



## Troubles de voisinage, version 2009

La notion de trouble de voisinage est un concept fort ancien qui, dans la dernière version du Code civil, se retrouve énoncé à 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...*

Cet article évoque plutôt les sociétés rurales du 19<sup>ème</sup> siècle et son application, jusqu'à récemment, s'était limitée surtout à des «chicanes de clôture» entre voisins, telles la présence d'un arbre dont les branches endommagent une propriété contiguë ou encore travaux d'excavation qui ébranlent un immeuble voisin.

Or, un jugement récent de la Cour suprême du Canada a ramené la question du trouble de voisinage dans l'actualité. Dans l'affaire Ciment du St-Laurent c. Barette, un groupe de résidents de Beauport, réunis dans un recours collectif, poursuivait en dommages une cimenterie voisine pour préjudice subi en raison de la présence de poussières, bruits et odeurs en émanant. Bien que reconnaissant que la cimenterie opérait en respectant les normes existantes et n'avait donc commis aucune faute, la juge de première instance l'avait néanmoins condamnée au motif d'inconvénients anormaux dépassant les limites de la tolérance. La Cour d'appel du Québec avait unanimement renversé ce jugement au motif que l'article 976 précité ne crée pas un nouveau régime de responsabilité sans égard à la faute (mais avait cependant maintenu une condamnation moindre en raison d'une faute de la cimenterie, soit d'avoir fait défaut de s'assurer que ses équipements anti-pollution fonctionnaient bien).

### L'enfer, c'est les autres.

Jean-Paul Sartre

La Cour suprême du Canada, par décision du 20 novembre 2008, a renversé la Cour d'appel et rétabli le principe énoncé en première instance sur la portée de l'article 976. Dans son jugement, la Cour suprême, mentionnant un fort courant dans la doctrine au Québec et une similarité avec les approches du droit français et de la *common law* canadienne, affirme qu'il existe bien un régime de responsabilité sans égard à la faute basé sur les obligations de voisinage stipulées à l'article 976 C.c.Q, régime entièrement indépendant des dispositions portant sur la responsabilité extracontractuelle aux articles 1457 C.c.Q et ss. La Cour suprême explique donc qu'aucune preuve de comportement fautif n'est requise, et que seul le résultat importe.

Cette décision a été suivie en février 2009 dans l'affaire Entreprises Auberge du Parc par la Cour d'appel du Québec, qui a énuméré certains critères pour établir la présence d'inconvénients anormaux de voisinage.

Ces décisions récentes ont bien sûr stimulé l'imagination féconde de certains avocats plaideurs au Québec. Ainsi, en matière d'incendie, la jurisprudence a toujours considéré que lorsqu'un immeuble est endommagé par un incendie originant dans un immeuble voisin, il fallait néanmoins démontrer la faute quant à l'origine de l'incendie pour réussir dans un recours en dommages contre ce propriétaire voisin. Or, le sous-

signé a récemment été impliqué dans un dossier de cette nature, où la partie adverse, bien qu'incapable de démontrer une faute quelconque de son voisin, a invoqué la notion de «trouble de voisinage» quant à l'incendie lui-même. Le juge n'a pas retenu cet argument, lequel semble cependant être indicatif d'une nouvelle tendance possible.

Et encore, ça pourrait être pire, tel ce jugement récent de la Cour d'appel de Paris dans une affaire plutôt macabre : à l'été 2003 (lors de la fameuse canicule en France), la mère de la défenderesse décède dans son appartement. Son cadavre n'est retrouvé que plusieurs jours après le décès. La locataire située au-dessous découvre, à son retour de vacances, des odeurs et des «couleurs biologiques» (sic) et elle poursuit l'héritière de la défunte. Son action, rejetée en première instance, a été accueillie en appel sur la base de «trouble anormal de voisinage», le cadavre étant considéré une chose dont la fille avait la responsabilité. On est fort loin ici d'une chicane de clôtures. Souhaitons que les juges québécois continueront à faire preuve de retenue et refuseront de donner à ce concept une interprétation aussi large. **A**

*M<sup>e</sup> Philippe Lelarge est avocat associé chez Gasco Goodhue, un cabinet spécialisé en responsabilité et assurances.*

*Courriel : philippe.lelarge@gasco.qc.ca*

*Site Web : www.gasco.qc.ca*