'un pour la conception reposant sur la notion de faute, l'autre pour celle fondée sur le risque social. La simplicité et la clarté restent l'apanage d'un bon code.