

François Lapointe

Avocat

(450) 332-7836

LES TROUBLES DE VOISINAGE

Par François Lapointe, LL.B. & B.A.A., le 25 septembre 2009

QU'EST-CE QU'UN TROUBLE DE VOISINAGE?

La plupart des gens diraient que "c'est lorsqu'un voisin me dérange". Oui c'est vrai, mais pas toujours! La loi prévoit que la tolérance entre voisins est la règle et que ce n'est que lorsque les inconvénients deviennent anormaux, compte tenu des usages du voisinage et de la nature ou de la situation de leurs terrains qu'on peut dire qu'il y a un trouble de voisinage. On peut penser aux "chicanes de clôtures" dues au bruit, à l'écoulement artificiel des eaux, à la pollution, aux vibrations, aux arbres qui font de l'ombre, etc. Encore, faut-il que ces troubles dépassent les inconvénients normaux que doivent tolérer les voisins et qu'ils proviennent du voisinage qui peut être grand, selon les troubles causés. Ainsi, la Cour suprême a décidé qu'une cimenterie causait des troubles de voisinage en raison des particules provenant de ses cheminées qui venaient se coller sur les toitures des maisons environnantes.

LE RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS PEUT-IL SERVIR D'EXCUSE?

Non. Le trouble de voisinage est un régime spécial qu'il exclue la faute. Un voisin a beau prendre toutes les précautions raisonnables, ne pas utiliser sa propriété de manière excessive et respecter la loi : il sera responsable des nuisances qu'il peut causer. Encore, faut-il que les inconvénients soient anormaux par rapport au voisinage ainsi qu'inexcusables et inhabituels pour le voisin. Aussi faut-il que les dommages causés soient sérieux et réels et non subjectifs, de peu d'importance ou superficiels.

Déclaration de non-responsabilité - Les présentes capsules juridiques ne doivent pas être considérées comme étant des conseils juridiques s'appliquant à des cas particuliers. Il est toujours préférable de consulter un professionnel du droit tel un avocat pour lui exposer sa situation avant de prendre des décisions qui peuvent avoir un impact juridique. Ainsi, nous déclinons toute responsabilité de l'utilisation qui peut être faite des présents textes.