



LE VOISINAGE

La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement de sa propriété (Art. 947. C.c.Q.). Ce droit n'est toutefois pas absolu. On ne peut abuser de ce droit. Nous traiterons dans ce document de certaines limites au droit de propriété, regroupées sous le thème "les obligations du voisinage". Il est reconnu que les voisins doivent accepter certains inconvénients dit "normaux" du voisinage. Le présent aide-mémoire vise à simplifier et vulgariser certains aspects des relations entre deux propriétaires voisins. Ces règles peuvent être modifiées de façon permanente par l'octroi de servitudes. Celles-ci sont résumées dans un aide-mémoire de la même série intitulée "Les Servitudes".

Abus de droit: (Art. 976 C.c.Q.)

La première limite au droit de propriété est l'interdiction de commettre des abus de droit. "Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance". La majorité des restrictions législatives en droit de propriété sont des codifications plus particulières de cette règle de base.

Limites et bornes: (Art. 977 et 978 C.c.Q.)

Les limites d'une propriété sont définies par ses titres, les plans cadastraux qui la définissent et les traces d'occupation sur le terrain même (les clôtures, haies et autres marques d'occupation).

Si le propriétaire croit que les repères de son terrain ne reflètent pas les limites de la propriété, il peut obliger son voisin à procéder au bornage des propriétés pour établir judiciairement les limites de chaque terrain. Une entente à l'amiable est toujours possible mais, en l'absence d'entente entre les deux voisins, un propriétaire peut obliger l'autre à consentir au bornage et convenir avec lui du choix d'un arpenteur-géomètre. Si les propriétaires ne peuvent convenir de ce choix ou que l'un des deux n'accepte pas de procéder au bornage, la cour l'ordonnera. Les frais d'un tel bornage seront partagés entre les deux propriétaires.

Les eaux: (Art. 979 à 983 C.c.Q.)

La propriété du sol inclut la propriété des eaux qui s'y trouvent, même souterraines. Les fonds inférieurs sont assujettis, envers les fonds plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement. Ainsi, le propriétaire du fonds inférieur ne peut empêcher cet écoulement naturel et le propriétaire du fonds supérieur ne peut aggraver l'écoulement, par exemple en effectuant des travaux ayant pour effet de rediriger les eaux vers le fonds inférieur. De plus, tout propriétaire doit s'assurer que les eaux, les neiges et les glaces qui s'écoulent de son toit tombent sur son propre terrain. L'écoulement des eaux est de juridiction municipale et l'écoulement de celles-ci ainsi que le drainage des terrains peuvent être affectés par la réglementation municipale ou des procès-verbaux ayant un effet similaire à une servitude.

Arbres et racines: (Art. 984 à 986 C.c.Q.)

Les arbres, les arbustes et les haies que vous plantez sur votre terrain vous appartiennent. Les fruits qui tombent de votre arbre vous appartiennent également. En conséquence, toute personne qui coupe les arbres, les branches ou les racines de son voisin, peut être tenue de l'indemniser. Cependant, si les branches ou racines provenant de son terrain nuisent ou causent des dommages, on peut demander qu'elles soient coupées et, en cas de refus, on peut obtenir l'autorisation du Tribunal pour y contraindre son voisin.

* les numéros d'articles réfèrent au **Code civil du Québec**.

Les vues: (Art. 993 à 996 C.c.Q.)

Tout propriétaire a le droit d'être à l'abri des regards de ses voisins. Un propriétaire ne peut avoir de vue directe sur le terrain de son voisin à moins d'un mètre cinquante de la ligne séparative. Cette règle ne s'applique cependant pas lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique ou sur un parc public ou lorsqu'il s'agit de portes pleines ou en verre translucide. La réglementation municipale peut exiger des marges de recul supérieures à celles prévues au Code civil.

Le droit de passage: (Art. 997 à 1001 C.c.Q.)

Le propriétaire qui n'a aucun accès à la voie publique ou dont l'accès est insuffisant, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui accorder une servitude ou un mode d'accès quelconque, demander à son voisin de lui accorder un droit de passage en contrepartie d'une indemnité proportionnelle au préjudice causé. Si on refuse de lui accorder une servitude ou un mode d'accès, le propriétaire peut, par la voie des tribunaux, contraindre son voisin à lui en fournir un. Le bénéficiaire de ce droit de passage doit entretenir l'endroit de façon à causer le moins de dommages possibles et moyennant indemnité. Le passage empruntera normalement le tracé le plus court, à moins que les inconvénients qu'il cause ne justifient un autre emplacement. Ce passage s'éteindra si l'enclave cesse.

Clôtures et mitoyennetés: (Art. 1002 à 1008 C.c.Q.)

Tout propriétaire peut clore son terrain, à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture et ce, à ses frais. Il peut également contraindre son voisin à construire une clôture commune sur la ligne séparative et partager le coût des travaux et les frais d'entretien. S'il n'y a pas d'accord entre les parties, toutefois, il devra obtenir préalablement une ordonnance du tribunal pour contrôler si les travaux demandés sont raisonnables. Tout ouvrage construit sur la ligne séparative est présumé mitoyen. De plus, le propriétaire qui érige un mur à la limite de son terrain à ses seuls frais peut acquérir de son voisin, moyennant un dédommagement, la moitié du mur et le terrain utilisé pour celui-ci. Le dédommagement correspond à la valeur au moment de la demande.

Empiètement: (Art. 953 C.c.Q. et 992 C.c.Q.)

Il est important pour tout propriétaire de porter une attention particulière lorsque vient le temps de construire ou d'ériger une construction et ce, afin d'éviter que celle-ci s'empiète sur le terrain du voisin. Advenant le cas où vous aviez construit un ouvrage sur le terrain du voisin, (même de bonne foi), celui-ci pourrait demander que vous lui rachetiez la parcelle de terrain sur lequel il y a empiètement, soit que vous lui versiez une indemnité pour la perte temporaire de l'usage de cette partie de terrain. S'il est démontré qu'il y a eu construction d'un ouvrage sur le terrain du voisin et ce, de mauvaise foi, celui-ci peut contraindre l'autre, soit à acquérir le terrain, soit à enlever et/ou déplacer la construction et à remettre les lieux dans leur état habituel.

Tour d'échelle et accès: (Art. 987 à 992 C.c.Q.)

Un propriétaire peut, après avoir donné un avis, accéder à la propriété de son voisin pour réparer un mur même privatif moyennant réparation du préjudice causé par ces travaux. De plus, il doit s'assurer que ses propres constructions ne menacent pas de tomber chez le voisin.

Bruits et pollutions:

Les Municipalités et les autres instances gouvernementales ont adopté une série de dispositions visant à protéger la qualité de l'air, de l'eau, du sol et à réglementer le bruit. Le propriétaire se doit de respecter ces dispositions qui s'ajoutent aux exigences du Code civil.

Le présent document est un aide-mémoire seulement et ne remplace pas l'opinion de votre avocat ou notaire.

P.S.: La majorité de nos aide-mémoire est disponible gratuitement : www.lgra.ca

© Lalonde Geraghty Riendeau, Avocats S.P.A., 2000