

Mérule pleureuse Québec

Information juridique

Les droits et obligations entre voisins

Votre propriété est contaminée par une mérule et vous devez procéder à des travaux? Voici quelques notions à connaître avant de débiter.

Au Québec, le droit de propriété permet à un individu d'utiliser et de jouir d'un bien, dans les limites prévues par la loi. Ainsi, l'article 7 du Code civil du Québec mentionne : « 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 ». À titre d'exemple, un abus du droit de propriété pourrait être la construction d'une clôture avec une hauteur démesurée, bloquant la vue et empêchant la lumière d'atteindre le terrain voisin.

Un propriétaire peut entreprendre et mener à bien des travaux tant qu'il ne crée pas un préjudice positif à un voisin.

La réglementation sur les nuisances

Les municipalités peuvent adopter des règlements sur les nuisances afin de les encadrer au sein de leur territoire. Les nuisances peuvent être autres:



bruit



poussière



émanations

Les travaux de démolition/reconstruction peuvent engendrer des nuisances, il est important de **vérifier la réglementation en vigueur** de sa ville, arrondissement ou municipalité. En cas de refus de s'y conformer pourrait se voir remettre une **amende**.

Exemple du règlement de la Ville de Québec

Ville de Québec – **Règlement sur le bruit** [Règlement R.V.Q.978]

Article 6 – « Le bruit perturbateur produit, entre 21 heures le samedi ou la veille d'un jour férié et 10 heures le dimanche ou ce jour férié ou entre 21 heures et 7 heures le lendemain pour les autres journées de la semaine, par les véhicules, la machinerie, l'outillage ou l'équipement utilisé à l'occasion de travaux d'excavation, de construction, de reconstruction, de modification ou de réparation d'un bâtiment, d'un terrain, d'une structure ou d'une machine ou par l'exploitation d'une carrière, d'une sablière ou d'une gravière qui trouble la paix ou la tranquillité des personnes qui résident ou travaillent dans le voisinage ou dont le niveau dépasse, dans un lieu habité, le niveau maximal prescrit par le chapitre III constitue une nuisance.

Aviser ses voisins du début des travaux



Vos voisins découvriront que vous procéderez à des travaux lorsque ceux-ci débuteront, cependant les avertir avant peut contribuer au bon voisinage. Vous pouvez les avertir verbalement ou par écrit. L'**avis de début de travaux** écrit est particulièrement intéressant lorsque vous ne connaissez pas vos voisins ou encore lorsque vous avez plusieurs voisins ou copropriétaires à aviser. Voici un exemple que vous pouvez utiliser.

Municipalité, date,

Objet : Information de travaux à venir

Madame, Monsieur,

Ayant décidé de faire procéder à la réalisation de travaux, à compter du [date], je tiens par avance à vous faire part du commencement imminent des travaux.

Ceux-ci porteront sur [nature des travaux]. Je vous présente d'ores et déjà mes excuses les plus sincères pour les éventuels désagréments que ces travaux pourraient vous causer.

Sachez que dans un souci de bon voisinage, je reste à votre disposition si vous aviez des plaintes à formuler.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, [Madame, Monsieur], l'expression de mes salutations distinguées.

Signature,

Coordonnées

Trouble de voisinage

Tout individu doit faire **preuve de TOLÉRANCE** envers leurs voisins. Autrement dit, des inconvénients doivent être tolérés de la part des voisins, tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas de préjudice causé.

L'inconvénient doit:

- Être répétitif
- S'étendre sur une longue période
- Être d'une certaine gravité

Sanctions possibles

- Une injonction prévue à l'article 751 du Code de procédure civile
- Des dommages-intérêts en vertu de l'article 1457 du Code civil du Québec

Dans le but d'être sanctionnable, l'inconvénient doit avoir eu lieu. Autrement dit, il ne peut être futur. Les sanctions possibles permettent de corriger le tort subi.

Attention

Voisinage : n'est pas seulement le voisin attenant

La notion de voisinage peut s'étendre plus largement dépendamment de l'inconvénient.



Les recours possibles sont:

1. Recours spécifique en cas de trouble de voisinage (976 C.c.Q.)
2. Recours fondé sur le droit commun de la responsabilité (1457 C.c.Q.)

Le recours prévu à l'article 976 C.c.Q exige un inconvénient qui est anormal. Si l'inconvénient n'est pas jugé anormal, mais que le voisin commet une faute, ce dernier peut être responsable des dommages causés. Ainsi, le recours basé sur l'article 1457 C.c.Q. est possible. L'article 976 C.c.Q. n'offre aucune immunité contre les conséquences d'une faute civile.

Par exemple, un accident n'est pas inclus dans le recours basé sur l'article 976 C.c.Q. Ainsi, pour avoir accès au recours de l'article 1457 C.c.Q., la preuve d'une faute doit être faite.

En vertu de l'**article 976 C.c.Q.**

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.

Par qui peut être intenté ce recours?

Propriétaire, locataire, personne vivant avec ces derniers ou tout individu qui exerce un droit d'usage ou de jouissance de propriété.

3 conditions doivent être réunies:

1. Être voisins
2. L'inconvénient doit provenir de l'exercice du droit de propriété
3. L'inconvénient doit être jugé anormal

Accès à un fond d'autrui

Lors de la réalisation de vos travaux, vous aurez besoin d'accéder au terrain de votre voisin, est-ce possible?



En vertu de l'**article 987 C.c.Q.**

Permet un accès au fond voisin à un propriétaire qui doit entreprendre des travaux et **dont l'appui** que sur son propre fond est difficile, par exemple, en raison de la configuration des terrains

Avec cet article, le propriétaire des travaux et les ouvriers ont le droit de passer sur le fond voisin et d'y transporter des matériaux, c'est ce qu'on appelle la **servitude de tour d'échelle**. Pour avoir ainsi accès de passer sur le fond voisin, le propriétaire de ce dernier doit **recevoir un avis** (écrit/verbal) de la part de celui qui doit faire les travaux.



En vertu de l'**article 988 C.c.Q.**,

En cas de préjudice sur son terrain, le propriétaire a droit à une réparation et à la remise en état de son terrain. Dans ce cas-ci, l'absence de faute n'est pas un problème.

En vertu de l'**article 989 C.c.Q.**,

Si en raison d'une force naturelle des biens se retrouvent chez un voisin, ce dernier doit permettre au propriétaire des biens de venir les récupérer. Si jamais le propriétaire ne fait aucune recherche pour retrouver ses biens, le voisin peut les garder.



Protection du fonds voisin

En vertu de l'article 990 C.c.Q.

Une construction qui risque de tomber sur le fond voisin doit être réparée par le propriétaire dans le but d'éviter la ruine de celle-ci.



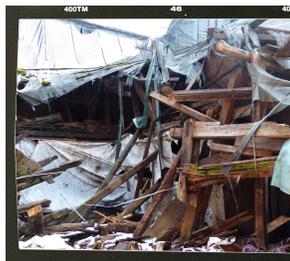
À titre d'exemple, une municipalité peut demander à un propriétaire d'entreprendre des travaux si son bâtiment nuit à la sécurité et la santé des individus.

En vertu de l'article 991 du C.c.Q.:

Un individu qui entreprend la construction sur son propre terrain ne peut ébranler le fonds voisin. À titre d'exemple, un propriétaire qui entreprend la construction d'un bâtiment sur son terrain ne doit pas causer des fissures sur le fond voisin.



Qu'est-ce qui peut ébranler un fonds voisin?



Effondrement de bâtiment/structure



Fissures



Infiltration d'eau

L'article 992 C.c.Q.

Cet article entre en jeu lorsqu'il y a un cas d'empiètement sur un terrain voisin. Il y a deux possibilités:

- 1 Le **propriétaire de bonne foi** qui construit au-delà des limites de son fonds:
 - Conserve la propriété de ses constructions
 - **Se présente lorsque ce propriétaire ne peut déterminer avec exactitude les limites de son terrain**
 - Le propriétaire voisin peut obliger le propriétaire de la construction à:
 - Acquérir cette parcelle de son terrain en payant la valeur de cette dernière;
 - Payer une indemnité pour la perte temporaire de sa parcelle de terrain.
- 2 Un empiètement considérable causant un **préjudice sérieux**, un empiètement fait par un **propriétaire de mauvaise foi**:
 - Le propriétaire, victime d'un préjudice, peut obliger le propriétaire de la construction à acquérir l'immeuble (totalité du fond) et lui payer la somme due
 - Le propriétaire du fond qui se voit empiété peut obliger l'autre propriétaire d'enlever la construction et exiger la remise en état du fond.

Références

Bibliographie

Législation et doctrine
Code civil du Québec (RLRQ)

Doctrine

NORMAND, Sylvio, « Introduction au droit des biens », 2e éd.,
Montréal, Wilson & Lafleur, 2014.

Référence gouvernementale

Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.
Règlements sur l'environnement, la salubrité, la sécurité et les
nuisances ». [En ligne]
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/protection-de-l'environnement/reglements-sur-l'environnement-la-salubrite-la-securite-et-les-nuisances/>

