

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-137595-130

DATE : 27 août 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIQUE VÉZINA, J.C.Q.

GINETTE DURAND-BRAULT

Demanderesse et défenderesse reconventionnelle

c.

NASSIF KARAM

et

AMAL KARAM

Défendeurs et demandeurs reconventionnels

JUGEMENT

[1] Ginette Durand-Brault (**Mme Durand-Brault**) réclame 6 610.53 \$ d'Amal Karam (**Mme Karam**) et de Nassif Karam (**M. Karam**) pour des coûts liés à un muret séparant les propriétés voisines, estimant que le remplacement de sa clôture a été rendu nécessaire suite à des travaux effectués par eux, ainsi que pour divers dommages-intérêts.

[2] M. et Mme Karam nient devoir ce montant. M. Karam plaide ne pas être propriétaire de la propriété voisine de celle de Mme Durand-Brault, expliquant qu'elle appartient plutôt à Mme Karam. Cette dernière, quant à elle, explique n'avoir causé aucun dommage à sa voisine et invoque ne rien lui devoir.

[3] Par voie d'une demande reconventionnelle, M. et Mme Karam réclament 5 640.33 \$ pour leurs propres dommages-intérêts.

QUESTIONS EN LITIGE

- A. Mme Durand-Brault peut-elle réclamer 50% du coût du muret et des dommages-intérêts de M. et Mme Karam?
- B. Quels sont les dommages établis par Mme Durand-Brault?
- C. En raison du litige, M. et Mme Karam ont-ils établi leur droit aux dommages-intérêts de 5 640.33 \$?

CONTEXTE ET ANALYSE

[4] Intenter un recours, présenter une défense et demande reconventionnelle, présenter sa preuve permet un dénouement judiciaire, mais ne solutionne pas tout. Comme le disait le juge Pierre-C Gagnon¹ :

[16] *Suing is not going to make you feel better... Nothing about the justice system is designed for therapy.*

[17] Dans notre société, la contribution inestimable du système judiciaire est de solutionner les litiges. Le verbe « solutionner » a la même racine étymologique que le verbe « dissoudre », tel du sucre granulé dans l'eau. Le système judiciaire impose une solution à ceux qui ne sont pas encore parvenus à régler le litige entre eux. La solution n'est pas toujours parfaite, mais elle est élaborée méthodiquement, objectivement, logiquement. Les solutions judiciaires mettent fin aux litiges et contribuent à une vie en société pacifique, harmonieuse et juste.

[18] Cela dit, chaque partie au dossier doit réaliser que son bien-être dépend, non pas d'un jugement favorable de la Cour supérieure, mais de sa volonté tangible de dissoudre le litige, de tourner la page, de rétablir pas à pas respect et confiance mutuels.

(références omises)

[5] Cet énoncé est particulièrement vrai dans le contexte des litiges entre voisins.

[6] En matière civile, celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui justifient ses prétentions². À cet égard, le fardeau de la preuve repose sur la partie qui présente une demande. Celle-ci doit présenter une preuve selon la balance des probabilités qu'on appelle une preuve prépondérante. Ceci signifie que pour avoir gain de cause, tant la demande que la demande reconventionnelle doivent démontrer que leurs prétentions factuelles sont plus probables que leur inexistence³.

¹ *Ostiguy c. Laporte*, 2015 QCCS 676; inscription en appel, 2015-03-02 (CA), 500-09-025094-152.

² Art. 2803 *Code civil du Québec* (C.c.Q.); dans ce jugement, à moins d'avis contraire, le lecteur doit référer au C.c.Q.

³ Art. 2804 C.c.Q.

[7] Dans le cadre de son analyse, le Tribunal réfère maintenant aux faits pertinents qui se dégagent de l'ensemble de la preuve.

[8] La preuve documentaire établit que Mme Karam, voisine de Mme Durand-Brault, est seule propriétaire⁴.

[9] Le terrain de Mme Karam est surélevé par rapport à celui de Mme Durand-Brault.

[10] Un espace d'environ 6 pieds (**la lisière de terrain**), situé entièrement sur le terrain de Mme Durand-Brault, jouxte la ligne séparant les deux lots. Cette ligne couvre une distance approximative de 70 pieds⁵. Une clôture de type Frost la délimite.

[11] À l'été 2011, Mme Karam procède à un agrandissement de sa propriété. Elle double la superficie de son garage, tout en y ajoutant un étage. L'extension du garage rapproche ainsi sa propriété de la ligne de lot.

[12] Au printemps 2012, Mme Durand-Brault note une présence accrue d'eau et de boue sur sa lisière de terrain. Elle s'en inquiète.

[13] Le 8 juin 2012, après une forte pluie, Mme Durand-Brault note des infiltrations d'eau à son sous-sol⁶.

[14] Mme Durand-Brault décide de faire effectuer des travaux d'étanchéisation sur les fondations de sa propriété.

[15] L'entrepreneur mandaté pour les travaux devra circuler et travailler à partir de la lisière de terrain.

[16] Dans ce contexte, la clôture sera enlevée. Celle-ci date de près de 75 ans et est rouillée.

[17] Une fois la clôture enlevée, des lignes de lot sont tirées⁷. L'enlèvement de la clôture permet alors aux roches et racines de la haie de chèvrefeuille appartenant à Mme Karam de déborder vers la propriété de Mme Durand-Brault⁸.

[18] En raison de l'état de la clôture, des discussions impliquant M. et Mme Karam ainsi que leur fils suivent sur l'opportunité de la remplacer par un muret qui pourrait être mitoyen, qui séparerait leurs deux propriétés et qui jouxterait toute la lisière de terrain. Mme Durand-Brault et son mari proposent la construction d'un muret de pierres pour ensuite envisager un muret de bois puisque moins coûteux.

⁴ Courriel de Roger Karam, fils de M. et Mme Karam, du 29 juin 2015.

⁵ Pièce P-3.

⁶ Pièce P-6.

⁷ Pièce P-6.

⁸ Pièce P-6.

[19] Aucune entente n'intervient entre Mme Durand-Brault et M. et Mme Karam quant à la mise en place d'un muret.

[20] Le 26 juin 2012, Mme Durand-Brault expédie une mise en demeure à M. Karam, où elle indique⁹ :

Vu les faits et pour tous ces motifs, la présente vous met donc en demeure :

-de retirer d'ici 30 jours la partie de votre haie qui a glissé sur notre terrain au-delà de la ligne de séparation ainsi que les grosses racines, à défaut de quoi nous sommes en droit de vous contraindre ou de la redresser (art. 985 Code civil);

-À moins que vous adhérez à l'entente mentionnée plus haut, de prendre dans le même délai et à vos frais sur votre terrain, les mesures nécessaires pour faire cesser les inconvénients accrus de la surévaluation de votre terrain à titre de propriétaire du fonds supérieur ayant aggravé la situation du fonds inférieur aux termes de l'article 979 du Code civil.

À défaut par vous de satisfaire à ces demandes, nous serons dans l'obligation de vous tenir responsables de tous les frais (incluant l'arpenteur si nécessaire) encourus par les travaux que nous devons effectuer pour remédier à la situation ainsi que de tous les dommages et inconvénients occasionnés.

(reproduction intégrale)

[21] Malgré les discussions, aucune entente n'intervient, Mme Durand-Brault va de l'avant avec ses travaux. Ceux-ci impliquent de déraciner et d'enlever une partie de la haie de chèvrefeuille, ce qui est fait sans le consentement de Mme Karam. Le fils de M. et Mme Karam, mandaté d'urgence, tente d'interrompre les travaux, sans succès. La police intervient. La situation dégénère.

[22] Des échanges entre parties et avocats s'ensuivent¹⁰.

[23] Mme Durand-Brault complète malgré tout les travaux.

[24] Ainsi, le 27 août 2012, les travaux d'étanchéisation des fondations débutent avec une excavation à une profondeur d'environ 5 pieds, du côté de la lisière de terrain.

[25] En septembre 2012, Mme Durand-Brault obtient ensuite le permis pour installer un muret de 71 pieds linéaires¹¹, ce qu'elle fait faire entièrement sur sa propriété vu l'absence d'entente avec M. et Mme Karam à ce sujet.

⁹ Pièce P-1.

¹⁰ Pièces P-2 : 16 juillet 2012, D-2 : 27 août 2012 et P-7 : 11 décembre 2012.

¹¹ Pièce P-4.

A. Mme Durand-Brault peut-elle réclamer 50% du coût du muret et des dommages-intérêts de M. et Mme Karam?

[26] M. Karam n'étant pas propriétaire, Mme Durand-Brault ne peut invoquer les règles de bon voisinage à son égard. De plus, elle n'a pas établi de faute de ce dernier. Le recours à l'encontre de M. Karam doit donc être rejeté.

[27] Cependant, le Tribunal doit trancher la question en litige quant à Mme Karam.

[28] Les règles de bon voisinage découlent du droit de propriété de chacun, lequel droit doit être exercé dans le respect du droit des autres. Ces règles comportent des obligations pour chaque voisin.

[29] Les relations entre voisins peuvent parfois être tendues et difficiles, mais ils doivent accepter les inconvénients normaux¹².

[30] La Cour suprême¹³ l'exprime ainsi :

[86] Malgré son caractère apparemment absolu, le droit de propriété comporte néanmoins des limites. Par exemple, l'art. 976 C.c.Q. établit une autre limite au droit de propriété lorsqu'il dispose que le propriétaire d'un fonds ne peut imposer à ses voisins de supporter des inconvénients anormaux ou excessifs. Cette limite encadre le *résultat* de l'acte accompli par le propriétaire plutôt que son *comportement*. Le droit civil québécois permet donc de reconnaître, en matière de troubles de voisinage, un régime de responsabilité sans faute fondé sur l'art. 976 C.c.Q., et ce, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la notion d'abus de droit ou au régime général de la responsabilité civile. La reconnaissance de cette forme de responsabilité établit un juste équilibre entre les droits des propriétaires ou occupants de fonds voisins.

[31] S'ajoutent aux obligations entre voisins, des exigences de bonne foi imposées par le *Code civil du Québec* :

6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

7. 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.

[32] L'application de ces principes variera selon les faits établis.

¹² Art. 976 C.c.Q.

¹³ *Ciment du St-Laurent inc. c. Barette*, [2008] 3 R.C.S 392, p. 434-435; Voir aussi *Larue c. TVA Productions inc.*, 2011 QCCS 5493, par. 176 à 204.

[33] Mme Durand-Brault, indiquant que sa propriété n'avait jamais fait l'objet d'infiltrations avant les travaux exécutés par Mme Karam, relie à ceux-ci les accumulations d'eau, de boue et l'érosion accentuée sur sa lisière de terrain ainsi que les infiltrations à son sous-sol.

[34] Mme Durand-Brault justifie ainsi ses propres travaux et sa réclamation en dommages en invoquant ces infiltrations et l'urgence d'y remédier.

[35] Mme Durand-Brault ne réclame toutefois aucun montant de M. et Mme Karam lié à l'étanchéisation des fondations. Elle cible plutôt les coûts liés au muret, conséquences des travaux exécutés, vu l'enlèvement de la clôture.

[36] Mme Durand-Brault utilise la lettre des procureurs de M. et Mme Karam pour y interpréter une admission des problèmes¹⁴ :

Veuillez être avisée que M. Karam est présentement à l'extérieur du pays et qu'il sera de retour au Canada au début du mois d'août 2012. M. Karam désire résoudre le problème d'écoulement d'eau et de boue décrit dans votre lettre. Il vous contactera donc à son retour afin de trouver une solution qui sera mutuellement satisfaisante.

[37] Le Tribunal n'infère pas d'admission de la part de M. et Mme Karam à la lecture de la lettre de leur procureur.

[38] Tout d'abord, Mme Durand-Brault n'a pas convaincu le Tribunal, selon la balance des probabilités, que les travaux d'étanchéisation des fondations étaient urgents et qu'ils étaient rendus nécessaires par les travaux de Mme Karam. Aucune preuve, autre que le témoignage de Mme Durand-Brault et celui de son mari, n'est présentée établissant, selon le *Code civil du Québec*, que le « fonds supérieur » a aggravé la situation du « fonds inférieur »¹⁵.

[39] Quant à la haie de chèvrefeuille de Mme Karam, l'exécution des travaux de Mme Durand-Brault implique d'en enlever une partie.

[40] Les débordements (roches, racines) de la haie de chèvrefeuille sont en partie une conséquence du retrait de la clôture.

[41] Certes, au fil du temps, cette haie a débordé vers le terrain de Mme Durand-Brault, s'entremêlant dans la clôture.

[42] À cet égard, le *Code civil du Québec* prévoit ce qu'un voisin peut faire lorsque les branches ou racines de l'arbre du voisin lui nuisent sérieusement :

¹⁴ Pièce P-2 : lettre du 16 juillet 2012.

¹⁵ Art. 979 C.c.Q.

985. Le propriétaire peut, si des branches ou des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent sérieusement à son usage, demander à son voisin de les couper; en cas de refus, il peut le contraindre à les couper.

Il peut aussi, si un arbre du fonds voisin menace de tomber sur son fonds, contraindre son voisin à abattre l'arbre ou à le redresser.

[43] Cependant, Mme Durand-Brault ne pouvait pas procéder unilatéralement, sans autorisation judiciaire. Il lui aurait fallu, de plus, établir une nuisance sérieuse pour agir. Elle ne pouvait donc pas se faire justice elle-même et enlever une partie de la haie de chèvrefeuille appartenant à sa voisine.

[44] Dans un autre ordre d'idée, des règles spécifiques régissent les clôtures et ouvrages mitoyens¹⁶ et les parties devaient les respecter.

[45] La clôture en place servait à l'usage auquel elle était destinée, soit séparer les propriétés¹⁷.

[46] Pour en justifier son remplacement par un muret et en réclamer 50% des coûts, Mme Durand-Brault devait établir le consentement de sa voisine. Or, tel que confirmé par son mari et par le fils de M. et Mme Karam, ces derniers refusaient de payer pour un muret de pierre ou de bois.

[47] Comme l'exprime la juge Dominique Langis dans *Major c. Gagnon*¹⁸ :

Il est établi en jurisprudence qu'une demande pour recouvrer la moitié des coûts d'érection ou de remplacement d'un mur mitoyen ne peut être accueillie que si le voisin a consenti aux travaux envisagés et au partage des frais ou si une autorisation du Tribunal a été obtenue préalablement.

[48] De plus, aucune disposition légale n'oblige un voisin à défrayer 50% d'un muret non mitoyen.

[49] En l'absence de consentement pour les coûts du muret, Mme Durand-Brault ne peut invoquer les règles de bon voisinage pour en réclamer un remboursement de 50%.

B. Quels sont les dommages établis par Mme Durand-Brault?

[50] Cette question devient académique en raison de la conclusion du Tribunal à la première question.

¹⁶ Art. 1002 à 1008 C.c.Q.

¹⁷ Pièce P-6.

¹⁸ 2013 QCCQ 4525, p. 4-5. Voir également Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriétés*, 7^{ième} éd., Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2013, par. 318, p. 229-230; *Greenberg c. Gabriel*, AZ-96011239 (CA); *Marsolais c. Sirois*, 2008 QCCQ 6124.

C. En raison du litige, M. et Mme Karam ont-ils établi leur droit aux dommages-intérêts de 5 640.33 \$?

[51] Mme Karam réclame des dommages-intérêts pour le remplacement de sa haie de chèvrefeuille et pour les pertes de temps, tracas et inconvénients liés à la situation ainsi qu'un remboursement de ses honoraires d'avocats.

[52] Mme Karam devait accommoder Mme Durand-Brault pour les travaux envisagés par cette dernière :

987. Tout propriétaire doit, après avoir reçu un avis, verbal ou écrit, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour faire ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation sur le fonds voisin.

[53] Cependant :

988. Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice qu'il subit de ce seul fait et à la remise de son fonds en l'état.

[54] Jurisprudence et doctrine commentent les règles de bon voisinage¹⁹. Des inconvénients normaux doivent être tolérés²⁰. La détermination du caractère normal ou anormal des inconvénients repose sur un test objectif et pour l'apprécier, le Tribunal a entière discrétion.

[55] Mme Durand-Brault a des obligations :

991. Le propriétaire du fonds ne doit pas, s'il fait des constructions, ouvrages ou plantations sur son fonds, ébranler le fonds voisin ni compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent.

[56] Mme Durand-Brault ne peut se justifier en plaçant avoir remis les bottes de la haie de chèvrefeuille au fils de M. et Mme Karam en lui indiquant être prête à payer pour qu'elle soit replantée. Rien ne lui permettait d'agir ainsi sans autorisation judiciaire.

[57] Mme Karam réclame le coût de remplacement de la haie (2 299.50 \$)²¹, basée sur l'estimation la moins élevée. Il est question de 4 bottes de terre représentant des portions de la haie de chèvrefeuille sur une superficie d'environ 24 pieds ou de l'achat de 9 cèdres, selon une des estimations déposées²². Cela représente environ le tiers de la haie de chèvrefeuille de Mme Karam.

¹⁹ Pierre-Claude LAFOND, *L'heureuse alliance des troubles de voisinage et du recours collectif : portée et effets de l'arrêt Ciment du Saint Laurent*, (2009) 68 R. du B. 385-448, p. 402; *Copropriété 889 Richelieu c. Norplex inc.*, 2015 QCCS 255; Requête bene esse pour permission d'appeler rejetée, 2015 QCCA 554; inscription en appel Requête en rejet d'appel rejetée, 2015 QCCA 830; Requête en rejet d'appel, 2015-04-02 (C.A. Date non disponible); *Plantons A et P inc. c. Delage*, 2015 QCCA 7, par. 79-80; *Entreprises Auberge du Parc Ltée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, 2009 QCCA 257.

²⁰ Art. 976 C.c.Q.

²¹ Pièce D-4.

²² Pièce D-5.

[58] Les plants n'ont pas été remplacés à ce jour.

[59] Quoiqu'aucun dommage exemplaire ne soit réclamé par Mme Karam, à titre indicatif, la *Loi sur la protection des arbres* prévoit²³ :

1. Nonobstant une loi générale ou spéciale l'y autorisant, toute personne ou toute personne morale constituée au Québec ou ailleurs par une autorité quelconque, qui détruit ou endommage, totalement ou partiellement, un arbre, arbuste ou arbrisseau, ou un taillis, en quelque endroit autre qu'une forêt sous la gestion du ministre des Ressources naturelles et de la Faune, sans en avoir obtenu, sur requête à cet effet signifiée aux intéressés, l'autorisation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, à moins qu'un consentement n'ait été préalablement donné par le propriétaire de tel arbre, arbuste, arbrisseau ou taillis, est tenue de payer au propriétaire de tel arbre, arbuste, arbrisseau ou taillis, en sus des dommages réels, des dommages-intérêts punitifs d'un montant n'excédant pas 200 \$ pour chaque arbre, arbuste, arbrisseau ou taillis ainsi détruit ou endommagé, totalement ou partiellement.

Néanmoins, cet article ne s'appliquera pas aux cas où tels arbres ou arbustes viennent accidentellement en contact avec les fils ou appareils d'une utilité publique de manière à mettre la vie ou la propriété en danger ou à interrompre le service, ni dans les cas tombant sous le coup de l'article 985 du Code civil.

[60] Le fait que la haie de chèvrefeuille de Mme Karam soit vieille n'invalide pas son droit d'être indemnisée. L'application d'un facteur de dépréciation au calcul des dommages « *is an exercise of judicial discretion and is not a science* »²⁴. Le Tribunal exerce cette discrétion et peut arbitrer les dommages. Il alloue 1 000 \$ pour les dommages causés à la haie.

[61] M. et Mme Karam réclament aussi les honoraires de leur avocat (840.83 \$)²⁵. Le juge Michel Yergeau²⁶ a revu les principes permettant l'octroi des honoraires de l'avocat. La preuve présentée ne justifie pas l'octroi de cette rubrique de dommages.

[62] Finalement, M. et Mme Karam réclament un montant de 2 500 \$ pour les pertes de temps, les tracas et les inconvénients liés aux chicanes.

[63] Le fils de M. et Mme Karam admet cependant avoir été celui qui a été impliqué dans ces démarches et il n'est pas partie à l'action.

[64] Mme Karam a tenté d'établir qu'elle a dû revenir du Liban plus rapidement pour solutionner la situation. Le Tribunal accorde peu de force probante à cette preuve.

²³ RLRQ c. P-37.

²⁴ *A & S Tuckpointing Enterprise inc. c. Szalavetz*, 2015 QCCA 961, par. 13.

²⁵ Pièce D-3.

²⁶ *9097-7083 Québec inc. c. Château Drummond inc.*, 2014 QCCS 4782, par. 143 à 166; inscription en appel, 2014-11-06, 500-09-024826-141.

[65] Le Tribunal n'alloue aucun montant pour les pertes de temps, les tracas et les inconvénients.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE l'action de la demanderesse Ginette Durand-Brault contre les défendeurs Amal Karam et Nassif Karam;

CONDAMNE la demanderesse Ginette Durand-Brault à payer aux défendeurs Amal et Nassif Karam les frais judiciaires de 156 \$;

ACCUEILLE en partie la demande reconventionnelle de la demanderesse reconventionnelle Amal Karam contre la défenderesse reconventionnelle Ginette Durand-Brault;

CONDAMNE la défenderesse reconventionnelle Ginette Durand-Brault à payer 1 000 \$ à la demanderesse reconventionnelle Amal Karam, avec l'intérêt légal au taux de 5% et l'indemnité additionnelle selon l'article 1619 du *Code civil du Québec*, calculés à compter du 19 juin 2013 ainsi que les frais judiciaires de 81 \$;

REJETTE la demande reconventionnelle du demandeur reconventionnel Nassif Karam contre la défenderesse reconventionnelle Ginette Durand-Brault, sans frais.

DOMINIQUE VÉZINA, J.C.Q.

Date d'audience : 25 juin 2015