

Troubles de voisinage : l'article 976 C.c.Q. et le seuil de normalité

Jean TEBOUL

Résumé

L'article 976 C.c.Q. énonce que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage. La Cour suprême, dans l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*, a confirmé que cet article établit un régime autonome fondé sur la mesure des inconvénients subis plutôt que sur la faute. Elle n'a toutefois pas fourni d'indicateurs permettant d'apprécier le seuil de normalité des inconvénients. De même, dans l'affaire *Entreprises Auberge du parc Ltée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, décidée quelques mois plus tard, la Cour d'appel n'a fait que valider l'utilisation de certains critères, sans pour autant les hiérarchiser. S'appuyant sur la doctrine et sur une analyse détaillée de la jurisprudence depuis 2006, cet article établit une typologie des critères employés pour déterminer le seuil de normalité. Il propose également un test permettant d'évaluer la normalité des inconvénients de voisinage.

Troubles de voisinage : l'article 976 C.c.Q. et le seuil de normalité

Jean TEBOUL*

INTRODUCTION	103
I. LES FONDEMENTS DES TROUBLES DE VOISINAGE AU QUÉBEC	106
II. LE SEUIL DE NORMALITÉ EN DROIT CIVIL FRANÇAIS ET EN COMMON LAW CANADIENNE	108
A. Le seuil de normalité en droit civil français	109
B. Le seuil de normalité en common law canadienne.	111
III. MÉTHODOLOGIE	114
IV. TYPOLOGIE DES CRITÈRES UTILISÉS	117
A. Une appréciation principalement subjective du juge du fond	117
B. Le fil conducteur de l'analyse : le critère de raisonabilité.	119
C. Deux critères centraux	121

* Cet article a été primé au Concours de rédaction juridique de la Chaire du notariat. L'auteur remercie particulièrement Robert P. Godin pour ses commentaires et ses conseils qui ont rendu possible cet article. L'auteur tient également à remercier Reena Rungoo, Pierre T. René, Vincent Forray et Jean-Etienne de Bettignies pour leurs relectures et leurs suggestions. L'auteur demeure seul responsable de toute erreur ou omission qui pourrait subsister.

1.	La récurrence	123
a.	La répétitivité du trouble	123
b.	La durée du trouble dans le temps	124
2.	La gravité	125
a.	La situation des fonds	126
b.	La nature des fonds	129
c.	Les usages locaux	132
d.	Le moment durant lequel l'inconvénient a généralement lieu	133
e.	La gravité de l'inconvénient par rapport à celle d'un trouble déjà jugé normal	134
D.	Les critères satellites	134
1.	Le comportement du défendeur	134
2.	La pré-occupation des lieux	138
E.	Les critères marginaux	140
1.	Le comportement du demandeur	140
2.	L'utilité de l'activité du défendeur pour la société	141
	CONCLUSION : VERS UN TEST DES TROUBLES DE VOISINAGE.	141
	ANNEXE – Arrêts inclus dans l'analyse quantitative	144

INTRODUCTION

L'article 976 C.c.Q. est de droit nouveau¹, codifié pour la première fois dans le Code civil du Québec et sans équivalent dans le *Code civil du Bas-Canada* et le Code civil Français. Il prévoit que « [l]es 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 ». Cette disposition pose le principe, issu du droit prétorien et de la doctrine, selon lequel les voisins doivent supporter certains inconvénients, pour autant qu'ils ne dépassent pas un certain seuil. Le texte de l'article évoque deux notions : la normalité et la tolérance. Un inconvénient anormal passe outre un certain seuil, déterminé entre autres par la gravité du trouble. Plus précisément, pour être anormal, le trouble doit être grave au point d'être intolérable². Dans l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent c. Barrette*, rendu en 2008, la Cour suprême a confirmé le courant doctrinal et jurisprudentiel selon lequel l'article 976 C.c.Q. établit un régime de responsabilité autonome fondé « sur la mesure des inconvénients subis plutôt que sur l'appréciation du comportement du propriétaire »³. La détermination du seuil de normalité prend alors toute son importance puisqu'elle permet de justifier un régime fondé sur la responsabilité sans faute.

La Cour suprême n'a pourtant pas établi de méthodologie sur laquelle peut s'appuyer le juge du fond, lui laissant une large discrétion pour apprécier la normalité des troubles. Dans cet arrêt rendu unanimement sous la plume des juges Deschamps et Lebel, la Cour a conclu que les poussières dues à l'exploitation d'une cimenterie constituaient des inconvénients anormaux de voisinage, même si aucune faute n'a été commise. Pourtant, si elle a clarifié le régime de responsabilité établi par l'article 976 C.c.Q., elle n'a pas précisé les critères à utiliser pour déterminer la

-
1. Québec, Ministère de la justice, *Commentaires du ministre de la justice : Le Code civil du Québec – Un mouvement de société*, t. 1, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 573.
 2. Adrian POPOVICI, « La poule et l'homme : sur l'article 976 C.c.Q. », (1997) 99 *R. du N.* 214, 238 [POPOVICI].
 3. *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*, 2008 CSC 64, par. 67 [*Ciment du Saint-Laurent*].

normalité des inconvénients⁴. Cette lacune a pu lui valoir certaines critiques car une incertitude subsiste et empêche les acteurs d'adapter leur comportement en fonction de règles juridiques claires et prévisibles⁵. Par exemple, comment une entreprise manufacturière, qui respecte toutes les normes réglementaires auxquelles elle est soumise, peut-elle s'assurer que sa responsabilité ne sera pas engagée sur la base du régime sans faute établi par l'article 976 C.c.Q. ?

Quelques mois après l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent*, la Cour d'appel, dans l'affaire *Auberge du parc*, a eu l'occasion d'appliquer le régime de responsabilité sans faute de l'article 976 C.c.Q. Toutefois, l'éclairage qu'elle apporte sur la démarche à employer pour déterminer la normalité des troubles est des plus limités. Dans cette affaire, la Cour jugea que le bruit causé par des spectacles musicaux organisés certains dimanches d'été sur un site historique ne constituait pas un trouble anormal du voisinage. Bien qu'elle souligna l'importance de certains critères, tels que la pré-occupation ou la raisonnable, la Cour s'est contentée de simplement de réaffirmer ceux utilisés par la Cour supérieure sans les hiérarchiser⁶.

L'appréciation du seuil de normalité reste également un sujet relativement peu exploré par la doctrine. Dès 1999, le professeur Popovici remarque que deux éléments définissent l'anormalité d'un trouble de voisinage : la gravité et la récurrence⁷.

4. Robert P. GODIN, « Limitations à l'exercice du droit de propriété – Abus de droit et troubles de voisinage », dans JurisClasseur Québec, coll. « Droit civil », *Biens et publicité des droits*, fasc. 8, Montréal, LexisNexis Canada, feuilles mobiles, par. 44 [GODIN] ; François FONTAINE, « Les troubles de voisinage : une responsabilité sans faute, l'arrêt *Ciment St-Laurent* : les principes sont-ils coulés dans le béton ? », Conférence donnée au Congrès du Barreau du Québec, 4 juin 2010 [non publiée] en ligne : <https://biblio.caij.qc.ca/pdf/CDB10_Fontaine_89.pdf>, p. 2-3 [FONTAINE].
5. Michel GAGNÉ et Mira GAUVIN, « Le droit à un environnement sain et respectueux de la biodiversité : valeur symbolique ou effet concret ? », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, vol. 300, *Développements récents en droit de l'environnement*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009. Voir également Dominique AMYOT-BILODEAU et Michel GAGNÉ, « La Cour suprême du Canada reconnaît un régime de responsabilité sans égard à la faute en matière environnementale dans l'affaire *Ciment St-Laurent* », (27 février 2009), en ligne : McCarthy Tétrault <http://www.mccarthy.ca/fr/article_detail.aspx?id=4403> ; « La Cour suprême du Canada rejette l'appel de Ciment du Saint-Laurent : Le tribunal estime qu'il est possible d'être responsable de troubles de voisinage malgré l'absence de faute » (20 novembre 2008), en ligne : Fasken Martineau <http://www.fasken.com/fr/la_cour_supreme_du_canada_rejette_11_20_2008>.
6. *Entreprises Auberge du parc ltée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, 2009 QCCA 257 [*Auberge du parc*].
7. POPOVICI, *supra*, note 2, p. 238.

Toutefois, pendant de nombreuses années, les auteurs ont surtout discuté des fondements de l'article 976 C.c.Q. et se sont peu attachés sur les critères utilisés par le juge du fond, y consacrant tout au plus quelques lignes⁸. Certes, un inventaire des différents critères utilisés par la jurisprudence a été fait par Michel Gagné en 2004⁹. Cependant, du fait de son antériorité, son analyse ne peut pas prendre en compte les enseignements importants de deux arrêts de principe¹⁰. D'autres auteurs, tels que Pierre-Claude Lafond¹¹ ou Lucie Laflamme¹², ont également produit des développements intéressants sur les trois critères de l'article 976 C.c.Q. – la nature des fonds, leur situation et les usages locaux. Mais en faisant abstraction des autres critères issus de la jurisprudence, ils ne donnent qu'une image partielle de l'appréciation de la normalité. Enfin, François Fontaine a récemment commenté les critères identifiés par la Cour d'appel dans *Auberge du parc*¹³, sans toutefois établir une typologie des éléments utilisés par la jurisprudence dans son ensemble.

En nous appuyant sur une analyse détaillée de la doctrine et de la jurisprudence, nous montrons que le critère de raisonnable, davantage explicité depuis l'arrêt *Auberge du parc*¹⁴, apparaît comme un fil conducteur pour apprécier les troubles de voisinage : les inconvénients sont examinés du point de vue d'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances que la victime. Deux critères sont au centre de l'appréciation du seuil de normalité : la récurrence et la gravité du trouble. Cette dernière peut

-
8. Voir par ex. Yaëll EMERICH, « Contribution à une étude des troubles de voisinage et de la nuisance : la notion de devoirs de la propriété », (2011) 52 *C. de D.* 3 [EMERICH] ; François FRENETTE, « Les troubles de voisinage », dans Service de formation permanente du Barreau du Québec, vol. 121, *Développements récents en droit immobilier*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999 [FRENETTE] ; Marie-Ève ARBOUR et Véronique RACINE, « Itinéraires du trouble de voisinage dans l'espace normatif », (2009) 50(2) *C. de D.* 327 [ARBOUR et RACINE].
 9. Michel GAGNÉ, « Les recours pour troubles de voisinage. Les véritables enjeux », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, vol. 214, *Développements récents en droit de l'environnement*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 65 [GAGNÉ].
 10. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3 ; *Auberge du parc*, *supra*, note 6.
 11. 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.* 387, 399-402 [LAFOND, 2009].
 12. Lucie LAFLAMME, « Les rapports de voisinage expliqués par l'obligation propter rem », dans Sylvio NORMAND (dir.), *Mélanges offerts au professeur François Frenette. Études portant sur le droit patrimonial*, Québec, Presses de L'Université Laval, 2006, p. 243-46 [LAFLAMME].
 13. FONTAINE, *supra*, note 4, p. 2-7.
 14. *Ibid.*

être appréciée en fonction de la nature des fonds, de leur situation, des usages locaux, et du moment de la journée, de la semaine ou de l'année durant lequel les troubles se produisent. La conduite du défendeur, bien que de moins en moins considérée suite au rejet d'un régime de responsabilité fondé sur la faute¹⁵, n'a pas totalement disparu. La pré-occupation des lieux et la conduite du défendeur constituent tous deux des critères « satellites », non déterminants mais permettant d'affiner l'appréciation du seuil. En revanche, des critères tels que l'utilité de l'activité du défendeur pour la collectivité ou le comportement de la victime restent marginaux.

Cet article a plusieurs objectifs. De façon générale, il cherche à fournir une meilleure compréhension des critères utilisés pour apprécier les troubles de voisinage. Plus particulièrement, il a pour objectif de donner une typologie des critères employés. Cette étude tente également d'examiner les grandes tendances qui se sont dessinées ces dernières années dans l'utilisation de ces critères, notamment sous l'influence des arrêts *Ciment du Saint-Laurent* et *Auberge du parc*. Enfin, elle espère également proposer des pistes de réflexion afin d'améliorer la détermination du seuil de normalité.

Après avoir brièvement retracé l'historique de la responsabilité des troubles de voisinage au Québec (I), nous examinerons les critères utilisés par la common law canadienne et le droit civil français pour déterminer le seuil de normalité (II). Cela nous permettra, en suivant une méthodologie fondée en partie sur une analyse quantitative (III), de mieux dégager les critères utilisés en droit civil québécois, afin d'en établir une typologie et d'en extraire les grandes tendances qui se sont dessinées ces dernières années (IV). Nous concluons en proposant quelques pistes pour développer un test permettant de déterminer la normalité des troubles de voisinage.

I. LES FONDEMENTS DES TROUBLES DE VOISINAGE AU QUÉBEC

Cette question délicate a longtemps été débattue, tant par la doctrine que par la jurisprudence. Le débat quant à une responsa-

15. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 4.

bilité fondée sur la faute ou sur la mesure des inconvénients subis à été tranché de façon claire et définitive par la Cour suprême dans l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent*¹⁶. Notre objectif n'est donc pas de reprendre cette discussion, mais de fournir au lecteur un bref aperçu de l'évolution de la jurisprudence pendant près d'un siècle, afin de mieux apprécier les critères employés aujourd'hui pour déterminer la normalité des inconvénients.

La responsabilité fondée sur la constatation d'inconvénients anormaux de voisinage est une création jurisprudentielle ancienne devançant la codification de 1994. À cet effet, les arrêts *Drysdale c. Dugas*¹⁷, *Canada Paper Co. c. Brown*¹⁸ et *Katz c. Reitz*¹⁹ sont souvent donnés en exemple car ils « reposent sur l'acceptation au moins partielle d'une responsabilité sans faute en matière de troubles de voisinage »²⁰.

Pour plusieurs auteurs, la thèse des inconvénients anormaux s'appuie elle-même sur la théorie du risque²¹, une doctrine selon laquelle « celui qui bénéficie d'une activité économique doit en assurer le risque inhérent et réparer les dommages causés même sans sa faute »²². Or, la Cour suprême a rejeté l'application de cette théorie en droit civil québécois dans l'affaire *Lapierre c. Québec (Procureur général)*²³. Cette décision a entraîné un courant jurisprudentiel niant la responsabilité sans faute en matière de troubles de voisinage²⁴. Toutefois, comme le remarque très justement le professeur Lafond, cet arrêt ne peut s'étendre à de telles affaires : déjà à l'époque, la thèse de la responsabilité sans faute en matière de voisinage jouissait d'une certaine reconnaissance, tant au niveau de la doctrine que de la jurisprudence²⁵.

16. GODIN, *supra*, note 4, par. 23.

17. *Drysdale c. Dugas*, [1896] 26 R.C.S. 20.

18. *Canada Paper Co. c. Brown*, 63 R.C.S. 243.

19. *Katz c. Reitz*, [1973] CA 230.

20. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3, par. 49 (CSC).

21. Voir par ex. : Pierre-Claude LAFOND, « L'exercice du droit de propriété et les troubles de voisinage : petit Code (civil) de conduite à l'intention des voisins », (1999) 33 *R.J.T.* 225, 256 et s. [LAFOND, 1999] ; François HÉLEINE, « Des moyens de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage », (1973) 33 *R. du B.* 518 et 34 *R. du B.* 71, 76.

22. Albert MAYRAND, « L'abus des droits en France et au Québec », (1974) 9 *R.J.T.* 321, 328-29.

23. *Lapierre c. Québec (Procureur général)*, [1985] R.C.S. 241.

24. LAFOND, 1999 *supra*, note 21, 263.

25. *Ibid.*, p. 264.

La Cour suprême, dans l'affaire *Ciment du Saint-Laurent*, se rangea d'ailleurs derrière cet avis²⁶.

L'adoption de l'article 976 C.c.Q. n'a pas mis fin au débat. Un courant jurisprudentiel²⁷ et doctrinal²⁸ a continué de refuser la responsabilité sans faute en droit civil québécois. Pendant de nombreuses années, les deux doctrines ont cohabité, voire ont été confondues²⁹. Ce n'est qu'en 2008, avec l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent*, que la question a été tranchée par la plus haute cour du pays en faveur de la responsabilité sans faute fondée sur la mesure des inconvénients subis. L'article 976 C.c.Q. consacre en effet un régime autonome, distinct de la responsabilité civile, reposant sur le résultat plutôt que sur le comportement de l'auteur des troubles de voisinage³⁰.

II. LE SEUIL DE NORMALITÉ EN DROIT CIVIL FRANÇAIS ET EN COMMON LAW CANADIENNE

La responsabilité sans faute en matière de troubles de voisinage n'est pas une spécificité du droit civil québécois. En effet, en France, malgré des tentatives de codification restées vaines³¹, le droit prétorien a admis la responsabilité fondée sur les inconvénients anormaux du voisinage³². De même, la common law canadienne possède avec le *tort de nuisance* un régime similaire par bien des aspects à celui instauré par l'article 976 C.c.Q.³³. On retrouve dans les trois traditions un régime de responsabilité sans faute, ainsi que la notion d'un seuil de normalité que se doivent les voisins et qui doit être apprécié selon les circonstances. Cette section a pour objectif d'examiner les critères employés par le droit civil français et la common law pour apprécier la normalité des inconvénients. Cela nous permettra de porter un éclairage critique sur les éléments utilisés en droit civil québécois.

26. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3, par. 52.

27. Voir par ex. : *Christopoulos c. Restaurant Mazurka Inc.*, [1998] R.R.A. 334.

28. Voir notamment LAFLAMME, *supra*, note 12 ; Claude MASSE, « La responsabilité civile », dans Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec, *La réforme du code civil*, t. 2, Sainte-Foy, Presses Universitaires de l'Université Laval, 1993, 235, 266-67 ; Denis-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, par. 230-239.

29. Voir à ce sujet FRENETTE, *supra*, note 8 et LAFOND, 1999, *supra*, note 21.

30. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3, par. 86.

31. Association Henri Capitant des amis de la culture juridique française, « Avant-projet de réforme du livre II du Code civil relatif aux biens », en ligne : <<http://www.henricapitant.org/node/70>>, art. 629-630 [Association Henri Capitant].

32. Cass. civ. 3^e, 4 février 1971, (1971) J.C.P. 16781 (annotation Lindon).

33. EMERICH, *supra*, note 8.

A. Le seuil de normalité en droit civil français

Comme le font remarquer plusieurs auteurs français, apprécier la normalité est un exercice délicat³⁴, cette notion étant imprécise³⁵. La limite à ne pas dépasser n'est donc pas toujours facilement mesurable et cette évaluation est laissée au juge du fond³⁶. Celui-ci a alors tendance à s'appuyer sur plusieurs critères pour caractériser la normalité.

Deux critères semblent s'imposer et se mêler étroitement, en ce qu'ils définissent le concept de trouble de voisinage : la gravité et la continuité, ou au moins la récurrence, du trouble³⁷. D'une part, un trouble anormal présuppose une certaine intensité. Comme le soulignent Terré et Simler, « [i]l faut admettre l'existence d'inconvénients normaux dont il n'est pas possible de se plaindre. C'est le prix du voisinage »³⁸. Pour engager la responsabilité, le préjudice doit donc être d'une certaine importance, même s'il ne résulte pas d'un comportement fautif. D'autre part, les troubles de voisinage supposent une certaine répétition. Il n'est pas nécessaire que le trouble soit permanent pour être anormal ; il suffit qu'il soit durable et fréquent³⁹. Il doit être persistant et se produire à intervalles réguliers⁴⁰. Les dommages ponctuels sont donc exclus du régime des troubles de voisinage, quelle que soit leur gravité⁴¹.

La gravité est appréciée *in concreto*, en fonction de diverses données tenant au temps et au lieu⁴². Ainsi, ce qui peut être considéré comme un bruit tolérable le jour ne l'est pas forcément la nuit⁴³. En ce qui concerne les considérations de lieu, plusieurs critères sont recensés par les auteurs français. Traditionnellement, la jurisprudence française a analysé la gravité du trouble en exa-

34. Nadège REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, 2^e éd., Paris, Dalloz, 2008, par. 351 [REBOUL-MAUPIN] ; François TERRÉ et Philippe SIMLER, *Droit civil. Les Biens*, 8^e éd., Paris, Dalloz, 2010, par. 327 [TERRÉ et SIMLER].

35. REBOUL-MAUPIN, *ibid.* ; Jacques GHESTIN (dir.), *Traité de droit civil. Les Biens*, 2^e éd., Paris, Lextenso, 2010, par. 111 [GHESTIN].

36. *Ibid.* ; TERRÉ et SIMLER, *supra*, note 34, par. 328 ; Henri MAZEAUD *et al.*, *Leçons de droit civil*, 8^e éd., t. 2, vol. 2, Paris, Monchrestien, 1994, par. 1343 [MAZEAUD].

37. REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34 ; GHESTIN, *supra*, note 35.

38. TERRÉ et SIMLER, *supra*, note 34, par. 324.

39. GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111.

40. REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34, par. 351.

41. GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111.

42. *Ibid.* ; TERRÉ et SIMLER, *supra*, note 34, par. 328 ; REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34, par. 352.

43. REBOUL-MAUPIN, *ibid.*

minant le rapport entre les fonds et la zone dans laquelle ils se trouvent (par exemple une zone rurale, industrielle ou touristique). Depuis peu, les juges s'acheminent néanmoins vers une référence à un voisinage plus précisément identifié. La destination d'un ouvrage ou d'un fonds entre alors en jeu pour permettre d'apprécier la normalité des troubles⁴⁴. Il est ainsi normal que les riverains d'une station d'épuration subissent certains inconvénients liés à l'exploitation de ces ouvrages⁴⁵. S'inscrivant dans le contexte local, l'analyse de la gravité peut également se faire, entre autres, en fonction du caractère et de l'usage du quartier⁴⁶, des modes de jouissance habituelle des lieux⁴⁷, ou de la disposition des fonds⁴⁸. Toutefois, Jacques Ghestin fait remarquer que le contexte local, bien qu'important, n'est pas déterminant car il ne peut être immuable⁴⁹.

La pré-occupation collective n'est pas indifférente⁵⁰ ; elle est même nécessaire pour apprécier la normalité des troubles⁵¹. Comme le remarquent Terré et Simler, « dans un quartier industriel, déjà couvert d'usine, le propriétaire d'un terrain serait malvenu s'il y faisait construire une villa et se plaignait ensuite des inconvénients de voisinage »⁵². L'Association Henri Capitant a d'ailleurs proposé de codifier le pré-établissement collectif, en y imposant néanmoins certaines limites. Elle suggérait en effet que les actions découlant des troubles de voisinage ne puissent pas « être intentées lorsque le trouble provient d'activités économiques, exercées conformément à la législation en vigueur, préexistantes à l'installation sur le fonds et s'étant poursuivies dans les mêmes conditions »⁵³. En revanche, la jurisprudence dominante a refusé de prendre en compte la pré-occupation individuelle⁵⁴.

44. *Ibid.*

45. *Ibid.*

46. GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111.

47. *Ibid.* ; Marguerite BLOCAILLE-BOULETEL, *Le voisinage. Étude comparée en droit privé et en droit public*, thèse de doctorat en droit, Faculté de droit et de science politique de l'Université de Dijon, mai [1981], vol. 1, par. 426 et s. [BLOCAILLE-BOULETEL].

48. BLOCAILLE-BOULETEL, *ibid.*

49. GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111.

50. TERRÉ et SIMLER, *supra*, note 34, par. 327 ; MAZEAUD, *supra*, note 36, par. 1344 ; GHESTIN, *supra*, note 35, par. 113.

51. GHESTIN, *ibid.*

52. TERRÉ et SIMLER, *supra*, note 34, par. 327.

53. Association Henri Capitant, *supra*, note 31, à l'article 630(2).

54. BLOCAILLE-BOULETEL, *supra*, note 47, par. 431 et s. ; TERRÉ et SIMLER, *supra*, note 34, par. 327 ; GHESTIN, *supra*, note 35, par. 113 ; MAZEAUD, *supra*, note 36, par. 1344.

Celle-ci aurait pour effet de tout permettre au premier occupant, qui grèverait alors les fonds voisins d'une véritable servitude restreignant leur usage et exproprierait les occupants sans indemnité⁵⁵. Toutefois, si la jurisprudence est restée réservée quant à la pré-occupation individuelle, le législateur l'a officiellement reconnue dans certains cas bien précis⁵⁶.

La réceptivité personnelle de la victime tend à être prise en compte par le droit civil français⁵⁷. En effet, un bruit supporté par certains ne l'est pas forcément par quelqu'un d'autre, par exemple un malade. L'importance et la nature des troubles subis dépendent de la santé, de l'âge et de l'activité de la victime⁵⁸. Ainsi, bien qu'il soit plus sensible qu'une personne normale, un blanchisseur de toile dont l'activité est particulièrement atteinte par les fumées d'une usine proche est en droit de se plaindre⁵⁹. Toutefois, pour Mazeaud, si la réceptivité de la victime est due à une faute de celle-ci, le critère de la personne raisonnable s'applique⁶⁰. Par exemple, on pourra faire valoir une plus grande sensibilité en raison d'une blessure de guerre ; par contre, une réceptivité accrue due à de l'alcoolisme ne sera pas prise en compte.

B. Le seuil de normalité en common law canadienne

La *nuisance* privée peut être définie comme étant « [the] unlawful interference with a person's use or enjoyment of land, or some rights over, or in connection with it »⁶¹. Tout comme le trouble de voisinage en droit civil, il s'agit d'une responsabilité sans faute, et tous les citoyens doivent tolérer un certain niveau

55. TERRÉ et SIMLER, *ibid.* ; GHESTIN, *ibid.* ; MAZEAUD, *ibid.*

56. Voir notamment art. L 112-16 Code de la construction et de l'habitation : « Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. » Voir également TERRÉ et SIMLER, *ibid.* ; GHESTIN, *ibid.*

57. TERRÉ et SIMLER, *ibid.*, par. 328.

58. GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111 ; TERRÉ et SIMLER, *ibid.*

59. MAZEAUD, *supra*, note 36, par. 1343.

60. *Ibid.*

61. WINFIELD and JOLOWITZ, *Tort*, 17^e éd., par William V.H. ROGERS, Londres, Sweet & Maxwell, 2006, p. 646.

de bruit, d'odeur ou de pollution⁶². Comme le remarque justement la professeure Emerich, le concept de *nuisance* de la common law est semblable à celui des troubles de voisinage du droit civil⁶³. Malgré plusieurs différences, bon nombre de critères utilisés pour apprécier le seuil de normalité sont ainsi similaires à ceux que l'on retrouve en droit civil. Ces critères doivent être considérés ensemble car aucun n'est déterminant par lui-même⁶⁴.

Trois critères intimement liés définissent la *nuisance* : la gravité, la récurrence et le type du préjudice⁶⁵. Tout d'abord, pour donner lieu à un recours, le trouble doit être intolérable pour une personne ordinaire⁶⁶. Il ne doit pas s'agir d'un trouble trivial, créant un léger inconfort ou affectant la tranquillité d'esprit du demandeur⁶⁷. De plus, la *nuisance* implique généralement un trouble continu ou fréquent. Le trouble doit persister pendant une longue durée pour être qualifié d'intolérable ; il ne doit pas s'agir d'un trouble occasionnel. La common law qualifie toutefois certains types de troubles isolés de *nuisance*⁶⁸. C'est par exemple le cas lorsqu'une substance pouvant se révéler dangereuse, telle que des eaux usées⁶⁹, de l'eau⁷⁰, du gaz⁷¹ ou du feu⁷², se répand sur le fonds voisin.

L'environnement local est également un critère pris en compte pour apprécier le seuil de normalité. D'une part, le seuil sera différent selon la situation des fonds par rapport au quartier dans lequel ils se trouvent⁷³. C'est ce que souligne notamment le

62. Philip H. OSBORNE, *The Law of Torts*, 4^e éd., Toronto, Irwin Law, 2011, p. 380 [OSBORNE].

63. EMERICH, *supra*, note 8, p. 11.

64. OSBORNE, *supra*, note 62, p. 380.

65. Allen M. LINDEN et Bruce FELDTHUSEN, *Canadian Tort Law*, 9^e éd., Toronto, LexisNexis Canada, 2011, p. 580 et s. [LINDEN et FELDTHUSEN] ; SALMOND et HEUSTON, 21^e éd., *The Law of Torts*, par R. HEUSTON et R. BUCKLEY, (1996) p. 56 [SALMOND].

66. OSBORNE, *supra*, note 62, p. 380 ; LINDEN et FELDTHUSEN, *supra*, note 65, p. 578.

67. LINDEN et FELDTHUSEN, *ibid.*, p. 580.

68. *Ibid.*, p. 583-84 ; SALMOND, *supra*, note 65, p. 56.

69. Voir par ex *Buysse v Shelburne (Town)*, [1984] 28 CCLT 1 (CS Ont).

70. *Canada (AG) v. Ottawa-Carleton (Regional Municipality)*, [1991] 5 OR (3d) 11 (CA) ; *Scarborough Golf & Country Club v. Scarborough*, [1986] 55 OR (2d) 193 (CS Ont).

71. *Midwood & Co. Ltd. v. Manchester Corp.*, [1905] 2 KB 597 ; *Northwestern Utilities Ltd. v. London Guarantee & Accident Co. Ltd.*, [1936] AC 108 (PC).

72. *Spicer v. Smees*, [1946] 1 All ER 498.

73. OSBORNE, *supra*, note 62, p 380-81 ; LINDEN et FELDTHUSEN, *supra*, note 65, p. 584 et s.

juge Thesinger dans *Sturges v. Bridgman* en mettant en exergue le contraste entre Belgrave Square, un quartier résidentiel tranquille de Londres, et la zone industrielle de Bermondsey : « what would be a nuisance in Belgrave Square would not necessarily be so in Bermondsey »⁷⁴. D'autre part, le moment de la journée ou de la semaine durant lequel le trouble se produit n'est pas indifférent⁷⁵. En revanche, la pré-occupation ne semble pas être prise en compte pour déterminer le seuil. Comme le remarque le juge McRuer, faisant siens les mots de Lord Halsbury, « [i]t is clear that whether the man went to the nuisance or the nuisance to the man, the rights are the same, and [...] the law of England has been settled, certainly for more than 200 year »⁷⁶. Enfin, il convient de noter que pour pallier à la variabilité des usages locaux et à l'évolution des quartiers, les tribunaux tentent d'isoler une petite zone autour des fonds en question afin d'en déterminer le seuil de normalité qui s'y applique⁷⁷.

La *nuisance* est appréciée selon le critère de la personne raisonnable, ne laissant guère de place à la prise en compte d'une réceptivité plus grande du demandeur⁷⁸. Ainsi, une sensibilité anormale, due par exemple à de l'asthme⁷⁹ ou à des allergies⁸⁰, peut même être utilisée comme une défense par l'auteur des troubles. Une telle défense ne peut évidemment pas être invoquée si elle génère un préjudice qui aurait été intolérable pour une personne normale⁸¹. Elle n'est pas non plus disponible pour le défendeur qui était facilement en mesure de suspendre ses activités, ou bien de les conduire de façon à ne pas exposer le demandeur à un trouble auquel il était particulièrement sensible⁸².

74. *Sturges v. Bridgman*, [1879] 11 Ch D 852.

75. LINDEN et FELDTHUSEN, *supra*, note 65, p. 586-87 ; OSBORNE, *supra*, note 62, p. 382. Voir par ex. *Walker v. Pioneer Construction Co. (1967) Ltd.*, [1975] 8 OR (2d) 35 (H Ct J) ; *Popoff v. Krafczyk*, [1990] BCJ No. 1935 (SC), *Laing v. St. Thomas Dragway*, [2005] 30 CCLT (3d) 127.

76. *Russel Transport Ltd. v. Ontario Malleable Iron*, [1952] OR 621 (H Ct J) citant *Fleming et al. v. Hislop et al.*, [1886] 11 App Cas 686, 696.

77. LINDEN et FELDTHUSEN, *supra*, note 65, p. 585 ; McLAREN, « Nuisance in Canada », dans LINDEN (dir.), *Studies in Canadian Tort Law*, Toronto, Butterworths, 1968, p. 350 [McLAREN].

78. LINDEN et FELDTHUSEN, *ibid.*, p. 588-89 ; OSBORNE, *supra*, note 62, p. 384.

79. *O'Regan v. Bresson*, [1977] 3 CCLT 214 (CC NS).

80. *MacNeill v. Devon Lumber Co.*, [1987] 42 CCLT 192 (CA NB).

81. *McKinnon Industries Ltd. v. Walker*, [1951] 3 DLR 577 (PC), 581.

82. *MacGibbon v. Robinson*, [1953] 2 DLR 689 (CA BC) ; *Grandel v. Mason*, [1953] 1 R.C.S. 459.

L'auteur des troubles peut également faire l'objet d'un examen. Même si l'analyse dans une action en *nuisance* porte sur la mesure des inconvénients subis, la conduite du défendeur ne peut être ignorée et influence, dans une certaine mesure, la détermination du seuil. Toutes choses étant égales par ailleurs, le voisin qui utilise son fonds de façon raisonnable, en prenant toutes les précautions pour minimiser les troubles qu'il génère, sera traité avec plus d'indulgence que le voisin qui est indifférent au préjudice qu'il peut causer⁸³. Par ailleurs, la légalité de l'action dommageable, bien que n'étant pas une défense, n'est pas indifférente pour apprécier la limite de normalité des troubles⁸⁴. Enfin, l'utilité de l'activité du défendeur peut également avoir une certaine influence. La common law reconnaît que la construction et la réparation d'infrastructures, certaines opérations agricoles ou encore quelques activités industrielles et commerciales sont nécessaires au bien-être de la société⁸⁵. Les tribunaux mettent alors en balance l'utilité de l'activité du défendeur et les inconvénients qu'elle génère pour le demandeur⁸⁶.

III. MÉTHODOLOGIE

Afin d'établir la typologie des critères utilisés dans l'appréciation des inconvénients de voisinage, nous avons mené une analyse quantitative de ces troubles, venant appuyer les enseignements doctrinaux et jurisprudentiels auxquels nous nous référons. Cette section a pour objectif d'exposer la méthodologie suivie à cette fin.

Nous nous sommes intéressés à toutes les décisions des différentes cours – Cour du Québec, Cour supérieure, Cour d'appel et Cour suprême – qui comprennent une analyse du seuil édicté à l'article 976 C.c.Q. (voir en *annexe* pour une liste des cas inclus dans l'analyse quantitative). Nous avons exclu les décisions citant simplement cette disposition sans faire un examen de la limite de normalité. Nous avons également écarté les décisions dans lesquelles l'article 976 C.c.Q. n'est utilisé que pour vérifier « que les

83. OSBORNE, *supra*, note 62, p. 383 ; LINDEN et FELDTUSEN, *supra*, note 65, p. 590-91. Voir par ex. : *Christey v. Davey*, [1893] 1 Ch 316.

84. OSBORNE, *ibid.*, p. 382.

85. *Ibid.*, p. 383 ; LINDEN et FELDTUSEN, *supra*, note 65, p. 591.

86. LINDEN et FELDTUSEN, *ibid.*, p. 580. Voir par ex. : *St. Pierre v. Ontario*, [1987] 1 R.C.S. 906.

faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées »⁸⁷. En effet, ces décisions, le plus souvent pour autoriser un recours collectif⁸⁸ ou pour accorder une injonction interlocutoire⁸⁹, reposent simplement sur l'apparence d'un droit.

La période des arrêts examinés s'étale de 2006 à 2012. Intégrer des jugements rendus en 2006 permet d'analyser les effets des arrêts de principe *Ciment du Saint-Laurent* et *Auberge du parc*, rendus respectivement en novembre 2008 et février 2009. Nous avons choisi de ne pas inclure les décisions antérieures à 2006, en raison de la confusion qui régnait à cette époque quant aux fondements de l'article 976 C.c.Q. De plus, les critères utilisés durant ces périodes plus anciennes ont, dans une certaine mesure, déjà été étudiés par la doctrine⁹⁰.

Pour chaque décision, nous avons relevé puis codé les critères utilisés pour déterminer le seuil de normalité que se doivent les voisins. Lorsque plusieurs troubles différents ont fait l'objet d'une analyse distincte dans un même arrêt, nous avons considéré qu'il s'agit de deux observations différentes. Cela permet de ne pas confondre des examens qui n'ont rien en commun, mis à part les parties en cause.

Une fois les données recueillies, nous avons construit deux échantillons différents (Tableau 1). Le premier permet de mener une analyse statique sur la période 2009-2012. Il offre un bon aperçu de l'état du droit actuel, les deux arrêts de principe *Ciment du Saint-Laurent* et *Auberge du parc* ayant été rendus au début de l'intervalle en question. Nous avons calculé la fréquence d'utilisation de chaque critère sur l'ensemble de la période. Nous avons ainsi effectué le rapport entre le nombre de fois où le critère en cause a été utilisé et le nombre de seuils de normalité déterminés pour la période.

87. Art. 1003 C.p.c.

88. *Ibid.*

89. Art. 752 C.p.c.

90. Voir notamment GAGNÉ, *supra*, note 9.

	Nombre de cas citant l'article 976 C.c.Q.	Nombre de cas conservés pour l'analyse quantitative	Nombre de seuils analysés
2006	30	9	11
2007	19	9	11
2008	17	10	10
2009	20	8	11
2010	19	6	7
2011	22	8	10
2012 (au 15 juillet)	8	3	3
Total – 2006-2012	135	53	63
Échantillon 1 – 2009-2012	69	25	31
Échantillon 2 – 2006-2011	127	50	60

Tableau 1 : Description des données utilisées dans l'analyse quantitative

Le second échantillon permet quant à lui une étude dynamique s'étalant sur la période 2006-2011. Il facilite l'analyse des grandes tendances qui s'y sont dessinées, et notamment l'influence des deux arrêts de principe susmentionnés. À cette fin, nous avons obtenu la fréquence d'utilisation de chaque critère, non pas sur la période totale comme pour le premier échantillon, mais pour chaque année. Il convient de remarquer que nous avons exclu de cet échantillon les arrêts rendus en 2012. En effet, ceux-ci étant encore peu nombreux à l'heure où nous écrivons ces lignes, les fréquences d'utilisation des critères pour cette année risqueraient de biaiser les résultats.

IV. TYPOLOGIE DES CRITÈRES UTILISÉS

La présente section a pour objectif premier de donner un aperçu des critères utilisés de 2009 à 2012 dans l'évaluation du seuil de normalité (échantillon 1). Tel que mentionné plus haut, cette période fait suite à la clarification du régime de responsabilité par l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent* et à l'identification, quelques mois plus tard, de plusieurs facteurs par la Cour d'appel dans *Auberge du parc*. En second lieu, cette section tente de relever les mutations principales qui se sont opérées entre 2006 et 2011 dans l'appréciation de la normalité des inconvénients (échantillon 2). À cette fin, une attention particulière sera portée à l'influence des deux arrêts de principe.

A. Une appréciation principalement subjective du juge du fond

Bien que l'article 976 C.c.Q. soit fondé sur une responsabilité objective n'ayant pas égard à la faute mais à la mesure des inconvénients subis, la détermination du seuil de normalité constitue avant tout un test subjectif⁹¹. Même si les critères employés se veulent objectifs, puisqu'appréciés selon le point de vue d'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances que la victime⁹², le juge de première instance dispose d'un large pouvoir discrétionnaire. En effet, tout comme en droit civil français et en common law, il s'agit d'une question de fait, appréciée par le juge du fond selon les circonstances⁹³.

La quasi-totalité des seuils examinés par la jurisprudence reposent sur au moins un critère⁹⁴ et le large pouvoir discrétionnaire dont dispose le juge de première instance fait que les critères employés varient grandement d'une décision à l'autre⁹⁵ (Graphique 1). Cela tient en grande partie au fait que « la nature d'un

91. GODIN, *supra*, note 4, par. 42.

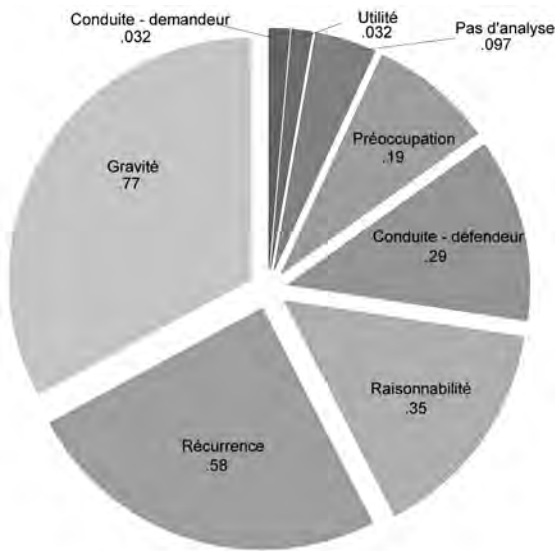
92. *Auberge du Parc*, *supra*, note 6, par. 23-26.

93. GODIN, *supra*, note 4, par. 43 ; FRENETTE, *supra*, note 8 ; ARBOUR et RACINE, *supra*, note 8, p. 334 ; LAFOND, 2009, *supra*, note 11, p. 402 ; LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 244.

94. Sur la période 2009-2012, seul un petit nombre de causes se contente d'affirmer que les troubles sont ou ne sont pas anormaux. Voir notamment *Boivin c. Brabant*, 2011 QCCS 3153, par. 65.

95. ARBOUR et RACINE, *supra*, note 8, p. 334 ; GODIN, *supra*, note 4, par. 42.

immeuble peut être empreinte d’ambivalence »⁹⁶, et que l’environnement dans lequel se situent les fonds peut varier dans le temps et dans l’espace⁹⁷, comme l’attestent les transformations de quartiers industriels ou commerciaux en quartiers résidentiels. Signe de leur variabilité, les critères fournis par le législateur à l’article 976 C.c.Q. sont non exhaustifs et non impératifs : les tribunaux ne les emploient pas systématiquement et le droit prétorien en a mis en place d’autres, tels que le critère de raisonnable⁹⁸, le moment durant lequel le trouble se produit⁹⁹, ou encore la récurrence du trouble¹⁰⁰.



Graphique 1 : Fréquences d'utilisation des critères permettant d'évaluer le seuil de normalité (2009-2012)

96. FRENETTE, *supra*, note 8.

97. GODIN, *supra*, note 4, par. 42 ; FRENETTE, *ibid.* ; ARBOUR et RACINE, *supra*, note 8, p. 334.

98. Voir par ex. : *Daigle c. Caron*, 2006 QCCS 2605, par. 26 ; *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 23-26.

99. Voir par ex. : *Krantz c. Québec (PG)*, 2006 QCCS 2143, par. 37 ; *Auberge du parc*, *ibid.*, par. 20 ; *Gornitsky v. Konarski*, 2010 QCCS 2547, par. 62 ; *Lapointe c. Lac-Sergent (Ville de)*, 2010 QCCS 4425, par. 59.

100. Voir par ex. : *Sirois c. Rosario Poirier inc.*, 2009 QCCQ 1303, par. 167-176 [*Sirois*] ; *Bastarache c. Bastarache*, 2009 QCCS 3347, par. 67 ; *Gestion Paroi inc. c. Gestion Gérard Furse inc.*, 2012 QCCS 901, par. 206 [*Gestion Paroi*].

La variabilité des approches suivies par les différents juges du fond se retrouve également dans les différentes étapes de la décision. Tout d'abord, et c'est ici l'objet principal de notre étude, les critères peuvent être examinés lors de la détermination du seuil de normalité. Ensuite, ils peuvent être utilisés comme moyens de défense. C'est par exemple le cas de la défense de l'autorisation législative, qui semble être acceptée tacitement par la Cour suprême dans l'affaire *Ciment du Saint-Laurent*¹⁰¹. En dernier lieu, certains critères peuvent aussi entrer en jeu lors de la détermination des dommages à payer¹⁰².

En dépit de l'étendue des approches employées par les juges du fond, il est intéressant de relever un phénomène constant : la détermination du seuil de normalité et l'appréciation de l'inconvénient subi en fonction de celui-ci sont en général conduites de pair, simultanément, et non de façon séquentielle comme l'on pourrait s'y attendre¹⁰³. Par ailleurs, certains critères sont utilisés plus fréquemment que d'autres. C'est notamment le cas des critères de raisonabilité, de gravité et de récurrence du trouble.

B. Le fil conducteur de l'analyse : le critère de raisonabilité

Les différents critères doivent être appréciés en fonction de ce qu'une personne raisonnable, placée dans les mêmes circonstances que la victime, considérerait comme normal ou anormal. La Cour d'appel, dans l'arrêt *Auberge du parc*, a confirmé l'importance d'une telle approche¹⁰⁴. Pour cela, elle fait référence à l'affaire *Daigle c. Caron*, qui, bien que portant sur une injonction

101. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3, par. 98 : La Cour suprême semble accepter tacitement l'existence de l'autorisation législative comme défense, lorsqu'elle affirme que « [l]a *Loi spéciale de CSL* ne comporte pas de dispositions suffisamment précises pour permettre de conclure que le droit de la responsabilité civile est écarté à l'égard de toutes les conséquences des activités de la cimenterie ». Voir à ce sujet FONTAINE, *supra*, note 4, p. 7 et s. ; GODIN, *supra*, note 4, par. 132.

102. Voir par ex. : *Larue c. TVA Productions inc.*, 2011 QCCS 5493 [TVA]. Le comportement du défendeur et celui du demandeur sont alors évoqués pour l'attribution des dommages.

103. FONTAINE, *supra*, note 4, p. 3 ; Louis-Paul CULLEN, « La responsabilité civile pour les troubles de voisinage », conférence prononcée dans le cadre des formations Insight, 10 mai 2006 [non publiée], cité dans *Auberge du Parc*, *supra*, note 6, par. 24 [CULLEN].

104. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 25-26. Voir aussi GODIN, *supra*, note 4, par. 43 ; CULLEN, *ibid.* ; *Daigle c. Caron*, *supra*, note 98 ; LAFOND, 2009, *supra*, note 11, p. 402.

interlocutoire, est souvent donnée en exemple d'une reconnaissance du critère de raisonabilité. Elle s'est également appuyée sur une fine analyse de Louis-Paul Cullen, qui siège désormais à la Cour supérieure :

Dans chaque cas, pour décider si les inconvénients subis excèdent les limites de la tolérance, le tribunal doit [...] comparer les inconvénients invoqués aux inconvénients se situant à la limite de la tolérance que les voisins se doivent, à son avis, en semblables circonstances. La fixation de cette limite est laissée entièrement au jugement du tribunal. En l'absence de meilleur guide, il nous semble que le tribunal doit fixer la limite de la tolérance obligatoire en fonction d'une conduite jugée « raisonnable » de la part de la personne qui subit l'inconvénient, compte tenu des circonstances pertinentes.¹⁰⁵

Le critère de raisonabilité sert donc de trame de fond à la détermination du seuil de normalité. Il permet également d'introduire une dose d'objectivité dans un exercice dans lequel le juge du fond possède un large pouvoir discrétionnaire¹⁰⁶.

Par corollaire, de même qu'en common law, la réceptivité du demandeur n'est pas prise en compte. Bien qu'accepté, dans une certaine mesure, en droit civil français, ce critère ne bénéficie pas d'une reconnaissance favorable de la part de la jurisprudence québécoise¹⁰⁷. Par exemple, la Cour supérieure, dans l'affaire *Caron c. Farina*, estime qu'il « est normal que les voisins, au sommeil sensible, puissent être réveillés, de temps en temps, par des bruits provenant de l'appartement situé au-dessus d'eux »¹⁰⁸.

Il est intéressant de nous arrêter sur l'évolution du critère de raisonabilité durant ces dernières années (Graphique 2). Entre 2006 et 2008, ce critère a en effet été relativement peu exprimé, apparaissant dans moins de 20 % des seuils analysés par les différentes décisions. Toutefois, on ne peut exclure qu'il ait été implicitement pris en compte dans un nombre d'affaires plus important, en raison de l'importance que revêt ce critère en termes de troubles de voisinage et, plus généralement, en droit civil. Quoi qu'il en soit, en soulignant son importance, l'arrêt *Auberge du parc* a eu

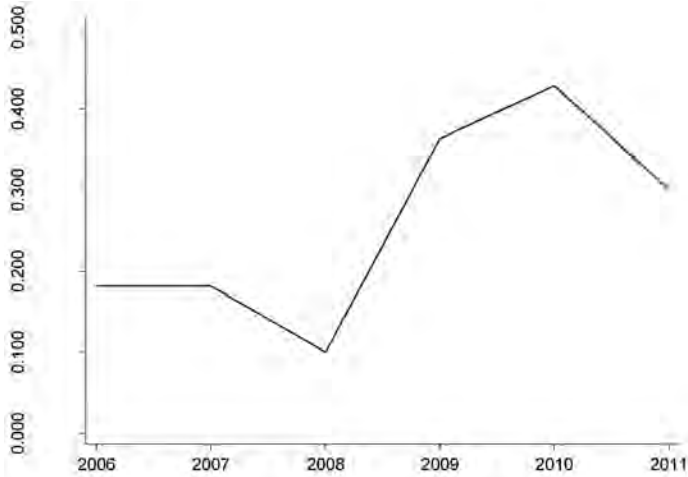
105. CULLEN, *ibid.*

106. *Ibid.* ; LAFOND, 2009, *supra*, note 12, p. 402.

107. *Lemelin c. Labrousse*, 2007 QCCS 5128, par. 41 ; *Gervais c. Harenclak*, 2006 QCCS 55, par. 82.

108. *Caron c. Farina*, 2009 QCCQ 3487, par. 156.

pour effet de rendre l'approche de la personne raisonnable plus présente dans les décisions qui ont suivi : La fréquence d'utilisation, au moins explicite, de ce critère a quasiment doublé depuis l'année 2009. Le critère de raisonnabilité est désormais le troisième le plus utilisé pour déterminer le seuil de normalité, derrière les deux critères déterminants que sont la gravité et la récurrence du trouble.



Graphique 2 : Fréquence d'utilisation du critère de raisonnabilité (2006-2011)

C. Deux critères centraux

De même qu'en droit civil français et en common law, la gravité et la récurrence sont les deux principaux critères utilisés en droit civil québécois pour apprécier le seuil de normalité. S'inspirant des auteurs français¹⁰⁹, Popovici a été l'un des premiers auteurs québécois à définir le trouble de voisinage comme étant un trouble à la fois grave et récurrent :

[P]our qu'il y ait un dommage anormal il faut qu'il soit assez sérieux : il faut qu'il ait atteint un certain seuil de gravité, justement celui où il devient « intolérable ». Mais il faut aussi déceler un

109. POPOVICI, *supra*, note 3, cite notamment Marcel WALINE, préface de Guy-Claude HENRIOT, *Le dommage anormal. Contribution à l'étude d'une responsabilité de structure*, Paris, Cujas, 1960, p. ix ; Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS, *Les obligations. Cours de droit civil*, t. 6, 6^e éd, Paris, Cujas, 1995.

certain caractère de récurrence, de continuité, de répétition, que le dommage soit sporadique ou permanent.¹¹⁰

Il convient de nous arrêter brièvement sur la différence, certes subtile, entre un inconvénient anormal, un inconvénient grave et un inconvénient intolérable. En effet, ces concepts étant proches et faciles à confondre, une clarification nous semble bienvenue aux fins de notre exercice. Ce qui est anormal est ce qui est contraire aux règles¹¹¹. Un inconvénient anormal est donc un inconvénient passant outre une certaine norme ou un certain seuil. Tel que nous l'enseigne Popovici¹¹², ce seuil est déterminé par la récurrence et par la gravité du trouble. Un inconvénient est qualifié de grave s'il a des conséquences fâcheuses, voire dangereuses¹¹³. Un certain niveau de gravité doit toutefois être atteint pour rendre le trouble anormal : le trouble doit être grave au point d'être intolérable, c'est-à-dire qu'il ne doit pas pouvoir être supporté¹¹⁴.

La définition faite par Popovici du trouble de voisinage a été abondamment reprise par la doctrine¹¹⁵. Elle implique que la récurrence et la gravité sont deux critères déterminants, car nécessaires pour qu'un trouble puisse être qualifié d'anormal. La jurisprudence met également ces deux critères au centre. Ainsi, sur la période 2009-2012, ils sont ceux qui apparaissent le plus fréquemment, intervenant dans respectivement 77 % et 58 % des seuils examinés (Graphique 1). De plus, ces facteurs sont principalement utilisés ensemble : lorsque l'un des critères est employé, l'autre l'est également dans 57 % des cas.

Il appert que les critères de gravité et de récurrence aient lentement consolidé leur présence au fil des ans (Graphique 3). On observe en effet une légère tendance à la hausse dans leur utilisation. Ainsi, alors que la gravité était utilisée dans un peu plus de la moitié des seuils en 2006, ce critère se retrouve aujourd'hui dans près de 80 % des seuils analysés. Bien que moins importante, une

110. POPOVICI, *ibid.*

111. Le Littré. Étymologiquement, anormal vient du latin *norma*, signifiant l'équerre mais aussi au sens figuré la règle, le modèle.

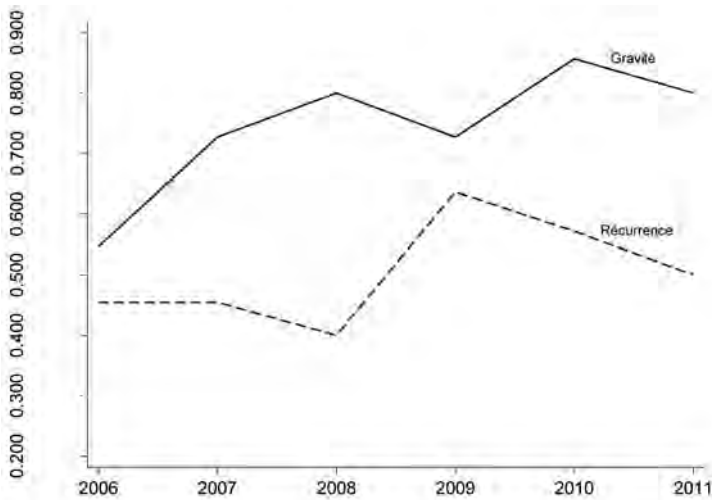
112. POPOVICI, *supra*, note 3.

113. Le Littré.

114. *Ibid.*

115. Voir par ex. : LAFLAMME, *supra*, note 13, p. 242 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Québec, Thémis, 1999, p. 406 ; FRENETTE, *supra*, note 9.

tendance similaire s'observe pour le critère de récurrence. Cela est, selon nous, le signe que la jurisprudence intègre progressivement le caractère déterminant de ces critères pour définir l'anormalité d'un trouble.



Graphique 3 : Fréquence d'utilisation des critères de gravité et de récurrence (2006-2011)

1. La récurrence

a. La répétitivité du trouble

Comme le souligne le professeur Popovici, pour être qualifié d'anormal, un trouble doit revêtir « un certain caractère de récurrence, de continuité, de répétition »¹¹⁶. Lucie Laflamme va même jusqu'à dire que l'une des différences entre l'abus de droit et les troubles de voisinage réside dans le fait que ceux-ci résultent le plus souvent d'événements répétitifs¹¹⁷. L'affaire *Bédard c. Moran* illustre fort bien cet aspect des troubles de voisinage. Dans cette affaire, les branches de l'arbre du défendeur recouvraient une partie du terrain voisin. La juge Geneviève Marcotte souligna que le caractère excessif des inconvénients subis avait trait, entre autres, à la continuité et à la répétitivité du trouble. Les deman-

116. POPOVICI, *supra*, note 2.

117. LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 238.

deurs voyaient en effet leur sol « recouvert de boue en *permanence* en raison de la forte humidité découlant du manque de luminosité »¹¹⁸. Ils devaient par ailleurs « *constamment* nettoyer leur cour où les feuilles s'accumul[aient] »¹¹⁹ [nos italiques].

Des faits isolés ou occasionnels peuvent en revanche sérieusement entraver les chances de succès d'un recours. Le professeur François Frenette remarque que « le trouble de voisinage ne peut [...] englober l'acte isolé, furtif, [...] et ce même si cet acte exprime l'exercice d'un attribut consacré de la propriété »¹²⁰. Lucie Laflamme ajoute que « [p]ris isolément, ces événements sont, la plupart du temps, insuffisants pour que la victime puisse saisir la justice afin d'obtenir réparation d'un dommage »¹²¹. Cette notion transparaît également dans la jurisprudence. Ainsi, dans *Sirois c. Rosario Poirier inc.*, un voisin se disait victime du bruit des camions qui accédaient à la cour d'une usine de transformation de bois. La Cour supérieure a conclu que des bruits incommodant la victime tout au plus quelques fois par mois, pour un total de 36 fois au cours d'une année, ne constituaient pas des troubles excessifs de voisinage¹²². De même, dans *Bastarache c. Bastarache*, les demandeurs se plaignaient, entre autres, du bruit causé par leurs voisins lors de la Fête des Pères. La Cour supérieure a déclaré à cet effet « qu'il est normal que les voisins acceptent *occasionnellement* les inconvénients normaux du voisinage lors d'une activité sociale et familiale à l'occasion d'un *événement spécial* comme la Fête des Pères »¹²³ [nos italiques].

b. *La durée du trouble dans le temps*

Tout comme en droit civil français¹²⁴ et en common law¹²⁵, le trouble doit, au delà de son caractère continu ou répétitif, s'étaler sur une durée assez longue pour être qualifié d'anormal. Le professeur François Frenette signale d'ailleurs que l'acte passager ne peut constituer un trouble anormal¹²⁶. L'affaire *Gestion Paroi inc.*

118. *Bedard c. Moran*, 2012 QCCS 1983, par. 100.

119. *Ibid.*, p. 103.

120. FRENETTE, *supra*, note 9.

121. LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 238.

122. *Sirois*, *supra*, note 100, par. 167-76.

123. *Bastarache c. Bastarache*, *supra*, note 100, par. 65.

124. REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34, par. 351 ; GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111.

125. OSBORNE, *supra*, note 62, p. 381-82.

126. FRENETTE, *supra*, note 9.

c. *Gestion Gérard Furse inc.* illustre très bien cet aspect. Des voisins se plaignaient du bruit des courses de dragsters, de VTT et de motocross organisées par la défenderesse. Le juge Tôth souligna la répétitivité et la durée des inconvénients. En effet, le trouble se répétait toutes les fins de semaine, pendant six mois, sur une période s'étalant de la fin avril à la fin octobre¹²⁷.

2. La gravité

La gravité constitue la seconde composante principale du trouble de voisinage. Le demandeur doit être victime d'un préjudice « réel et sérieux »¹²⁸, et non pas de « la simple privation d'un avantage »¹²⁹, pour que le trouble puisse être qualifié d'intolérable. En effet, l'un des grands enseignements de l'article 976 C.c.Q. est l'obligation qu'ont les voisins de supporter certains inconvénients sans être indemnisés¹³⁰. Il existe en effet un « droit de nuire » du voisin tant que les inconvénients ne sont pas trop graves. Certains auteurs vont même jusqu'à parler d'expropriation partielle du droit de propriété du voisin¹³¹.

La gravité du trouble est appréciée non pas isolément, mais en relation avec d'autres facteurs¹³². De même qu'en droit français, nous estimons que ceux-ci doivent avoir trait au temps et au lieu¹³³ : les trois critères énoncés à l'article 976 C.c.Q. – la situation des fonds, leur nature et les usages locaux – auxquels il convient d'ajouter le moment durant lequel l'inconvénient a généralement lieu. Si la gravité, au même titre que la récurrence, est déterminante pour apprécier la normalité d'un trouble, nous ne croyons pas que les facteurs employés pour l'évaluer doivent également être décisifs. L'utilisation de ces facteurs varie en effet selon les circonstances. Pour déterminer le niveau de gravité du trouble, le juge du fond doit sélectionner ceux qui se prêtent le mieux à l'affaire et les pondérer en fonction des circonstances¹³⁴. Cela n'empêche toutefois pas les tribunaux d'utiliser certains facteurs plus fréquemment que d'autres (Graphique 4).

127. *Gestion Paroi*, *supra*, note 100, par. 206.

128. LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 241.

129. GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 77.

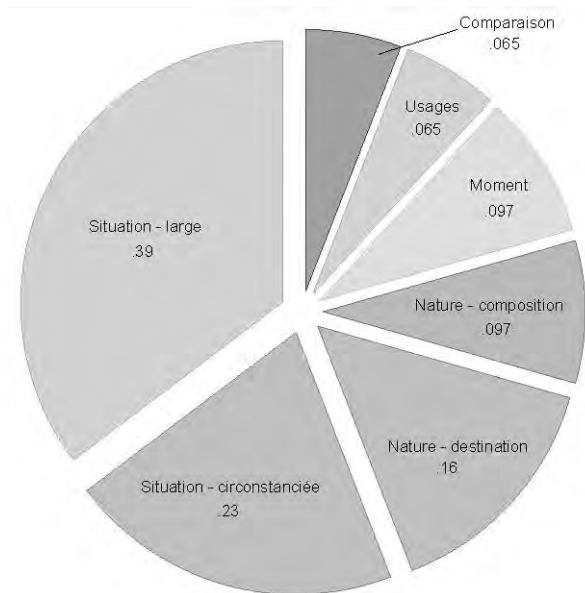
130. GODIN, *supra*, note 4, par. 40.

131. BLOCAILLE-BOULETEL, *supra*, note 47, par. 198.

132. GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 78.

133. GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111 ; TERRÉ et SIMLER, *supra*, note 34, par. 328 ; REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34, par. 352.

134. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 21 : la Cour d'appel approuve la pondération des critères faite par la Cour supérieure. Voir également FONTAINE, *supra*, note 4, p. 7.



Graphique 4 : Fréquence d'utilisation des facteurs utilisés pour apprécier la gravité (2009-2012)

a. La situation des fonds

La situation des fonds est le principal facteur employé par la jurisprudence pour apprécier le critère de gravité du trouble (Graphique 4). Ce facteur étant fourni par le législateur à l'article 976 C.c.Q., il est normal qu'il occupe une place de premier rang. En effet, ce critère est fondamental car il renvoie à l'environnement dans lequel se trouvent les fonds¹³⁵ et permet de déterminer le contexte dans lequel les droits des voisins évoluent¹³⁶. Comme le fait remarquer l'auteure française Nadège Rebol-Maupin, ce facteur peut être apprécié de deux façons¹³⁷ : il est possible d'évaluer la situation des fonds de façon large – en fonction du zonage ou du type de quartier – et de façon circonstanciée – en situant les fonds dans une zone plus restreinte.

135. LAFOND, *supra*, note 11, p. 400.

136. LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 245 ; GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 78.

137. REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34, par. 352.

i. Situation des fonds appréciée de façon large

D'une part, il est possible d'apprécier la gravité du trouble en fonction de la situation des fonds au sens large. Le type de quartier, voire le zonage¹³⁸, peuvent être des guides utiles. On distingue ainsi l'environnement urbain de l'environnement rural¹³⁹. Il est également fréquent d'examiner la gravité du trouble en fonction du caractère résidentiel¹⁴⁰, commercial¹⁴¹, agricole¹⁴², ou industriel¹⁴³ du quartier¹⁴⁴. Les exemples d'une telle utilisation de la situation des fonds sont nombreux. Par exemple, dans l'affaire *Auberge du parc*, la Cour d'appel souligna le zonage commercial de la majeure partie de la propriété de l'appelante et le fait qu'il « n'apparaît pas raisonnable d'exiger le silence absolu, même à la campagne »¹⁴⁵. De même, dans l'affaire *Gestion Gustave Brunet c. Martin Brunet*, la Cour supérieure devait décider, entre autres, si le bruit et l'achalandage liés à l'exploitation d'une entreprise causaient des troubles anormaux à un voisin. La juge Danielle Richer remarqua alors que le zonage industriel et commercial faisait que l'exploitation d'un commerce « entraîne plus d'inconvénients que ceux provenant d'une résidence privée »¹⁴⁶.

Cette approche présente toutefois des limites, notamment lorsque le quartier évolue. Il n'est pas rare de voir des quartiers industriels transformés en quartiers résidentiels¹⁴⁷, créant des conflits entre les droits des divers occupants¹⁴⁸. Le caractère

138. ARBOUR et RACINE, *supra*, note 8, p. 335.

139. GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 78. Voir par ex. : *Bastarache c. Bastarache*, *supra*, note 100, par. 81 ; *Bergeron c. Simard*, 2009 QCCS 4240, par. 19.

140. *Popradi c. Do Rio*, 2011 QCCQ 15463, par. 79 ; *TVA*, *supra*, note 102, par. 197, 227-229, 342-343, 350 ; *Langlais c. Skulska*, 2010 QCCQ 10271, par. 251.

141. *Gouin-Roy c. St-Georges Chevrolet Pontiac Buick GMC inc.*, 2010 QCCS 5950, par. 97 [Gouin-Roy] ; *Gestion Gustave Brunet c. Martin Brunet*, 2010 QCCS 4850, par. 57 [Brunet].

142. *Tessier c. Martin Roy*, 2011 QCCQ 9284, par. 100 ; *Sirois*, *supra*, note 100, par. 174.

143. *Brunet*, *supra*, note 141, par. 57.

144. FRENETTE, *supra*, note 8 ; GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 80-82.

145. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 20.

146. *Brunet*, *supra*, note 141, par. 57.

147. Par exemple, l'ancien quartier industriel de Griffintown à Montréal est présentement rénové pour être transformé en quartier résidentiel et commercial avec des espaces de bureaux. Voir à ce sujet Danielle BONNEAU, « Griffintown : l'effervescence à l'ombre des gratte-ciel », *La Presse* (12 décembre 2011) en ligne : <<http://maison.lapresse.ca/dossiers/region-de-montreal-des-quartiers-en-ebullition/201112/12/01-4477085-griffintown-leffervescence-a-lombre-des-gratte-ciel.php>>.

148. Voir par ex. : *Comité d'environnement de Ville Émard (C.E.V.E.) c. Domfer poudres métalliques ltée*, 2006 QCCA 1394, par. 124.

ambivalent du quartier rend alors difficile la qualification de la zone dans laquelle se trouvent les fonds¹⁴⁹. Du fait de la croissance rapide des villes, le même problème peut également se poser pour distinguer un environnement urbain d'un environnement rural.

ii. Situation des fonds appréciée de façon circonstanciée

D'autre part, la gravité du trouble peut être évaluée en fonction de la situation des fonds par rapport à un voisinage précisément identifié. La jurisprudence examine ainsi la proximité des fonds des parties entre eux¹⁵⁰ ou par rapport aux fonds alentours¹⁵¹. Elle considère également le rapport entre les fonds en cause et un élément naturel (tel que des arbres¹⁵², un parc¹⁵³ ou un terrain de chasse)¹⁵⁴, une infrastructure (par exemple une rue¹⁵⁵, une route¹⁵⁶, une autoroute¹⁵⁷, une station de métro¹⁵⁸, un chemin)¹⁵⁹ ou un ouvrage (une centrale électrique¹⁶⁰, une entreprise forestière¹⁶¹ ou bien un établissement d'enseignement)¹⁶² situés à proximité. Par exemple, dans *Desforges c. Archambault*, la Cour supérieure devait déterminer si accorder un droit de passage à des résidents pouvait générer des bruits entravant la tranquillité de voisins. La juge Capriolo remarqua que sur les terrains avoisinants se trouvaient une entreprise forestière, 18 chalets ainsi qu'un terrain de chasse. Faisant valoir que la coupe d'arbres et la chasse ne sont pas des activités silencieuses et que « le bruit des terrains avoisinants ne peut être restreint », elle estima que le bruit causé par l'utilisation du chemin n'excédait pas les bruits déjà existants.

149. FRENETTE, *supra*, note 8.

150. *Alain c. Wagner*, 2012 QCCS 109, par. 78 ; *Allard c. Richard*, 2011 QCCS 3913, par. 103 ; *Caron c. Farina*, *supra*, note 108, par. 152, 156 ; *Talbot c. Martinez*, 2009 QCCQ 1303, par. 96.

151. *Petrecca c. Théodore*, 2010 QCCS 5807, par. 56 ; *Bilodeau c. Chouik*, 2007 QCCS 2808, par. 57.

152. *Parizeau c. Beaubien*, 2006 QCCS 5329, par. 27.

153. *Ibid.*

154. *Desforges c. Archambault*, 2007 QCCS 3203, par. 25.

155. *Maxant v. Galati-Casullo*, 2007 QCCS 1597, par. 50.

156. *Sirois*, *supra*, note 100, par. 174.

157. *Maxant v. Galati-Casullo*, *supra*, note 155, par. 61-62.

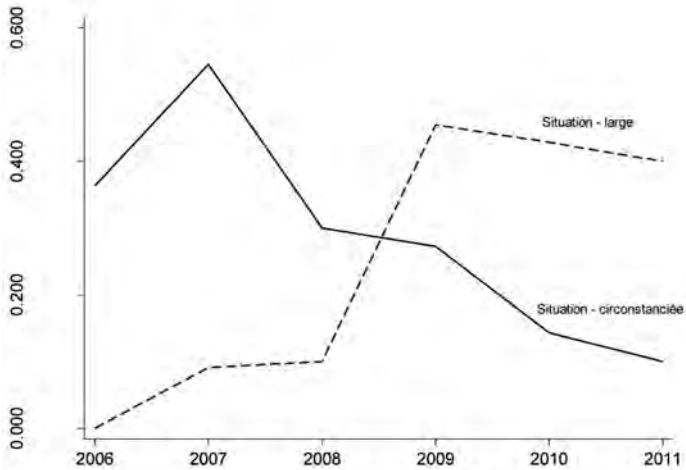
158. *Ibid.*

159. *Desforges c. Archambault*, *supra*, note 154, par. 25 ; *Gaudet c. P & B Entreprises ltée*, 2011 QCCS 5867, par. 56 [*Gaudet*].

160. *Gaudet*, *ibid.*, par. 47.

161. *Desforges c. Archambault*, *supra*, note 154, par. 25.

162. *Maxant v. Galati-Casullo*, *supra*, note 155, par. 61.



Graphique 5 : Situation des fonds appréciée de façon large et circonstanciée (2006-2011)

Comme le signalent plusieurs commentateurs de la common law, une telle approche, dans laquelle le juge cherche à caractériser une petite zone autour des fonds en question, permet de pallier aux limites d'une évaluation plus large lorsque les fonds se trouvent dans un quartier en transition¹⁶³. Néanmoins, une qualification du voisinage immédiat reste deux fois moins utilisée qu'une appréciation large. Il est intéressant de remarquer qu'il n'en a pas toujours été ainsi. Jusqu'en 2008, les tribunaux caractérisaient surtout la situation des fonds par rapport à l'environnement immédiat. La tendance s'est progressivement inversée au fil des ans (Graphique 5), suivant le mouvement contraire à celui adopté par la jurisprudence française¹⁶⁴.

b. La nature des fonds

La nature des fonds est le second facteur le plus utilisé pour apprécier la gravité du trouble. Il apparaît en effet dans plus d'un quart des affaires s'appuyant sur ce critère. Tout comme la situation des fonds, il est énoncé par l'article 976 C.c.Q. afin d'apprécier le contexte dans lequel le trouble a lieu. Il est généralement admis

163. LINDEN et FELDTUSEN, *supra*, note 65, p. 585 ; McLAREN, *supra*, note 77, p. 350.

164. REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34, par. 352.

par la doctrine que la nature d'un fonds renvoie, d'une part, à sa composition et, d'autre part, à sa destination¹⁶⁵.

i. La composition des fonds

La composition du fonds touche aux éléments qui le constituent, à sa fermeté, à ses caractéristiques et, d'une certaine façon, à sa qualité. Ainsi, le caractère rocailleux¹⁶⁶ ou montagneux¹⁶⁷ d'un terrain, sa taille¹⁶⁸, la présence d'asphalte, de végétation¹⁶⁹ ou d'une falaise¹⁷⁰ sur le fonds permettent d'apprécier la gravité d'un inconvénient. Il en va de même pour le nivellement d'un terrain¹⁷¹, son ensoleillement naturel¹⁷², ou encore la présence de roches freinant la progression d'éventuels éboulements¹⁷³. Il est intéressant de remarquer que le législateur, à l'article 979 C.c.Q., a explicitement reconnu l'importance de la composition naturelle des fonds, puisqu'il est considéré normal pour un fonds inférieur de subir l'écoulement naturel des eaux provenant d'un fonds supérieur¹⁷⁴. D'autre part, nous croyons que l'on peut également inclure certains ouvrages, dans la mesure où ceux-ci font partie intégrante du fonds de terre. La superficie et la hauteur d'un bâtiment peuvent ainsi être examinées pour déterminer si la vue d'un voisin est obstruée¹⁷⁵. De même, la présence d'une piscine peut être considérée pour apprécier la composition d'un fonds : une telle construction nécessite un entretien régulier, atténuant de fait la gravité des inconvénients dus à la chute de feuilles et de fruits venant d'arbres du fonds voisin¹⁷⁶.

165. LAFOND, 2009, *supra*, note 11, p. 399 ; LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 244.

166. *Trahan c. Toupin*, (1998) J.E. 98-1492 (C.Q.).

167. *Girouard c. Mont-Saint-Hilaire (Ville de)*, 2011 QCCS 4273, par. 137 [Girouard].

168. *Allard c. Richard*, *supra* note 150 au par. 10.

169. *Bilodeau c. Chouik*, *supra*, note 151, par. 133 ; *Samson c. Robitaille*, 2008 QCCQ 1447, par. 56-57

170. *D'Avignon c. Grondin*, 2008 QCCQ 2641, par. 18.

171. *Fradet c. Beaulieu*, 2008 QCCS 2388, par. 57, 60 ; *Petrecca c. Théodore*, *supra*, note 151, par. 55.

172. *Bilodeau c. Chouik*, *supra*, note 151, par. 14.

173. *Girouard*, *supra*, note 167, par. 137.

174. Art. 979 C.c.Q. Voir LAFOND, 2009, *supra*, note 11, p. 399. Voir également *Evers c. Paquet*, 2006 QCCS 5237.

175. *Larouche c. Scierie Arthur Gauthier ltée*, 2006 QCCS 614, par. 99 [Scierie Arthur Gauthier].

176. *Bérubé c. Pitre*, 2007 QCCQ 13507, par. 43.

ii. La destination des fonds

La vocation ou l'utilisation effective est un élément important pour qualifier la nature du fonds, et donc le niveau de gravité du trouble. En effet, ce facteur intervient dans un sixième des déterminations de seuil, soit dans près de deux tiers des situations faisant appel à la nature des fonds (Graphique 4). Selon ce critère, les rapports de voisinage sont examinés différemment selon la destination des fonds en cause¹⁷⁷. La professeure Lucie Laflamme fait remarquer que le législateur envisage d'ailleurs cela dans la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹⁷⁸. En effet, un fonds destiné à l'agriculture bénéficie d'une certaine immunité quant aux poussières, bruits et odeurs qu'il génère, pour autant que les activités s'exercent dans le cadre des lois et règlements applicables¹⁷⁹. La jurisprudence reconnaît également qu'un fonds voué au commerce (par exemple la restauration¹⁸⁰, l'exploitation d'un bar¹⁸¹, ou la vente de bois)¹⁸², à des activités agricoles¹⁸³, industrielles¹⁸⁴ ou à un usage résidentiel¹⁸⁵ pourra causer des inconvénients spécifiques à son utilisation que doivent tolérer, dans une certaine mesure, les voisins. L'intensification de l'exploitation¹⁸⁶ et la diversification des activités entreprises par le propriétaire ou l'occupant d'un fonds¹⁸⁷ sont également considérées. Enfin, comme l'a justement suggéré la juge Line Samoïsette, la destination et la situation des fonds doivent être examinées de façon conjointe¹⁸⁸. Cette approche rejoint la recommandation de l'auteur français Jacques Ghestin, selon laquelle il faut tenir compte de l'exploitation normale des fonds

177. LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 244 ; LAFOND, 2009, *supra*, note 11, p. 399.

178. LAFLAMME, *ibid.*

179. L.R.Q., c. P-41.1, art. 79.17 et s. [L.P.T.A.A.]. Voir à ce sujet GODIN, *supra*, note 4, par. 115-17.

180. *Motard c. Lamothe*, 2011 QCCS 34, par. 149.

181. *Groupe Serge Lessard & Associés inc. c. Beaulieu*, 2008 QCCS 1302, par. 80 [Groupe Serge Lessard].

182. *Brunet, supra*, note 141, par. 56.

183. *Bastarache c. Bastarache, supra*, note 100, par. 80, 96-97.

184. *Scierie Arthur Gauthier, supra*, note 175, par. 98, 115.

185. *Caron c. Farina, supra*, note 108, par. 142.

186. *Johnston c. Au Gré des saisons inc.*, 2006 QCCS 2959, par. 41 [Johnston] ; *Scierie Arthur Gauthier, supra*, note 175, par. 115.

187. *Pièces d'autos usagées Léon Jacques & Fils inc. c. Bouchard*, 2009 QCCS 302, par. 60.

188. *Motard c. Lamothe, supra*, note 180, par. 149. La Cour supérieure déclare en effet : « Selon la preuve, le tribunal n'est pas convaincu que les inconvénients d'achalandage invoqués dépassent ce qui est raisonnable dans les circonstances pour un commerce de cette nature dans la zone en question. ». Voir également REBOUL-MAUPIN, *supra*, note 34, par. 352.

voisins pour apprécier les troubles de voisinage¹⁸⁹. Une telle approche, bien que marginale au vu de la jurisprudence, permet en effet, selon nous, de mieux apprécier la légitimité de l'utilisation d'un fonds.

Il convient de remarquer que la destination des fonds est un facteur difficile à qualifier lorsqu'un quartier se transforme ou possède un caractère ambivalent. Dans un tel cas, la vocation première peut être inappropriée : prenons par exemple le cas des habitations d'un quartier résidentiel dans lesquelles s'installent un nombre grandissant de commerces. De même, s'appuyer seulement sur l'utilisation effective ne peut être acceptable, car cela reviendrait à donner un pouvoir d'expropriation partielle au voisin choisissant de changer la destination d'un fonds¹⁹⁰. Une difficulté similaire survient lorsque l'on considère la multiplication des projets immobiliers à caractère mixte, par exemple à la fois résidentiels et commerciaux¹⁹¹.

c. *Les usages locaux*

Contrairement à la nature et à la situation des fonds, les usages locaux ne font pas référence à l'environnement « matériel » dans lequel les troubles ont lieu. Ils renvoient plutôt « au code de vie de la communauté environnante »¹⁹², « à l'environnement global ou collectif »¹⁹³ au sein duquel les voisins exercent leurs droits. Il est intéressant de remarquer qu'en conférant ainsi un aspect social à l'examen de la gravité du trouble, le facteur des usages locaux introduit la notion de comportement du défendeur. Il s'agit en effet de comparer l'action d'un individu à une pratique collective. Nous croyons toutefois qu'il serait erroné de voir dans ce facteur un écart à la responsabilité sans faute introduite par l'article 976 C.c.Q. Les usages locaux peuvent en effet être appréciés de façon objective, en se concentrant sur le résultat et non sur le comportement de l'auteur des troubles. Ainsi, dans l'affaire *Langlais*

189. GHESTIN, *supra*, note 35, par. 111.

190. Retenir uniquement la destination effective s'apparente à accepter la préoccupation individuelle qui, comme nous le verrons plus bas, a été rejetée en droit québécois. Voir à ce sujet l'arrêt *Auberge du parc*, *supra*, note 6.

191. Le 3 avril 2012, le maire de Montréal Gérald Tremblay a ainsi dévoilé de nouveaux projets immobiliers mixtes au centre-ville. Voir par exemple Valérie CARBONNEAU, « Ville-Marie toujours en essor », *La Métropole* (13 avril 2012) en ligne : <<http://www.lametropole.com/article/actualites/debats-montreal/ville-marie-toujours-en-essor>>.

192. LAFOND, 2009, *supra*, note 12, p. 401.

193. LAFLAMME, *supra*, note 13, p. 245.

c. *Skulska*, la Cour du Québec devait déterminer si la fumée qui s'échappait d'un chauffage à bois créait des inconvénients anormaux de voisinage. Le juge Buffoni remarqua que le même type de chauffage était utilisé par « plusieurs résidents du même quartier »¹⁹⁴ et rejeta le recours pour troubles de voisinage. De même, la Cour supérieure devait décider, dans l'affaire *Gornitsky v. Konarski*, de la normalité des inconvénients générés par les arbres du défendeur. Les demandeurs se plaignaient en effet de leur aspect inesthétique, de l'ombre qu'ils causaient et de la quantité d'épines qu'ils perdaient sur leur terrain. La juge Claude Dallaire a alors mis en avant le fait que l'espèce d'arbre en question ne se retrouvait nulle part à Dollard-des-Ormeaux et dans la ville de Montréal et qu'elle n'était pas recommandée dans les livres de paysagisme urbain¹⁹⁵.

Par ailleurs, bien que le facteur des usages locaux soit édicté à l'article 976 C.c.Q., les juges l'emploient peu pour déterminer la gravité des inconvénients : seulement 6,5 % des seuils analysés entre 2009 et 2012 le font intervenir (Graphique 4). Ce phénomène tient, selon nous, à la difficulté à définir les usages locaux. En effet, ces derniers varient grandement selon les quartiers et l'époque¹⁹⁶, rendant la preuve plus difficile à établir.

d. *Le moment durant lequel l'inconvénient a généralement lieu*

Tout comme en common law¹⁹⁷, le moment durant lequel un inconvénient a lieu est un facteur parfois utilisé par la jurisprudence civiliste québécoise pour apprécier la gravité. La Cour d'appel en approuve d'ailleurs l'utilisation dans l'arrêt *Auberge du parc*¹⁹⁸. Depuis cette décision, 10 % des seuils examinés considéraient ce facteur (Graphique 4). Il permet en effet de reconnaître que la gravité d'un trouble varie selon le moment de la journée¹⁹⁹, de la semaine²⁰⁰, ou de l'année²⁰¹ durant lequel il se produit. Bien que principalement utilisé afin d'apprécier la gravité d'un

194. *Langlais c. Skulska*, *supra*, note 140, par. 251.

195. *Gornitsky v. Konarski*, *supra*, note 99, par. 67.

196. GODIN, *supra*, note 4, par. 46.

197. Voir note 79.

198. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 20. Voir également FONTAINE, *supra*, note 4.

199. *Lapointe c. Lac-Sergent*, *supra*, note 99, par. 59 ; *Krantz c. Québec (PG)*, *supra*, note 99, par. 37.

200. *Gestion Paroi*, *supra*, note 100, par. 197 ; *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 20.

201. *Gornitsky v. Konarski*, *supra*, note 99, par. 62 ; *Gestion Paroi*, *ibid.*, par. 202.

bruit²⁰², il peut également être employé pour évaluer des inconvénients ayant trait à la vue ou à l'ensoleillement²⁰³.

e. La gravité de l'inconvénient par rapport à celle d'un trouble déjà jugé normal

Dans certaines affaires, la gravité d'un inconvénient est évaluée en comparant l'inconvénient en question à un trouble qui a été jugé tolérable ou intolérable dans une décision antérieure. Bien qu'une telle appréciation reste marginale, il convient de la signaler. Ainsi, dans l'affaire *Motard c. Lamothe*, le bruit généré par le ventilateur d'un restaurant a été comparé à celui d'une thermopompe, un tel bruit ayant été précédemment jugé normal dans le cadre du voisinage²⁰⁴. De même, dans l'affaire *Raymond c. Goldberg*, le juge Mongeon eut à décider si la construction d'un étage supplémentaire à une maison causait un inconvénient anormal pour un voisin. Il remarqua qu'il ne peut y avoir de commune mesure entre la perte d'une partie de sa vue et la pollution causée par la cimenterie de l'affaire *Ciment du Saint-Laurent* ou les odeurs nauséabondes d'une écurie décrite dans *Drysdale c. Dugas*²⁰⁵. Toutefois, une telle approche ne prend pas en compte les particularités du contexte dans lequel l'inconvénient est subi et doit donc, selon nous, être proscrite.

D. Les critères satellites

Deux critères apparaissent régulièrement, sans toutefois être fondamentaux pour apprécier l'anormalité d'un trouble : la conduite du défendeur et la préexistence du trouble.

1. Le comportement du défendeur

Tout d'abord, on remarque qu'un nombre bien moins important de décisions faisant référence au comportement du défendeur sont rendues depuis 2009 (Graphique 6). C'est la preuve qu'en tranchant en faveur d'une responsabilité sans faute fondée sur les inconvénients subis, l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent* a permis de

202. *Gestion Paroi, ibid.*, par. 197 ; *Auberge du parc, supra*, note 6, par. 20 ; *Lapointe c. Lac-Sergent, supra*, note 100, par. 59 ; *Krantz c. Québec (PG), supra*, note 100, par. 37.

203. *Gornitsky v. Konarski, supra*, note 99, par. 62.

204. *Motard c. Lamothe, supra*, note 180, par. 151-152.

205. *Raymond c. Goldberg*, 2008 QCCS 5925, par. 234.

concentrer l'analyse sur le résultat plutôt que sur le comportement du défendeur²⁰⁶. Cette clarification va de pair avec une meilleure utilisation de l'article 976 C.c.Q. En effet, celui-ci est moins utilisé, les juges n'y faisant plus systématiquement appel pour ce qui est désormais clairement considéré comme un abus de droit ou une faute.



Graphique 6 : Fréquence d'utilisation de la conduite du défendeur, et notamment de la légalité de l'activité (2006-2011)

Toutefois, le comportement de l'auteur des troubles est encore considéré dans près de 30 % des seuils examinés entre 2009 et 2012 (Graphique 1), en plus d'être parfois pris en compte dans l'évaluation des dommages et intérêts²⁰⁷. Même si l'utilisation de ce critère est bien moins fréquente depuis 2009, il est intéressant d'observer une telle persistance. En effet, plusieurs arrêts²⁰⁸ scrutent toujours les efforts du défendeur pour « minimiser les inconvénients »²⁰⁹ causés, agir avec « diligence »²¹⁰ et dans « les règles de l'art »²¹¹. De même, plusieurs décisions ont toujours recours à la

206. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3, par. 86.

207. Voir par ex. : *TVA*, *supra*, note 102, par. 356-57.

208. *Motard c. Lamothe*, *supra*, note 180, par. 154 ; *Caron c. Farina*, *supra*, note 108, par. 149-50 ; *Talbot c. Martinez*, *supra*, note 150, par. 85 ; *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 20.

209. *Bérubé c. Pitre*, *supra*, note 176, par. 73.

210. *Fradet c. Beaulieu*, *supra*, note 171, par. 56.

211. *Forget c. Carrière*, 2008 QCCS 6002, par. 58.

notion d'abus de droit ou à la faute pour évaluer la normalité des inconvénients en vertu de l'article 976 C.c.Q.²¹². Par exemple, dans l'affaire *Talbot c. Martinez*, la Cour supérieure discutait, entre autres, de l'anormalité des dommages dus à des travaux sur le fonds voisin. La faute des défendeurs y était notamment soulignée :

Même si l'intention des Talbot/Ramsay n'était pas de causer des dommages au pavé et à la clôture, en agissant comme ils l'ont fait, sans même donner un préavis aux Martinez/Brouillet, ils ont causé des dommages aux terrains (*sic*) et à la clôture de ces derniers, qu'ils ne pouvaient ignorer, dépassant, en autres (*sic*), la norme du raisonnable créant ainsi à ses voisins des inconvénient (*sic*) anormaux²¹³.

En revanche, la décision *Ciment du Saint-Laurent*²¹⁴ a marqué un véritable coup d'arrêt à l'emploi du critère de légalité pour déterminer le seuil de normalité (Graphique 6). Bien avant que cette décision ne soit rendue, la doctrine et la jurisprudence avaient admis que la légalité d'une activité – autorisation, permis, conformité aux lois et règlements – ne pouvait constituer une défense pour l'auteur des troubles²¹⁵. Cette règle générale demeurerait, en dépit des exceptions reconnues²¹⁶ et de certains

212. *Popradi c. Do Rio*, *supra*, note 140 ; *Brunet*, *supra*, note 141, par. 55 ; *Talbot c. Martinez*, *supra*, note 150, par. 99 ; *D'Avignon c. Grondin*, *supra*, note 170, par. 17 ; *Girouard*, *supra*, note 167, par. 138-139.

213. *Talbot c. Martinez*, *ibid.*, par. 99.

214. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3.

215. Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, par. 1121 ; GODIN, *supra*, note 4, par. 101 à 112 ; GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 83 et s. ; LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 250-51. Voir par ex. : *Lessard c. Bernard*, [1996] R.D.I. 210 ; *Coalition pour la protection de l'environnement du parc linéaire « Petit train du Nord » c. Laurentides (Municipalité régionale de comté)*, [2005] R.J.Q. 116.

216. Ces exceptions comprennent la doctrine de l'autorité législative, l'immunité de poursuites données par la législation, voire la création de servitude légale. La doctrine de l'autorité législative, issue de la *common law* anglaise, et reconnue en *common law* canadienne avec les arrêts *Tock c. St. John's Metropolitan Area Board*, [1989] 2 R.C.S. 1181, et *Ryan c. Victoria (Ville de)*, [1999] 1 R.C.S. 201, semble avoir été tacitement reconnu en droit québécois dans l'arrêt *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3, par. 97 et 98. Voir à ce sujet GODIN, *supra*, note 5, par. 126 et s. ; Geneviève TÉTREAULT, « Le trouble de voisinage dans les méandres de la légalité : l'exemple du droit de l'environnement », (2011) 113 *R. du N.* 511. En ce qui concerne l'immunité des poursuites, voir GODIN, *supra*, note 4, par. 113 et s. La *Loi sur les véhicules hors route*, L.R.Q., c. V-1.2, art. 87.1 et la L.P.T.A.A., *supra*, note 179 fournissent chacune un exemple. Enfin, quant à la doctrine de la création de servitudes légales, voir GODIN, *supra*, note 4, par. 122 et s. Voir aussi *Regroupement des citoyens du quartier St-Georges inc. c. Alcoa Canada ltée*, 2007 QCCS 2691 ; *Association des résidents riverains de la Lièvre inc. c. Québec (PG)*, 2008 QCCS 5701.

arrêts²¹⁷ et commentaires²¹⁸ qui la tempéraient. Si elle ne pouvait constituer une excuse, la légalité de l'activité intervenait toutefois fréquemment dans la détermination du seuil de normalité²¹⁹. L'arrêt *Groupe Serge Lessard & Associés inc. c. Beaulieu* en fournit une excellente illustration. Dans cette affaire, la demanderesse se plaignait du bruit généré par l'exploitation d'un bar voisin. Le juge Bouchard remarqua que le défendeur avait installé illégalement une toiture munie de quatre haut-parleurs sur sa terrasse, ce qui avait pour effet d'accentuer les inconvénients subis par la demanderesse. Il conclut que « la demanderesse n'a pas l'obligation en tant que voisin de tolérer une situation illégale si celle-ci lui cause des inconvénients »²²⁰. L'utilisation de la légalité pour évaluer la normalité a toutefois pris fin avec le rejet par la Cour suprême d'un régime de responsabilité fondée sur la faute dans l'affaire *Ciment du Saint-Laurent*²²¹. Ainsi, en l'étendant aux cas où la légalité n'est utilisée que comme un critère parmi d'autres pour apprécier la normalité, cet arrêt a renforcé la règle générale selon laquelle elle ne peut constituer une défense, sans néanmoins remettre en cause les exceptions déjà établies²²². Ainsi, depuis 2009, seule une décision a fait référence à la légalité de l'activité dans l'appréciation de la normalité, en l'occurrence l'arrêt *Auberge du parc*²²³.

Comme le remarque François Fontaine²²⁴, ce dernier arrêt approuve l'utilisation par le juge de première instance de plusieurs critères visant le comportement de l'auteur des incon-

217. Ainsi, dans l'arrêt *Gestion Serge Lafrenière c. Calvé*, [1999] R.J.Q. 1313, un voisin se plaignait du fait que le ministère de l'Environnement ait autorisé l'agrandissement d'une pisciculture, en dépit de la grande quantité de phosphore déversée dans le lac Heney qui en découlait. La Cour d'appel a accueilli en partie la demande d'injonction interlocutoire, ce qui pouvait être interprété comme un argument en faveur de la règle générale selon laquelle la légalité de l'activité ne suffit pas à écarter la responsabilité. Toutefois, dans un *obiter*, le juge Gendreau écrivait que la *Loi sur la qualité de l'environnement* devrait avoir préséance sur le droit privé, à moins qu'il n'y ait pas de norme objective précise imposée par la règle législative. Voir à ce sujet, GODIN, *ibid.*, par. 106-07.

218. GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 86-87.

219. Voir par ex. : *Bourgoin c. Corbeil*, 2008 QCCS 5502, par. 39, 40, 47 ; *Raymond c. Goldberg*, *supra*, note 205, par. 221, 229 ; *Entreprises Auberge du Parc limitée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, 2007 QCCS 2220, par. 225, 232, 239 ; *Johnston*, *supra*, note 186, par. 45 ; *Gagné c. Bourbonnais*, 2006 QCCQ 305, par. 38.

220. *Groupe Serge Lessard*, *supra*, note 181, par. 84-85.

221. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3.

222. GODIN, *supra*, note 4, par. 134-35.

223. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 20.

224. FONTAINE, *supra*, note 4, p. 6-7.

vénients, tels que la légalité des activités et les améliorations entreprises pour diminuer les troubles causés²²⁵. Il souligne qu'il existe une incohérence entre l'approche de la Cour d'appel dans l'arrêt *Auberge du parc* et le principe d'une responsabilité sans faute fondé sur la mesure des inconvénients subis²²⁶. Il propose toutefois de réconcilier les deux arrêts : si la légalité de l'activité et les efforts pour minimiser les inconvénients ne peuvent constituer une défense, et donc être décisifs, la conduite du défendeur reste « un facteur, parmi d'autres, pertinent à l'identification de [la] norme de tolérance »²²⁷. Cette approche a le mérite d'être compatible avec la remarque de Michel Gagné, selon laquelle les juges ne peuvent pas faire complètement abstraction de la conduite du défendeur lorsqu'ils déterminent si un inconvénient peut être qualifié d'excessif²²⁸.

Néanmoins, nous sommes d'avis que ce critère n'a pas sa place dans une appréciation reposant sur la mesure des inconvénients subis. En effet, l'article 976 C.c.Q. crée un régime autonome, « *sui generis*, fonctionnant sur ses bases propres »²²⁹, « sans qu'il soit nécessaire de recourir à la notion d'abus de droit ou au régime général de la responsabilité civile »²³⁰. Par suite, lorsque le juge du fond croit utile d'examiner la conduite du défendeur pour y rechercher une éventuelle faute, il dispose d'outils prévus spécifiquement à cet effet, tels que les articles 7 C.c.Q. et 1457 C.c.Q. Il ne lui est nullement nécessaire de faire référence au « régime de responsabilité sans faute fondé sur l'article 976 C.c.Q. »²³¹. Pis, comme le souligne le professeur Benoît Moore, recourir à la notion de faute est critiquable, « la condition légale de l'article 976 C.c.Q. n'étant pas en relation avec une conduite de l'homme, mais uniquement avec un résultat qui peut en être indépendant »²³².

2. La pré-occupation des lieux

L'antériorité d'un inconvénient ne peut constituer une défense. Cela reviendrait à permettre à l'auteur de troubles de

225. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 20.

226. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3.

227. FONTAINE, *supra*, note 4, p. 7.

228. Voir également LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 252-253.

229. GODIN, *supra*, note 4, par. 47.

230. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3, par. 86. Voir également Benoît MOORE, « La théorie des sources des obligations : éclatement d'une classification », (2002) 36 *R.J.T.* 689, par. 35-36, 40 [MOORE].

231. *Ciment du Saint-Laurent*, *ibid.*

232. MOORE, *supra*, note 230.

voisinage de grever les héritages voisins d'une servitude réelle en restreignant leur usage et constituerait une expropriation partielle sans indemnité²³³. De même, comme le souligne la Cour d'appel dans l'arrêt *Auberge du parc*, l'antériorité de l'installation d'un occupant n'entraîne pas la conservation parfaite de son environnement :

Le fonds de l'appelante ne bénéficie pas d'un droit acquis à ce que la situation du voisinage demeure inchangée. L'appelante n'a pas acquis le droit à la préservation intégrale de son environnement, du fait de l'antériorité de son établissement de santé et de thalassothérapie. [...] Ainsi, le voisinage peut occasionner de nouveaux inconvénients avec lesquels il faudra composer lorsque ces inconvénients peuvent être qualifiés de normaux pour le voisinage.²³⁴

Toutefois, dans ce même arrêt, la Cour d'appel reconnaît que la pré-occupation des lieux dont se prévaudrait un voisin – pour justifier un trouble existant ou pour empêcher la survenance de troubles dus à un nouvel arrivant – n'est pas indifférente. En effet, elle est prise en compte dans l'appréciation de la normalité du trouble de voisinage :

L'antériorité d'un usage fait partie intégrante de l'examen contextuel requis dans les circonstances. 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. À l'inverse, la personne qui crée une nouvelle source d'inconvénients dans un milieu résidentiel paisible pourra se voir reprocher de détériorer la qualité du milieu où elle s'installe et d'abuser de son droit de propriété.²³⁵

Plus particulièrement, il semblerait que la pré-occupation soit de plus en plus considérée pour évaluer la gravité de l'inconvénient. Le professeur Lafond l'évoque d'ailleurs lorsqu'il traite de la situation des fonds²³⁶. La jurisprudence, quant à elle, la rattache tantôt aux usages locaux²³⁷, tantôt à la situation des fonds²³⁸, deux facteurs permettant d'apprécier la gravité d'un trouble. En faisant ainsi intervenir la pré-occupation des lieux

233. GODIN, *supra*, note 4, par. 45.

234. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 15-16.

235. *Auberge du parc*, *ibid.*, par. 18.

236. LAFOND, 2009, *supra*, note 11, p. 400.

237. *Maxant v. Galati-Casullo*, *supra*, note 155, par. 58-61 ; *Émond c. St-Adolphe-d'Howard (Municipalité de)*, 2011 QCCA 1307, par. 252 [*Émond*] ; *D'Avignon c. Grondin*, *supra*, note 170, par. 19.

238. *Gouin-Roy*, *supra*, note 141, par. 96 ; *Brunet*, *supra*, note 141, par. 51.

pour déterminer le seuil de normalité, il se pourrait que l'on assiste à l'émergence d'un nouveau courant jurisprudentiel. En effet, pendant de nombreuses années, ce critère était surtout employé pour évaluer les dommages, une fois l'anormalité des troubles établie²³⁹. En revanche, près de 20 % des seuils examinés entre 2009 et 2012 en tiennent compte (Graphique 1). Il sera intéressant d'observer durant les années à venir si ce changement d'approche se confirme.

Tout comme en droit jurisprudentiel français, la pré-occupation collective semble recevoir un bien meilleur accueil que la pré-occupation individuelle pour examiner le seuil de normalité. Ainsi, la quasi-totalité des décisions rendues depuis 2009 qui emploient le critère de l'antériorité d'une occupation des lieux, s'appuie sur la pré-occupation collective²⁴⁰. Par exemple, dans l'affaire *Gouin-Roy c. St-Georges Chevrolet Pontiac Buick GMC inc.*, la demanderesse se plaignait d'un éclairage de soir et de nuit excessif de la part des commerces des défendeurs. Le juge Michaud remarqua alors que la demanderesse a acheté sa propriété en connaissance de cause puisqu'elle est située à la limite d'une zone commerciale dans laquelle de tels éclairages sont normaux²⁴¹.

E. Les critères marginaux

1. Le comportement du demandeur

Le comportement de la victime peut parfois être scruté pour déterminer le seuil de normalité. Ainsi, dans l'affaire *Bégin c. Vermette*, la Cour du Québec a conclu que les inconvénients n'étaient pas excessifs, notamment en raison du comportement des demandeurs qui « se sont fait eux-mêmes justice »²⁴². De telles décisions restent néanmoins isolées²⁴³ : La faute ou les efforts de

239. GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 89 ; GODIN, *supra*, note 4, par. 45 ; LAFLAMME, *supra*, note 12, p. 251, Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 1-241 ; *Gourdeau c. Letellier de St-Just* [2002] R.D.I. 236 ; *Samson c. Dion*, 2006 QCCQ 2152, par. 30-32.

240. Voir par ex. : *Gouin-Roy*, *supra*, note 141, par. 96 ; *Brunet*, *supra*, note 141, par. 51 ; *Émond*, *supra*, note 237, par. 252.

241. *Gouin-Roy*, *ibid.*, par. 96.

242. *Bégin c. Vermette*, 2012 QCCQ 1499, par. 59-60.

243. *Fradet c. Beaulieu*, *supra*, note 171, par. 53-54, 56 ; *Maxant v. Galati-Casullo*, *supra*, note 155, par. 43.

la victime pour minimiser les dommages subis sont surtout utilisés pour fixer le quantum des dommages²⁴⁴ ; le comportement du demandeur n'intervient que dans 3 % des seuils examinés entre 2009 et 2012 (Graphique 1).

2. *L'utilité de l'activité du défendeur pour la société*

L'effet bénéfique que peut avoir l'activité du défendeur sur la société est un critère issu principalement de la common law²⁴⁵. Comme le remarque Michel Gagné, cet argument trouve un certain écho auprès des tribunaux, notamment lorsque l'auteur du trouble fournit un service public ou est nécessaire à l'économie d'une ville ou d'une région²⁴⁶. La Cour d'appel, dans l'arrêt *Auberge du parc*, approuve d'ailleurs ce critère en reconnaissant « les investissements effectués et l'ambiance unique créée [par le demandeur] dans un coin de pays magnifique »²⁴⁷. Il s'agit toutefois d'un critère encore peu usité, ce qui est regrettable dans la mesure où il permet de mettre en balance les bénéfices et les coûts d'une activité pour la société²⁴⁸.

CONCLUSION : VERS UN TEST DES TROUBLES DE VOISINAGE

Les arrêts de principe *Ciment du Saint-Laurent* et *Auberge du parc*, ne fournissant pas de méthodologie sur laquelle s'appuyer pour apprécier la normalité d'un inconvénient, cet article a tenté de hiérarchiser les différents critères et d'en relever les principales tendances qui se sont dessinées ces dernières années.

Plus particulièrement, le point de vue de la personne raisonnable sert de fil conducteur pour apprécier l'ensemble des critères permettant de déterminer le seuil de normalité. Il est davantage utilisé, ou du moins explicité, depuis l'arrêt *Auberge du parc*²⁴⁹. Deux critères sont déterminants en ce qu'ils définissent l'anor-

244. Voir par. ex. : *Forget c. Carrière*, *supra*, note 211, par. 60-68 ; *Bérubé c. Pitre*, *supra*, note 176, par. 40-43 ; *Parizeau c. Beaubien*, *supra*, note 152, par. 24-26 et 40-44 ; *Bergeron c. Simard*, *supra*, note 139, par. 22, 23, 27.

245. Voir *Osborne*, *supra*, note 62, p. 383 ; LINDEN et FELDTHUSEN, *supra*, note 65, p. 591.

246. GAGNÉ, *supra*, note 9, p. 91 et s.

247. *Auberge du parc*, *supra*, note 6, par. 20.

248. LINDEN et FELDTHUSEN, *supra*, note 65, p. 580. Voir par ex. : *St. Pierre v. Ontario*, [1987] 1 R.C.S. 906.

249. *Supra*, note 6.

malité d'un trouble : la récurrence et la gravité. Cette dernière peut être appréciée en fonction de diverses considérations de temps et de lieu. L'arrêt *Ciment du Saint-Laurent*, en rejetant la responsabilité fondée sur la faute²⁵⁰, a eu pour effet de réduire considérablement l'utilisation de l'examen du comportement du défendeur dans l'analyse du seuil. Toutefois, sans être décisif, ce critère peut encore avoir une certaine influence dans l'appréciation du seuil de normalité. Il en va de même de la préoccupation collective. En revanche, la conduite de la victime et l'utilité de l'activité du défendeur pour la collectivité restent marginaux.

Afin de clore cet article, nous suggérerons quelques pistes pour développer une méthodologie permettant d'apprécier la normalité des inconvénients de voisinage. François Fontaine a déjà proposé un test en deux étapes : dans un premier temps, il suggère de définir le voisinage en cause, pour, dans un deuxième temps, identifier la norme de tolérance applicable à ce voisinage²⁵¹. En nous appuyant sur les divers enseignements de notre étude, nous nous proposons d'enrichir et de préciser ce test. Nous estimons notamment que la méthodologie à suivre doit s'articuler autour de l'examen de la récurrence et de la gravité, ces deux éléments définissant l'anormalité d'un inconvénient de voisinage²⁵².

1. Récurrence du trouble : Tout d'abord, il convient de déterminer si le trouble en question possède un caractère continu ou répétitif, et s'il s'étale sur une période suffisamment longue. La récurrence doit être appréciée de façon objective, en adoptant le point de vue d'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances que la victime. Un examen du contexte peut alors être mené. Celui-ci n'a toutefois pas besoin d'être aussi approfondi que celui requis pour apprécier la gravité du trouble. Par ailleurs, il convient de souligner l'intérêt de considérer la récurrence en premier. En effet, en plus de son caractère déterminant, il est relativement aisé d'apprécier ce critère, notamment par comparaison avec l'évaluation de la gravité.

250. *Ciment du Saint-Laurent*, *supra*, note 3.

251. FONTAINE, *supra*, note 4, p. 2-3.

252. POPOVICI, *supra*, note 2.

2. Gravité de l'inconvénient : Si le critère de récurrence est retenu, l'examen de la gravité du trouble peut alors être entrepris. Deux étapes sont nécessaires à cela.
- a. Examen du voisinage : Lors de la première étape, il convient de qualifier le voisinage. Il s'agit de définir l'environnement local en considérant plusieurs éléments liés au temps et au lieu. Les trois facteurs énoncés à l'article 976 C.c.Q. – la nature, la situation des fonds, et les usages locaux – sont alors précieux pour cet exercice. Il est aussi possible de considérer le moment durant lequel le trouble se produit. La pré-occupation collective des lieux peut également éclairer, dans une certaine mesure, l'analyse du contexte dans lequel des inconvénients sont subis. En revanche, l'examen du comportement du défendeur doit être évité autant que possible, puisque l'article 976 C.c.Q. établit un régime de responsabilité sans faute. Il est laissé à la discrétion du juge du fond de choisir, en fonction des faits, parmi les facteurs de temps et de lieu disponibles, ceux qui sont le plus pertinents pour apprécier la gravité du trouble. Il lui revient également de pondérer les facteurs sélectionnés²⁵³.
 - b. Niveau de gravité : Le voisinage défini, il devient plus aisé d'apprécier le seuil de gravité qui s'applique et de déterminer si les inconvénients en cause sont excessifs. À cette fin, il faut se demander si une personne raisonnable, placée dans les mêmes circonstances que celles de la victime, trouverait les inconvénients subis intolérables. Le niveau de gravité requis pour satisfaire le test est élevé : le trouble doit être insupportable ; il ne peut s'agir d'un simple inconfort.
3. Conclusion du test : Si le trouble en question est à la fois récurrent et grave, on peut conclure qu'il dépasse le seuil de normalité que se doivent les voisins, tel qu'énoncé par le législateur à l'article 976 C.c.Q.

Le test ébauché ci-dessus a pour objectif de donner au juriste des pistes de réflexion pour améliorer l'application de l'article 976 C.c.Q. et il est laissé au décideur et au commentateur le soin de le parfaire. Développer et affiner un tel outil permettrait en effet de réduire l'incertitude relative à l'appréciation des inconvénients de voisinage.

253. *Auberge du parc, supra*, note 6.

ANNEXE

Arrêts inclus dans l'analyse quantitative

9115-6869 Québec inc. c. Deneault, 2007 QCCS 716

Alain c. Wagner, 2012 QCCS 109

Allard c. Richard, 2011 QCCS 3913

Bastarache c. Bastarache, 2009 QCCS 3347

Bédard c. Moran, 2012 QCCS 1983

Bégin c. Vermette, 2012 QCCQ 1499

Belcourt c. Belhumeur, 2007 QCCS 3030

Bergeron c. Simard, 2009 QCCS 4240

Bérubé c. Pitre, 2007 QCCQ 13507

Bilodeau c. Chouik, 2007 QCCS 2808

Boivin c. Brabant, 2011 QCCS 3153

Boudreau v. Violo, 2007 QCCS 1082

Bourgoin c. Corbeil, 2008 QCCS 5502

Caron c. Farina, 2009 QCCQ 3487

Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette, 2008 CSC 64

Côté c. 2629-0015 Québec inc., 2006 QCCS 5440

D'Avignon c. Grondin, 2008 QCCQ 2641

Desforges c. Archambault, 2007 QCCS 3203

Desrosiers & Perreault ltée c. Coopérative d'habitation Les Dames de cœur, 2008 QCCS 2992

Émond c. St-Adolphe-d'Howard (Municipalité de), 2009 QCCS 4132

Entreprises Auberge du Parc limitée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac, 2007 QCCS 2220

Entreprises Auberge du parc ltée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac, 2009 QCCA 257

Forget c. Carrière, 2008 QCCS 6002

Fradet c. Beaulieu, 2008 QCCS 2388

Gagné c. Bourbonnais, 2006 QCCQ 305

Gervais c. Harenclak, 2006 QCCS 55

Gestion Gustave Brunet c. Brunet, 2010 QCCS 4850

Girouard c. Mont-Saint-Hilaire (Ville de), 2011 QCCS 4273

Goneau c. Grégoire, 2006 QCCS 5669

Gornitsky c. Konarski, 2010 QCCS 2547

Gouin-Roy c. St-Georges Chevrolet Pontiac Buick GMC inc., 2010 QCCS 5950

Groupe Serge Lessard & Associés inc. c. Beaulieu, 2008 QCCS 1302

Guay c. Saguenay (Ville de), 2011 QCCS 7098

Langlais c. Skulska, 2010 QCCQ 10271

Lapointe c. Lac-Sergent (Ville de), 2010 QCCS 4425

Larouche c. Scierie Arthur Gauthier ltée, 2006 QCCS 614

Larue c. TVA Productions inc., 2011 QCCS 5493

Lemelin c. Labrousse, 2007 QCCS 5128

Maxant v. Galati-Casullo, 2007 QCCS 1597

Motard c. Lamothe, 2011 QCCS 34

Osadchuk c. Lussier, 2006 QCCQ 1246

Parizeau c. Beaubien, 2006 QCCS 5329

Petrecca c. Théodore, 2010 QCCS 5807

Pièces d'autos usagées Léon Jacques & Fils inc. c. Bouchard, 2009 QCCS 302

Popradi c. Do Rio, 2011 QCCQ 15463

Raymond c. Goldberg, 2008 QCCS 5925

Samson c. Dion, 2006 QCCQ 2152

Samson c. Robitaille, 2008 QCCQ 1447

Sirois c. Rosario Poirier inc., 2009 QCCQ 1303

Talbot c. Martinez, 2009 QCCS 549

Tessier c. Martin Roy, 2011 QCCQ 9284

Trépanier c. Rigaud (Municipalité de), 2006 QCCQ 5114

Valade c. Copps, 2008 QCCS 5722