

LES TROUBLES DE VOISINAGE DANS LE CONTEXTE DU LOUAGE D'HABITATION

Par François Turcot, avocat

Colloque sur le louage résidentiel

MISE EN GARDE

Le Barreau de Montréal organise de nombreuses activités et conférences à l'intention de ses membres. Certains conférenciers acceptent gracieusement que le Barreau de Montréal publie leurs textes et présentation sur son site Internet au bénéfice de l'ensemble des avocats. Ces textes et documents reflètent l'état du droit au moment de leur présentation et ils ne font l'objet d'aucune mise à jour, sauf indication contraire. Ils ne dispensent pas les avocats qui s'y réfèrent de la lecture de la législation en vigueur.

LE CHOIX DE VIVRE EN COMMUNAUTÉ

« De quelque manière que se fasse cette acquisition (terrain), le droit que chaque particulier a sur son propre fond est toujours subordonné au droit que la communauté a sur tous [...] »

J.-J. Rousseau, « Du contrat social » Chapitre IX du livre premier « Du domaine réel »

« Le droit de jouissance paisible d'un locataire est toujours subordonné à celui des autres locataires voisins de l'immeuble »

La jouissance paisible, un principe fondamentale en droit du louage résidentiel

Le locataire est en droit d'avoir la pleine jouissance paisible des lieux loués. Ce principe général découle de la lecture des deux dispositions suivantes :

1851 C.c.Q.

Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

1854 al. 1 C.c.Q.

Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

C'est de ce principe fondamental, édicté au Code civil du Québec, que découlent toutes les autres obligations du locateur.

La jouissance paisible, un principe fondamentale en droit du louage résidentiel

Les dispositions impératives

Cette disposition est impérative, telle qu'il appert de l'article **1893 C.c.Q.** des « Règles particulières au bail de logement ».

En fait, il s'agit d'une disposition d'ordre public puisque le bail est un contrat de consommation conformément à l'article **1384 C.c.Q.**

A contrario du contexte du louage commercial, une clause de renonciation insérée à un bail résidentiel serait frappée d'une nullité relative, tel que le prévoit l'article **1419 C.c.Q.**

La jouissance paisible, un principe fondamentale en droit du louage résidentiel

La confusion de cette obligation de résultat

De la lecture de l'article 1854 al.1, force est de conclure que l'obligation de procurer la jouissance paisible en est une de résultat.

(Voir : Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc. 2011 QCCA 320 ; Société de développement du fonds immobilier du Québec inc. c. 9066-6249 Québec inc. 2010 QCCA 300)

La jouissance paisible, un principe fondamentale en droit du louage résidentiel

La confusion de cette obligation de résultat

Malencontreusement, il est à déplorer que dans certaines décisions cette obligation soit considérée comme étant de garantie.

La confusion découle du libellé du **2^e alinéa de l'article 1854** qui prévoit que le locateur

« [...] est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail »

La jouissance paisible, un principe fondamentale en droit du louage résidentiel

La confusion de cette obligation de résultat (suite)

En fait, il s'agit de la garantie d'aptitude dont la finalité est d'assurer au locataire que l'état physique intrinsèque du logement répond à une fin d'habitation.

À cet égard, cette disposition est le remplacement de l'ancien article **1606 C.c.B.C.** qui contraignait les locateurs à garantir aux locataires que le bien était exempt de défauts cachés qui en empêchaient ou en diminuaient l'usage

Ce changement était de mise puisque, comme le mentionne le ministre dans ses commentaires, « [...] la garantie contre les défauts cachés [...] est plus appropriée au contrat de vente qu'au bail [...] ».

En effet, en présence de vices apparents le locateur était libéré de cette garantie.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Ce régime est couvert par trois dispositions :

Article 1859 C.c.Q. :

« Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.»

Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Article 1860 C.c.Q. :

« Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Article 1861 C.c.Q. : « Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi.

Celles-ci sont appuyées par les dispositions suivantes :

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Celles-ci sont appuyées par les dispositions suivantes :

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. »

Article 1973 C.c.Q. :

« Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Article 1863 C.c.Q. :

« L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer, lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Les dispositions impératives

Au même titre que l'article **1854 C.c.Q.**, ces dispositions sont impératives par l'effet de l'article **1893 C.c.Q.**

À l'exception de l'article **1859 C.c.Q.** qui est un énoncé général introduisant le régime des troubles de fait. Cela n'affecte en rien la protection accordée aux parties par la présence des articles **1860** et **1861 C.c.Q.**

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

INTERPRÉTATIONS DES DISPOSITIONS

Ces trois dispositions proviennent des articles **1608, 1635 et 1636 C.c.B.C.**

Mise à part la modification apportée à l'article **1859 C.c.Q.** et de l'application du régime au louage de biens meubles lors de la réforme du Code, le législateur a amélioré la clarté des textes

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Comparaison des dispositions

1859 : « Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur. »

1608 : « Le locateur n'est pas responsable du dommage résultant d'un trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance de la chose, sous réserve des dispositions des articles 1635 et 1636.

Toutefois, si la jouissance de la chose en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

1860 : « Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

1635 : « Le locataire doit se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance des autres locataires du même immeuble.

Il répond, envers le locateur et les autres locataires, des dommages qui peuvent résulter de la violation de sa part ou de celle des gens à qui il permet l'accès de l'immeuble.

Cette violation permet aussi au locateur de demander la résiliation du bail. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

1861 : « Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi. »

1636 : « Dans les cas prévus par l'article 1635, après avoir mis en demeure le locateur commun, le locataire troublé peut obtenir, si ce trouble persiste, une diminution de loyer ou de résiliation, suivant les circonstances.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi en bon père de famille, sauf le recours du locateur en remboursement contre le locataire en faute. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Article 1859 C.c.Q.

Au même titre que son prédécesseur, l'article **1608 C.c.B.C.**, cette disposition:

- Limite les recours du locataire troublé à une diminution de loyer ou à la résiliation, si le trouble est causé par un tiers qui n'est pas un locataire du locateur (article **1859 al. 2 C.c.Q.**).

Le recours en dommages lui sera refusé à l'encontre de son locateur. **1859 al. 1 C.c.Q.**

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Exception :

À la page 17 de leur traité « **Louer un logement** » 2^e édition, les auteurs, Mes Isabelle Jodoin et Pierre Gagnon, sont d'opinion qu'advenant une faute lourde de la part d'un locateur ou d'un mandataire, qui faciliterait un trouble de fait perpétré par un tiers, celui-ci pourrait être tenu responsable des dommages subis. Ex. : Le concierge qui égare son passe-partout et ainsi facilite un tiers à faire un vol dans un logement.

Avec respect pour l'opinion contraire, nous ne croyons pas que dans de telles circonstances un locateur serait responsable. En effet, il y a *hiatus*, bris au lien de causalité, puisque le méfait ou le vol est la cause postérieure.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1859 C.c.Q.

Si l'origine de la nuisance provient d'un autre locataire, lié au même locateur, ce dernier sera tenu à indemniser les dommages du locataire troublé. **1859 al. 1 C.c.Q.**

On note que dans le nouvel article le législateur remplace le terme « chose » par « bien », et ce, afin d'inclure les baux mobiliers.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1859 C.c.Q

— Les auteurs Denys-Claude Lamontagne et Bernard Larochelle dans leur traité « **Droit spécialise des contrats** » à la page 319 déplorent la rédaction « [...] lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien [...] » qui suivant une interprétation littérale se traduit « [...] lorsque le tiers est aussi locataire de ce logement [...] » ce qui laisserait sous-entendre que le locateur serait responsable de nuisance entre colocataires.

Ils citent la décision **Morisset c. Forté et Régie du logement, LPJ-97-0765 (C.Q.)** où un locateur a été contraint de rembourser à une colocataire troublée le loyer qu'elle avait payé sans avoir pu jouir du logement en raison du trouble occasionné par son colocataire.

— Il va sans dire que nous partageons l'opinion de ces auteurs à l'effet qu'il n'est pas de l'intention de législateur à contraindre les locateurs à s'immiscer dans les querelles de ménage.

Sauf si les querelles nuisent à la jouissance paisible des autres locataires. Voir à ce sujet l'arrêt **Héneault c. Marois**, 2014 QCRDL 25438.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1860 C.c.Q.

Au même titre que son prédécesseur, l'article **1635 C.c.B.C.**, cette disposition vient imposer aux locataires le principe fondamental de la jouissance paisible par l'obligation de ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires voisins.

Le locataire est responsable des personnes auxquelles il permet l'usage ou l'accès au logement.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1860 C.c.Q.

Ensemble immobilier

Contrairement au libellé de l'article **1635 C.c.B.C.**, le texte de cet article ne fait plus référence aux « autres locataires du même immeuble ». Il est logique d'affirmer que sont visés les locataires cocontractants ainsi que tous les autres locataires liés au même locateur.

Il est donc permis d'énoncé que le régime des troubles de fait s'applique également dans un ensemble immobilier sans distinction des locataires d'immeubles distincts.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1860 C.c.Q.

Recours du locataire troublé contre le troublant

Permet à un locataire troublé de prendre un recours direct contre le locataire troublant en **dommages-intérêts**.

La Régie du logement n'est pas compétente pour entendre un tel recours puisqu'il n'y a pas de contrat de bail entre les locataires.

Voir Venne c. Trebaol, J.E. 94-1573, EYB 1994-73861 (C.Q.)

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1860 C.c.Q.

Recours du locateur

Au même titre que son prédécesseur, l'article **1635 C.c.B.C.**, cette disposition permet au locateur:

- de prendre une **action récursoire** à l'encontre du locataire troublant pour obtenir indemnisation de tous les préjudices subis en raison du comportement de celui-ci.
- de réclamer la résiliation du bail, sous réserve de l'article **1863 C.c.Q.** qui l'autorise que sur la base d'un motif sérieux.

« [...] Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail. »

En fait, le trouble doit être persistant, même après une mise en demeure, de sorte qu'il ne doit pas s'agir d'un fait isolé, exception d'un acte grave comme une agression.

Voir OMH de Montréal c. Coutu, [1998] J.L. 329 (R.L.)

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1860 C.c.Q.

Recours du locateur (suite)

Absence d'un préjudice sérieux

Art. 1973 C.c.Q. :

« Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

Toutefois, si le tribunal considère que la situation ne présente pas de préjudice sérieux alors il pourra rendre des ordonnances qui, si elles sont respectées, assureront la cessation du/des inconvénients.

Voir Alves c. Robidoux 2013 QCRDL 40173 (bruit (va-et-vient))

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1860

Recours du locateur

Il n'existe pas de droit acquis en matière de résiliation d'un bail :

Au jour de l'audition, le locataire troublant a amendé son comportement, a remédié au défaut ou au manquement reproché. Par exemple, le locataire qui s'est départi de son chien qui était source de nuisance.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1860

Recours du locateur

Non-respect de l'ordonnance

Advenant que la preuve soit faite, que le locataire ne respecte pas les ordonnances rendues, le 2^e alinéa de l'article est clair. Le décideur n'a pas de discrétion et une résiliation doit être rendue.

Voir : Plessisville (OMH) c. Drapeau, 2008 QCCQ 9477

Voir Girard c. Savoie, 2010 QCRDL 32932, non-respect de garder au maximum 1 chat, ordonnance rendue en raison de la négligence de garder et d'entretenir plusieurs chats causant des problèmes d'odeurs.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1861

Recours du locataire

Au même titre que son prédécesseur l'article **1636 C.c.B.C.**, cette disposition vient confirmer les recours que les locataires troublés sont en droit de prendre à l'encontre de leur locateur, en raison de la nuisance causée par un colocataire.

- Diminution de loyer;
- Résiliation du bail;
- Dommages-intérêts.

Permet au locateur de prendre un recours récursoire à l'encontre du locataire troublant afin d'obtenir l'indemnisation de tous les dommages subis en raison du comportement de celui-ci.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1861

Recours du locataire

Conditions pour donner ouverture aux recours

Le 1^{er} alinéa prévoit 2 conditions pour donner droit aux recours du locataire, à savoir :

1. Dénonciation de la nuisance au locateur;
2. Persistance de cette nuisance par la suite

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1861

Recours du locataire

Dénonciation

Le législateur avant la réforme utilisait à l'article 1636 C.c.B.C. le terme « mise en demeure » au lieu de « dénoncé ». Suivant une jurisprudence constante le changement de terminologie ne change en rien l'obligation du créancier, le locataire, de faire parvenir une mise en demeure à son débiteur, le locateur, afin de lui permettre de rectifier la situation avant d'entamer ces recours.

Martin c. Lavoie, 2008 QCCQ 6518

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1861

Recours du locataire

Persistance de la nuisance

La nuisance doit être persistante et répétitive, de sorte qu'un fait isolé ne peut engager la responsabilité du locateur.

Si elle est persistante, il faudra se poser la question si la nuisance en est une dite d'inconvénient anormal de voisinage suivant l'article 976 C.c.Q.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1861

Au même titre que son prédécesseur l'article **1636 C.c.B.C.**, cette disposition :

Recours du locataire

Diminution du loyer

Si la nuisance diminue la jouissance paisible du locataire, celui-ci est bien fondé à réclamer la perte corrélative de la valeur locative sur son loyer.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1861

Au même titre que son prédécesseur l'article 1636 C.c.B.C., cette disposition :

Recours du locataire

Résiliation du bail

En plus d'obtenir une diminution de loyer, le locataire est en droit de demander également la résiliation du bail en raison de la nuisance. Il devra faire la preuve d'un préjudice sérieux (1863 C.c.Q.) en de telle façon qu'il devra démontrer la gravité de la nuisance.

Voir **Begum c. Le Blanc**, 2009 QCCQ 5782 (cumul des deux recours)

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Art 1861

Recours du locataire

Dommmages-intérêts

Le 2e alinéa permet au locataire de prendre un recours en dommages-intérêts à l'encontre du locateur si ce dernier n'a pas agi avec prudence et diligence afin de corriger la nuisance.

En fait, le législateur prévoit une intensité moindre que les autres puisque nous sommes en présence d'une obligation de moyen. Ainsi, sa responsabilité en regard des dommages est fondée sur son défaut d'utiliser tous les moyens pour faire cesser la nuisance.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

INTERPRÉTATION DE LA JOUISSANCE NORMALE À L'AIDE DE LA NOTION INCONVÉNIENTS NORMAUX DU VOISINAGE.

976 : « 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. »

Pour déterminer un trouble de jouissance normale, on se rapporte à la notion de bon voisinage et à celle des inconvénients normaux résultant du voisinage de cette disposition.

Celle-ci affirme que chacun doit supporter les bruits et les inconvénients raisonnables, sans cependant être obligé de subir les excès.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

La Cour suprême dans l'arrêt **Ciment du St-Laurent c. Barrette, 2008 CSC 64** à confirmé que peuvent être victimes ou responsables aux termes de cette disposition de l'article 976 C.c.Q. le propriétaire, le locataire, toute personne exerçant un droit d'usage ou de jouissance de la propriété, toutes les personnes vivant avec le propriétaire ou le locataire.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

83] L'**approche** de la Cour d'appel signifierait aussi que les locataires ou occupants ne pourraient exercer de recours fondés sur l'[art. 976 C.c.Q.](#), puisqu'ils ne peuvent exciper de la qualité de titulaires d'un droit réel. La jurisprudence reconnaît pourtant déjà que les locataires peuvent eux aussi bénéficier de ce régime même s'ils ne sont pas titulaires d'un droit réel. Une auteure signale qu'aucun tribunal n'a jusqu'à présent jugé irrecevable une demande fondée sur l'[art. 976 C.c.Q.](#) « au motif qu'elle [était] présentée par une personne autre qu'un titulaire d'un droit de propriété » (Laflamme, p. 232). Il semble en effet incongru d'attacher le droit de jouir d'un voisinage sans trouble excessif à la seule qualité de propriétaire, alors que c'est le demandeur qui subit le dommage et non sa propriété. Ainsi, la Cour supérieure a décidé que le terme « voisin » s'entendait non seulement du titulaire d'un droit réel sur un fonds mais également de toute personne exerçant un droit de jouissance ou d'usage sur celui-ci (*St-Pierre c. Daigle*, [2007 QCCS 705 \(CanLII\)](#), [2007] J.Q. n° 1275 (QL), 2007 QCCS 705, par. 19; *Coalition pour la protection de l'environnement du parc linéaire « Petit Train du Nord » c. Laurentides (Municipalité régionale de Comté des)*, [2004 CanLII 45407 \(QC CS\)](#), [2005] R.J.Q. 116, par. 100, appel principal et appel incident rejetés sur requêtes, [2005 QCCA 664 \(CanLII\)](#), [2005] J.Q. n° 9042 (QL), 2005 QCCA 664).

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Régime de responsabilité sans faute

Selon la plus haute cour, c'est le résultat, l'inconvénient qu'il faut examiner, et non le comportement du défendeur, à savoir l'intensité des inconvénients, selon qu'ils sont anormaux ou non.

« Exiger la preuve de la faute conduit à confondre l'étude du comportement avec celle du résultat, ce qu'il faut se garder de faire. » Par. 71.

En prenant cette position, la Cour instaure pour l'avenir l'application du régime de la responsabilité sans faute au régime des troubles de voisinage, de sorte que ce régime s'applique également aux troubles de faits entre colocataires.

Or, pour statuer de la responsabilité d'un locataire eu égard à une nuisance quelconque, il n'est pas nécessaire à démontrer une faute de comportement, seul la preuve d'un inconvénient anormal est de mise.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

1. Voisins;
2. Trouble résultant de l'exercice du droit de propriété;
3. Un inconvénient anormal.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

1. Voisins

La disposition utilise le terme « voisins » et non « propriétaire », considérant que le régime au domaine locatif s'applique entre colocataires, nous pouvons affirmer que les colocataires sont des voisins au sens de la disposition.

Ainsi, nous pouvons formuler que le terme « voisin » du régime des troubles de voisinage dans le cadre de troubles de fait en louage comprend les colocataires voisins d'un locateur commun sans distinction d'immeubles lui appartenant.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

2. Un trouble résultant de l'exercice du droit de propriété

Le trouble doit prendre sa source dans l'exercice abusif, excessif, déraisonnable ou maladroit du droit de propriété.

Bien qu'il s'agit d'un droit personnel, le locataire à l'usage du logement, donc l'*usus* du droit de propriété du locateur.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

2. Un trouble résultant de l'exercice du droit de propriété (suite)

À cet égard, il est intéressant de citer Me Denys-Claude Lamontage dans son traité « Biens et propriété », 7^e édition, à la page 183 qui cite à la note 67, le professeur Pierre-Claude Lafond lequel affirme dans un article intitulé « L'exercice du droit de propriété et les troubles de voisinage », R.J.T. 225 :

« Inversement, le tiers (non colocataire) peut exercer les recours de droit commun contre le locataire fautif, ou encore contre le propriétaire. L'emploi du terme « leurs », accolé au terme « fonds », n'est pas déterminant : le propriétaire ne possède-t-il pas par l'intermédiaire de son locataire (921 C.c.Q.)? »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

3. Présence d'un inconvénient anormal

La principale condition est la présence d'un inconvénient anormal qui par la disposition elle-même se définit comme celui qui dépasse le seuil de tolérance entre voisins.

C'est donc dire que les voisins doivent supporter les inconvénients normaux du voisinage.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

3. Présence d'un inconvénient anormal (suite)

Tel que mentionné dans l'Arrêt de la Cour d'appel Entreprise Auberge du parc Itée c. Site historique du Banc-de-pêche de Pasbébiac, 2009 QCCA 257, par. 18 :

« Les inconvénients normaux du voisinage ne doivent pas être déterminés dans l'abstrait, mais plutôt en tenant compte de l'environnement. La personne qui décide de vivre à proximité d'une source d'inconvénients connue accepte, dans une certaine mesure, les inconvénients normaux de l'environnement où elle s'établit.

[...]

Ce seuil de tolérance doit être fonction de celui des autres voisins placés dans les mêmes circonstances : celui de l'être raisonnable. »

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

3. Présence d'un inconvénient anormal (suite)

Ainsi, pour apprécier la tolérance ou l'intensité de l'inconvénient cela ne doit pas se faire par une analyse abstraite et subjective (*in concreto*), mais bien de façon concrète et objective (*in abstracto*).

Afin d'y arriver, le législateur a prévu 3 critères, à savoir :

- Nature des fonds;
- Situations des fonds
- Les usages locaux.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

3. Présence d'un inconvénient anormal (suite)

Nature des fonds

En louage d'habitation, cela se traduit par le type de logement, à savoir, maison de ville, logement dans un duplex ou multiplex.

De plus, il y a la vocation de l'immeuble qu'intègre le logement, soit un immeuble strictement résidentiel, semi-commercial ou une résidence pour personnes âgées.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

3. Présence d'un inconvénient anormal (suite)

Nature des fonds (suite)

Ainsi sur ce critère, il fut établi :

Qu'il est normal d'avoir des odeurs de varathane émanant des travaux de réfection des planchers d'une maison voisine.

Claveau c. Lebeau, [1994] R.D.I. 521 (C.Q. p.c.)

La mitoyenneté de deux logements implique nécessairement la tolérance d'une certaine dose de bruits usuels.

Côté c. Lauzon, 2008 QCCQ 5172 (p.c.)

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

3. Présence d'un inconvénient anormal (suite)

Situations des fonds

La situation réfère à l'environnement dans lequel sont les fonds ou les logements.

Ainsi en va-t-il :

- Milieu urbain ou rural;
- Centre-ville, en périphérie ou en banlieue;
- Quartier homogène ou multi ethnique;
- L'immeuble lui-même :
 - Accepte-t-il les animaux;
 - Présence de famille avec enfants;
 - Une cour ou un parc que les locataires peuvent utiliser.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

Applicabilité au droit du louage

Éléments nécessaires pour conclure à une responsabilité

3. Présence d'un inconvénient anormal (suite)

Les usages locaux

Ici on fait référence aux habitudes de vie du milieu, à ce titre, il va être plus tolérable d'avoir beaucoup de bruits tard le soir au centre-ville qu'en banlieue.

Il est d'usage que durant le temps des fêtes des voisins organisent des réceptions qui peuvent durer jusqu'aux petites heures du matin, tout en demeurant dans le tolérable.

Roy c. Lacasse, J.E. 2005-673, REJB 2005-86543 (C.S.)

En outre, on peut se rapporter aux normes réglementaires locales.

LE RÉGIME DES TROUBLES DE FAIT INSTAURÉ PAR LE LÉGISLATEUR

CONCLUSION