



Par Me Jad Elmahboubi,
avocat

Pas de chicane dans le voisinage!

Parmi les nombreux litiges engorgeant le système judiciaire, les troubles de voisinage occupent une place de choix. Odeurs incommodantes, nuisances sonores, harcèlement, empiètements, les exemples d'importunités ne manquent pas. S'il est raisonnable de s'attendre à profiter paisiblement de son domicile et de son quartier, ce droit n'est pas absolu.



Le principe général : la tolérance

En matière de cohabitation, la règle est qu'il faut tolérer les troubles normaux. En effet, la loi prévoit que les voisins doivent « accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance », ce qui signifie à contrario qu'ils n'ont pas à accepter les inconvénients dits anormaux. Le caractère anormal d'un trouble s'évalue principalement au regard de deux critères : la gravité du trouble et sa récurrence. L'évaluation est faite non pas d'un point de vue subjectif, mais du point de vue objectif de la personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances.

Les éléments à considérer

Un test est fait en deux étapes pour évaluer l'anormalité proclamée du trouble. En premier lieu, on commencera par évaluer si le trouble présente une récurrence suffisante. Si tel est le cas, on passera alors à la seconde phase du test et on s'interrogera sur la gravité du trouble, en prenant en considération dans un premier temps l'environnement local. En effet, et comme le rappelle expressément la loi, on tiendra compte de la nature et de la situation du fonds (son emplacement, sa vocation, etc.) ainsi que des usages locaux. Il s'agit donc non pas d'une évaluation abstraite des inconvénients, mais bien d'une analyse contextuelle : les attentes légitimes des habitants ne sauraient être les mêmes dans un quartier purement résidentiel que celles des occupants d'une zone commerciale. Par ailleurs, le fait d'élire domicile à proximité d'une zone d'activités pourra être considéré comme une acceptation tacite des troubles inhérents à ceux-ci ; le caractère préexistant, sans automatiquement constituer une fin de non-recevoir, vient ainsi rendre plus ardu un recours en troubles de voisinage. Finalement, le trouble ne doit en aucun cas constituer un simple désagrément : il devra être intolérable à une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances pour que le critère de gravité soit rempli.

Malgré ce qui précède, la jurisprudence est venue établir que la récurrence n'était pas systématiquement un critère indispensable. Dans certaines situations, un acte « unique et isolé » peut constituer un trouble de voisinage s'il revêt une gravité exceptionnelle. Parmi les autres critères considérés, on trouve notamment la durée des troubles, les moments au cours desquels ils se déroulent ainsi que les attentes légitimes et raisonnables des habitants dans les environs. L'intérêt collectif sera également considéré ainsi que le comportement des parties.

Le cadre légal et la preuve

Il est primordial de comprendre que la loi vient établir un régime de responsabilité sans faute, ce qui signifie qu'un voisin peut être considéré comme responsable même s'il n'a commis aucune faute. En effet, le Tribunal s'intéresse bien davantage aux conséquences du comportement qu'au comportement en lui-même. Ainsi, un voisin n'ayant commis aucune faute pourra être tenu d'indemniser son voisin demandeur si ce dernier démontre que les troubles subis dépassaient ce qu'il est raisonnable de tolérer, et ce, même si le premier voisin agissait de bonne foi. Néanmoins, la présence de bonne foi et l'absence de faute pourront être considérées comme des circonstances atténuantes. De manière similaire, il importe de noter qu'une activité peut constituer un trouble de voisinage alors même qu'elle est en conformité avec certaines législations et réglementations.

Pour disposer d'un recours, il faudra naturellement pouvoir démontrer que l'activité reprochée au voisin est bien la cause du préjudice subi. La preuve pourra se faire par différents moyens, notamment les échanges écrits ou verbaux, les enregistrements audio et vidéo, les photographies, les rapports de police ou d'inspecteurs municipaux, les témoignages ainsi que les rapports médicaux.

Les parties impliquées et les étapes à respecter

Les obligations décrites ci-haut s'imposent tant à l'égard des propriétaires que des locataires des domiciles voisins, ainsi qu'aux personnes vivant avec eux; le terme voisinage est ainsi interprété généreusement. Dans le cas d'un locataire subissant un trouble de voisinage, la responsabilité du propriétaire pourrait même être impliquée, notamment si le trouble émane d'un autre locataire, le propriétaire ayant l'obligation de garantir la jouissance paisible du bien loué durant toute la durée du bail.

Il ne suffit pas de disposer d'un droit; encore faut-il l'exercer adéquatement et dans le respect des étapes et conditions prévues par la loi.

On n'insiste jamais trop sur le fait qu'on ne peut se faire justice soi-même. Beaucoup sont ainsi surpris lorsqu'ils découvrent qu'ils ne peuvent pas couper eux-mêmes les branches de l'arbre voisin qui dépassent la ligne séparative et empiètent sur leur terrain. Ils sont généralement plus surpris encore lorsqu'ils apprennent qu'ils pourraient même être tenus de devoir eux-mêmes indemniser leurs voisins s'ils ont agi sans respecter les étapes préalables.

Prévention des différends

Il est bien entendu conseillé et encouragé de tenter de discuter du tout dans un premier temps avec son voisin. Si une entente à l'amiable se révèle impossible, il faut alors généralement envoyer une mise en demeure au voisin récalcitrant afin de l'intimer de cesser de nuire ou de prendre les mesures requises pour remédier au problème. Son défaut de se conformer à la mise en demeure permet ensuite de déposer une demande au Tribunal pour obtenir une compensation. Outre les dommages-intérêts pouvant être obtenus en réparation du préjudice causé, le voisin lésé pourrait également obtenir une injonction si la demande est adressée à la Cour supérieure, afin que le Tribunal contraigne les voisins fautifs à remédier à la situation ou à cesser de poser les actions en cause. Il est important de noter que seule la Cour supérieure du Québec est compétente pour prononcer une injonction, c'est-à-dire un ordre de faire ou de ne pas faire. La médiation, à toute étape du conflit, est également une voie recommandée. 

Si vous avez des questions au sujet des troubles de voisinage ou une question juridique sur tout autre sujet, vous pouvez contacter les avocats de votre ligne d'assistance téléphonique juridique gratuite du lundi au vendredi de 8 h à 18 h en composant le 1-877-579-7052.

VOUS AVEZ UNE QUESTION D'ORDRE JURIDIQUE ?



Association des
OPTOMÉTRISTES
du Québec

**UN AVOCAT
TOUJOURS
À PORTÉE
DE VOIX !**

Faites appel aux avocats d'expérience du Service
d'assistance juridique téléphonique.

Ils feront des recherches, partageront des documents
et des liens pertinents, s'assureront de répondre à vos
questions sur une gamme étendue de sujets : vices
cachés, bris de contrat, congédiement, liquidation de
succession, vol d'identité, baux commerciaux, etc.



Service
confidentiel



Durée et nombre
d'appels illimités



8 h à 18 h
Lundi au vendredi

Service de validation de logo et
d'affichage pour confirmer la
conformité de vos publicités
dans les médias de masse ou
les médias sociaux.

Ne manquez pas
de lire nos articles
juridiques dans
la revue
L'OPTOMÉTRISTE

1 877 579 7052

Service offert par
FBA Solutions

En partenariat avec

